

Département de l'Essonne
Commune de Lardy



Révision du Plan Local d'Urbanisme

1.3. Rapport de présentation – Eléments justificatifs

Document approuvé en Conseil Municipal en date du 21 novembre 2023

Partie n°3 : Justification des choix retenus et des dispositions applicables

Sommaire

1. Evolutions du PADD par rapport à celui de 2017.....	3
2. Evolutions des OAP par rapport à celles de 2017	9
3. Evolutions des zonages par rapport à celles de 2017	14
4. Evolutions du règlement par rapport à celles de 2017	25
5 La commune dans le contexte supracommunal	74
6 Autres dispositions limitant ou orientant l'utilisation des sols.....	87

1. Evolutions du PADD par rapport à celui de 2017

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux environnementaux définis aux chapitres précédents, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) de la commune de Lardy s'articule autour de quatre grandes thématiques :

- L'environnement et le paysage
- Le développement de l'habitat
- Les équipements
- Les transports et déplacements

Pour ce faire, les trois axes du PADD de 2017 sont repris :

- PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES
- ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT
- PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Par contre, le contenu du P.A.D.D. doit évoluer pour diverses raisons :

- **Revoir les perspectives démographiques et de production de logements**, car ces dernières sont déjà atteintes et la commune souhaite « ralentir » le rythme de croissance.

Cela nécessite une réécriture du chapitre sur les perspectives de développement de la commune.

- **Permettre la pérennité de l'activité du centre de RENAULT**, en donnant la possibilité de réaliser des aménagements sur le site, tout en prenant en compte la qualité paysagère et environnementale locale.

Le PADD de la révision a été débattu en Conseil Municipal en date du 19 novembre 2021.

Les principales évolutions du PADD sont les suivantes (extraits du PADD) :

PLU de 2017	Projet de PLU
Axe 1 - Protéger et mettre en valeur l'environnement et les paysages	Axe 1 - Protéger et mettre en valeur l'environnement et les paysages
	Schématisme de la carte de synthèse thématique, afin « d'assouplir » la lecture des orientations du PADD. Rien ne change sur le fond du document, mais par contre la mise en forme est revue.
Axe 2 - Envisager un développement urbain respectueux de l'environnement	Axe 2 - Envisager un développement urbain respectueux de l'environnement

<p>2.2. Permettre une extension mesurée du tissu urbain</p> <p>Pour répondre à l'objectif démographique envisagé sur la commune mais tout en préservant la qualité des sites, l'offre de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine doit être complétée.</p> <p>A ce titre et pour conforter sa position au sein de la Communauté de Communes, Lardy envisage une extension mesurée du tissu urbain en continuité Ouest du quartier Cornuel qui aura vocation à accueillir des logements, des activités et des équipements.</p>	<p>2.2. Permettre une extension mesurée du tissu urbain</p> <p>Pour répondre à l'objectif démographique envisagé sur la commune mais tout en préservant la qualité des sites, l'offre de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine doit être complétée.</p> <p>A ce titre et pour conforter sa position au sein de la Communauté de Communes, Lardy envisage une extension mesurée du tissu urbain en continuité Ouest du quartier Cornuel qui aura vocation à accueillir des logements, des activités et des équipements.</p>
<p>2.3 Favoriser le développement et la diversification de l'habitat</p> <p>Afin de tendre vers un équilibre sociodémographique, l'offre de logements doit être développée à LARDY. Cette offre doit être adaptée à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel.</p> <p>Il s'agit notamment de permettre aux jeunes quittant leur domicile parental, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en développant l'offre de logements collectifs de petite taille en locatif et en accession - en développant l'offre de logements sociaux via des programmes à échelle humaine (petits collectifs, individuel groupé). <p>L'offre de logements individuels sera également poursuivie dans une moindre mesure (compte tenu de la disponibilité foncière limitée), dans le souci d'une intégration optimale à leur environnement</p>	<p>2.3 Favoriser le développement et la diversification de l'habitat</p> <p>Afin de tendre vers un équilibre sociodémographique, l'offre de logements doit être développée à LARDY. Cette offre doit être adaptée à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel.</p> <p>Il s'agit notamment de permettre aux jeunes quittant leur domicile parental, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en développant l'offre de logements collectifs de petite taille en locatif et en accession - en développant l'offre de logements sociaux via des programmes à échelle humaine (petits collectifs, individuel groupé). <p>L'offre de logements individuels sera également poursuivie dans une moindre mesure (compte tenu de la disponibilité foncière limitée), dans le souci d'une intégration optimale à leur environnement</p> <p>Cependant, afin de préserver le caractère villageois de la commune, le développement de l'offre de de logements individuels sera également poursuivie, mais de manière modérée (compte tenu de la disponibilité foncière limitée).</p>

<p>2.4. Consolider le niveau d'équipement et de services et favoriser le développement de l'activité économique</p> <p>Développer l'offre d'équipements</p> <p>Afin de conforter LARDY en tant que pôle d'équilibre au sein de la communauté et de permettre aux habitants de continuer à bénéficier d'un bon niveau d'équipement, il est envisagé tout d'abord de pérenniser les équipements existants.</p> <p>Parallèlement, la commune mène une politique d'amélioration et de consolidation de l'offre d'équipements.</p> <p>Elle favorise sur son territoire :</p> <ul style="list-style-type: none">- la création d'un centre multigénérationnel,- l'extension de la gendarmerie,- la réalisation d'une future salle des fêtes,- la requalification du pôle sportif du bourg (Le village). <p>Par ailleurs la commune prévoit une extension mesurée du tissu urbain. Cette extension est également susceptible d'accueillir des équipements.</p> <p>Elle entend également permettre le développement des communications numériques sur son territoire.</p> <p>Pérenniser et développer les activités économiques</p> <p>La pérennisation et le développement de l'activité du centre technique Renault constitue un enjeu important tant pour la commune qu'à l'échelle communautaire et nationale. A ce titre le projet communal entend permettre le développement de cette activité dans le respect de l'environnement et dans les meilleures conditions d'intégration paysagère. L'objectif est notamment de maintenir un bon équilibre emploi-habitat sur le territoire.</p>	<p>2.4. Consolider le niveau d'équipement et de services et favoriser le développement de l'activité économique</p> <p>Développer l'offre d'équipements</p> <p>Afin de conforter LARDY en tant que pôle d'équilibre au sein de la communauté et de permettre aux habitants de continuer à bénéficier d'un bon niveau d'équipement, il est envisagé tout d'abord de pérenniser les équipements existants.</p> <p>Parallèlement, la commune mène une politique d'amélioration et de consolidation de l'offre d'équipements.</p> <p>Pour compléter l'offre d'équipements réalisés récemment, comme le centre multigénérationnel ou encore l'extension de la gendarmerie, sont envisagées :</p> <p>Elle favorise sur son territoire :</p> <ul style="list-style-type: none">- la création d'un centre multigénérationnel,- l'extension de la gendarmerie,- la réalisation d'une future salle des fêtes,- la requalification du pôle sportif du bourg (Le village).- le déplacement de l'école Jean Moulin et de la crèche parentale vers le pôle Cassin (CCEJR),- la réalisation d'une Maison France Services et d'un tiers lieu avec commerces en RDC sur le pôle Gare de Bouray-sur-Juine (CCEJR). <p>Par ailleurs la commune prévoit une extension mesurée du tissu urbain. Cette extension est également susceptible d'accueillir des équipements.</p> <p>Elle entend également permettre le développement des communications numériques sur son territoire.</p> <p>Pérenniser et développer les activités économiques</p> <p>La pérennisation et le développement de l'activité du centre technique Renault constitue un enjeu important tant pour la commune qu'à l'échelle communautaire et nationale. A ce titre le projet communal entend permettre le développement de cette activité dans le respect de l'environnement et dans les meilleures conditions d'intégration paysagère. L'objectif est notamment de maintenir un bon équilibre emploi-habitat sur le territoire et de permettre les évolutions des métiers de Renault. Une modification des orientations du PADD est donc nécessaire.</p>
--	--

<p>Les commerces et l'artisanat de proximité présents au bourg (Le Village) et à Cochet-Pâté jouent également un rôle important. Ils évitent les déplacements automobiles pour des achats courants et offrent, dans ces tissus urbains à dominante résidentielle, un élément de vie et d'attractivité.</p> <p>Il est donc essentiel d'assurer la pérennité et le développement de l'offre commerciale. Trois espaces sont principalement visés : la «Grande rue», le site « Tire-Barbe», le secteur centre commercial de la place des Droits de l'Homme et du secteur de la gare de Bouray.</p> <p>De même, il paraît important de pérenniser et de regrouper les activités de service diffuses sur le territoire communal : artisanat, cabinets médicaux, etc...</p> <p>En outre la commune prévoit en continuité Ouest du quartier Cornuel une extension mesurée du tissu urbain dans laquelle elle vise une mixité fonctionnelle. Des activités économiques sont donc prévues en accompagnement de la croissance démographique envisagée sur la commune.</p> <p>Par ailleurs le PLU favorise la pérennité voire le développement des activités économiques présentes sur la commune en créant des conditions réglementaires favorables sur les zones concernées.</p> <p>De plus, le projet urbain entend conserver et développer les capacités de stationnement, sans oublier les modes de déplacement alternatifs à l'usage de l'automobile afin de faciliter la desserte des commerces et services.</p>	<p>Les commerces et l'artisanat de proximité présents au bourg (Le Village) et à Cochet-Pâté jouent également un rôle important. Ils évitent les déplacements automobiles pour des achats courants et offrent, dans ces tissus urbains à dominante résidentielle, un élément de vie et d'attractivité.</p> <p>Il est donc essentiel d'assurer la pérennité et le développement de l'offre commerciale. Trois espaces sont principalement visés : la «Grande rue», le site « Tire-Barbe», le secteur centre commercial les commerces de la place des Droits de l'Homme et du secteur de la gare de Bouray.</p> <p>De même, il paraît important de pérenniser et de regrouper les activités de service diffuses sur le territoire communal : artisanat, cabinets médicaux, etc...</p> <p>En outre la commune prévoit en continuité Ouest du quartier Cornuel une extension mesurée du tissu urbain dans laquelle elle vise une mixité fonctionnelle. Des activités économiques sont donc prévues en accompagnement de la croissance démographique envisagée sur la commune.</p> <p>Par ailleurs le PLU favorise la pérennité voire le développement des activités économiques présentes sur la commune en créant des conditions réglementaires favorables sur les zones concernées.</p> <p>De plus, Enfin, le projet urbain entend conserver et développer les capacités de stationnement, sans oublier les modes de déplacement alternatifs à l'usage de l'automobile afin de faciliter la desserte des commerces et services.</p>
--	--

<p>2.5. Limiter et optimiser la consommation d'espaces agricoles et naturels</p> <p>La surface urbanisée et artificialisée représente 41,73% du territoire communal en 2012 (source : MOS – IAURIF 2012). Depuis 2008, elle a légèrement augmenté (+ 1,21 hectares).</p> <p>Les perspectives 2015-2030</p> <p>Le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine a été évalué. Il est estimé à environ 155 logements (avec un taux de rétention foncière de 40%). En effet, grâce à l'assouplissement des règles de construction et les incidences de la loi ALUR (suppression des COS et des tailles minimales de parcelles constructibles), de nouvelles possibilités permettent d'optimiser les espaces résiduels et terrains libres et donc d'envisager une part importante de production de logements au sein des zones urbaines existantes, sur des ensembles de terrains résiduels.</p> <p>Deux secteurs de requalification et/ou reconversion ont été identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none">- Secteur de la Gare (environ 1 hectare) ;- Secteur de Tire-Barbe (environ 1,4 hectare). <p>Il s'agit de secteurs à projet couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces secteurs sont des zones déjà ouvertes à l'urbanisation (avec règlement) destinées à être requalifier et densifiées. Sont envisagés sur ces deux secteurs, la réalisation d'environ 160 logements diversifiés, tant en typologie qu'en financement (25% de logements sociaux notamment).</p> <p>Les besoins en logements à l'horizon 2030 sont estimés à environ 450 unités (pour répondre aux besoins de la population de la commune et pour permettre une croissance annuelle de 1%), soit 32 logements par an.</p> <p>Aussi, pour répondre à ces besoins et réaliser les 135 logements « manquants », il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones. Deux d'entre elles ont déjà été inscrites dans le PLU de 2013 :</p> <ul style="list-style-type: none">- Secteur Jacques Cartier Sud (env. 55 logements, dont 25 % de logements sociaux, sur 1,5 ha)	<p>2.5. Promouvoir une urbanisation progressive et la modération de l'étalement urbain</p> <p>Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée</p> <p>A l'horizon 2030, la commune souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir un dynamisme démographique et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages.</p> <p>Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière.</p> <p>Afin d'assurer le renouvellement de la population et le dynamisme démographique de la Commune, la Municipalité entend permettre la réalisation d'environ 200 logements diversifiés à l'horizon 2030 (soit sur une période de 10 ans, la production de l'ordre de 18 logements / an en moyenne), pour répondre aux besoins endogènes et exogènes de la commune.</p> <p>Permettre, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine</p> <p>Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels, conformément aux dispositions législatives.</p> <p>Grâce à l'assouplissement des règles de construction et d'aménagement, de nouvelles possibilités permettent d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre leur utilisation tout en respectant les caractéristiques urbaines et spécificités paysagères et architecturales des quartiers.</p> <p>Il s'agit d'autoriser une densification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, friches ou délaissés...).</p>
---	---

<p>- Secteur du Colombier 2 (env. 30 logements, dont 25% de logements sociaux, sur 0,9 ha).</p> <p>Pour concevoir un aménagement d'ensemble cohérent, le PLU prévoit de cadrer et d'organiser les évolutions et futurs programmes de constructions via des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p> <p>Ainsi l'aménagement de ces secteurs sera cadré par des dispositions en faveur de l'aménagement et de la mixité de production de logements. Ces dispositions indiqueront notamment des obligations minimales à respecter en termes de densités, de formes urbaines et de typologies de logements à prévoir. Elles inciteront notamment à prévoir un aménagement d'ensemble pour assurer la cohérence des programmes.</p> <p>La consommation foncière 2015-2030 : Entre 2015 et 2030, le bilan des espaces consommés à vocation habitat est de l'ordre de 2,4 hectares.</p> <p>Au final, le PLU révisé sera très peu consommateur d'espaces naturels et tendra à diversifier l'offre de logements avec une part plus importante accordée aux logements collectifs et/ou intermédiaires, ce qui répondra aux objectifs de densification du SDRIF.</p> <p>En terme économique, les espaces consommés entre 2015 et 2030 sont estimés à environ 3,5 ha pour le Secteur Jacques Cartier.</p>	<p>Le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine a été évalué. Il est estimé à environ 190 logements (avec un taux de rétention foncière de 40%), comprenant le secteur de Tire-Barbe (environ 1,4 hectare), couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), où est envisagée la réalisation d'environ 80 logements diversifiés, tant en typologie qu'en financement (25% de logements sociaux notamment). Ce secteur est déjà ouvert à l'urbanisation destiné à être requalifié et densifié.</p> <p>La commune souhaite cependant que cette densification soit maîtrisée et organisée dans le cadre du P.L.U., afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant.</p> <p>Consommer, de manière modérée, de nouveaux espaces naturels</p> <p>Au cours de la dernière décennie (2009-2020), la consommation d'espaces naturels sur le territoire communal s'élevait à 17,3 hectares, dont 10,1 à vocation habitat. (source : Portail de l'artificialisation des sols)</p> <p>Pour la prochaine décennie, la Commune souhaite, à travers la présente révision de son PLU, permettre l'ouverture à l'urbanisation de 2 hectares au maximum, à vocation économique sur le site de RENAULT.</p> <p>Aussi, sur la future décennie (2022-2032), l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels est atteint, puisque 2 hectares au maximum devraient être consommés.</p>
	<p>Actualisation de la carte de synthèse thématique, en fonction des choix retenus.</p>
<p>Axe 3 - Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain</p>	<p>Axe 3 - Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain</p>
	<p>Pas de changements notoires</p>

2. Evolutions des OAP par rapport à celles de 2017

En 2017, quatre secteurs faisaient l'objet d'O.A.P. sectorielles :

- 2secteurs de requalification/reconversion : « Tire-Barbe » et « Gare » ;
- 2 secteurs d'extension urbaine : « Jacques Cartier Sud » et « Le Colombier 2 ».

Les secteurs « Jacques Cartier Sud », « Gare » et « Tire-Barbe » observent un phasage chronologique. Ceci implique que l'enclenchement opérationnel d'une nouvelle opération ne sera possible qu'à partir d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur l'opération précédente.

Dans le projet de PLU, 2 OAP sont supprimées et 2 nouvelles OAP sont créées :

PLU de 2017	Projet de PLU
OAP « Jacques Cartier » = Extension urbaine	OAP « Jacques Cartier » = Extension urbaine Opération réalisée = suppression de l'OAP
OAP « secteur Gare » = Densification urbaine	OAP « secteur Gare » = Densification urbaine
OAP « Tire-Barbe » = Densification urbaine	OAP « Tire-Barbe » = Densification urbaine Complément : <ul style="list-style-type: none"> • Une partie du mur à l'Est à préserver • Frange paysagère à l'Est à préserver
OAP « Colombier 2 » = Extension urbaine	OAP « Colombier 2 » = Extension urbaine Perspectives de développement communales atteintes = Pas de nécessité de consommer de nouveaux espaces naturels = suppression de l'OAP, d'un commun accord avec les propriétaires du foncier concerné
	OAP « Technocentre RENAULT » Création d'une OAP pour permettre le développement du centre technique RENAULT
	OAP « Valorisation des continuités écologiques » Création d'une OAP thématique, conformément à la loi Climat & Résilience

➤ **OAP secteur « Technocentre RENAULT »**

La végétation présente se caractérise principalement par un boisement localisé en parcelle 1424 et par une continuité de haies boisées marquant les limites entre les fonds de parcelle et le site le long de la parcelle 1426.

La commune a voulu préserver le cordon arboré de la parcelle 1424 et du mur en pierre autour de la propriété (notamment, rue du Stade et côté sud) :

- **Préservation d'une frange de végétation sur de la parcelle 1424, (côté rue du Stade et coté parcelle 1425)**
- **Préservation d'une partie du mur, rue du Stade, long de la parcelle 1424.**

Schéma d'aménagement actuel



Schéma d'aménagement projeté



➤ **OAP secteur « Technocentre RENAULT »**

Afin de permettre la pérennité du technocentre RENAULT, des possibilités d'aménagement doivent être envisagées, notamment en créant une OAP Secteur « Technocentre Renault» d'environ 12,6ha.

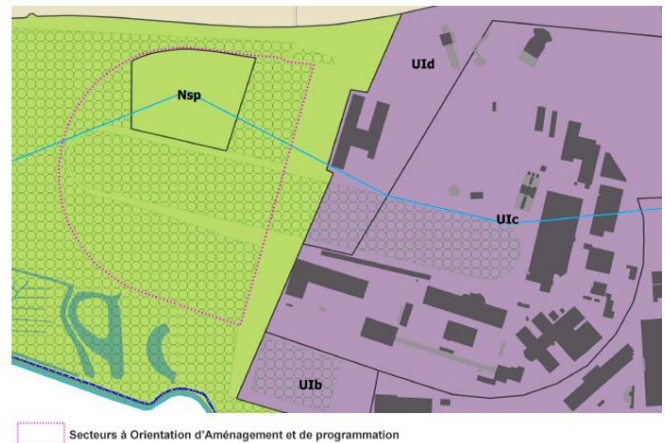
L'objectif est de répondre en stockage de véhicules inertes, revaloriser les boisements et établir la lecture des allées historiques tout en maintenant voire en diversifiant la biodiversité :

Une réglementation spécifique « **Nsp** » est proposée car les valeurs historiques, esthétiques et aussi écologiques de ce secteur doivent être conservés

Site du Technocentre Renault



Extrait du plan de zonage : zone Nsp

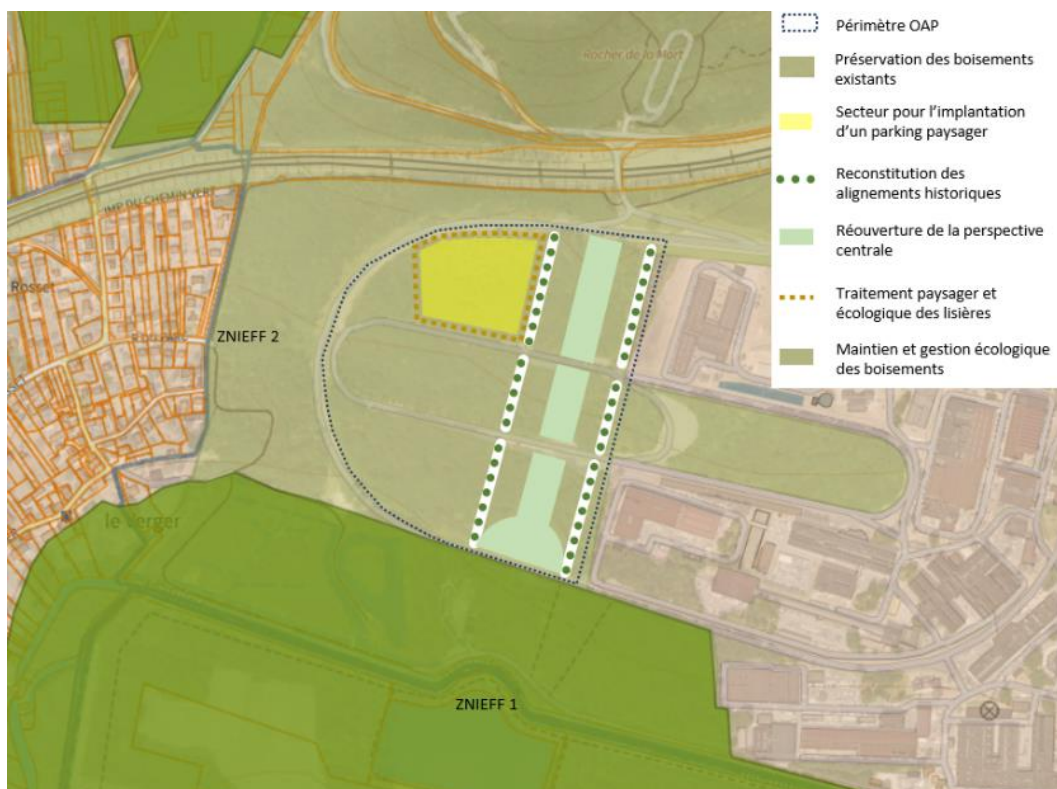


Le programme et l'organisation urbaine

- Les espaces de stockage de véhicules inertes devront respecter les alignements historiques et ne pas obstruer la perspective centrale et les allées latérales qui seront maintenues libres. Les espaces ouverts devront être maintenus en prairie avec une gestion différenciée à fauche annuelle tardive pour diversifier la biodiversité.
- L'aménagement d'une aire de stationnement est l'occasion de rétablir la lecture du dessin des allées.
- Les espaces de stockage de véhicules inertes ne doivent générer aucune nuisance visuelle depuis le château.
- Les espaces de stockage de véhicules inertes Le jeu d'écrans boisés ou de micro-terrassement peuvent camoufler le passage des voies afin de créer la perspective visuelle historique depuis le château.
- Préserver les alignements d'arbres historiques (dans la mesure où leur état phytosanitaire le permet), ouvrir les espaces qui étaient libres dans le plan paysager historique (allée centrale, allées secondaires...) et les reconstituer le cas échéant.
- Maintenir au maximum les arbres existants.
- Protéger les arbres à proximité des aires de stationnement (mise en défense, pieux...).
- Les plantations nouvelles doivent respecter la palette végétale indigène du boisement en place.

- Choisir un revêtement perméable qui favorise l'infiltration des eaux de ruissellements et confère un aspect paysager de qualité tout en assurant la bonne qualité des eaux infiltrées. Conserver le terrain naturel pour les places de stationnement afin de ne pas artificialiser le site.
- Penser un revêtement adapté pour les bandes de roulement (stabilisé, gravillonné, graves, sables).
- Les éléments de mobilier (clôtures, pieux, délimitation, panneaux, bornes (bois, enrochements). L'emploi de matériaux naturels et recyclables est à privilégier.

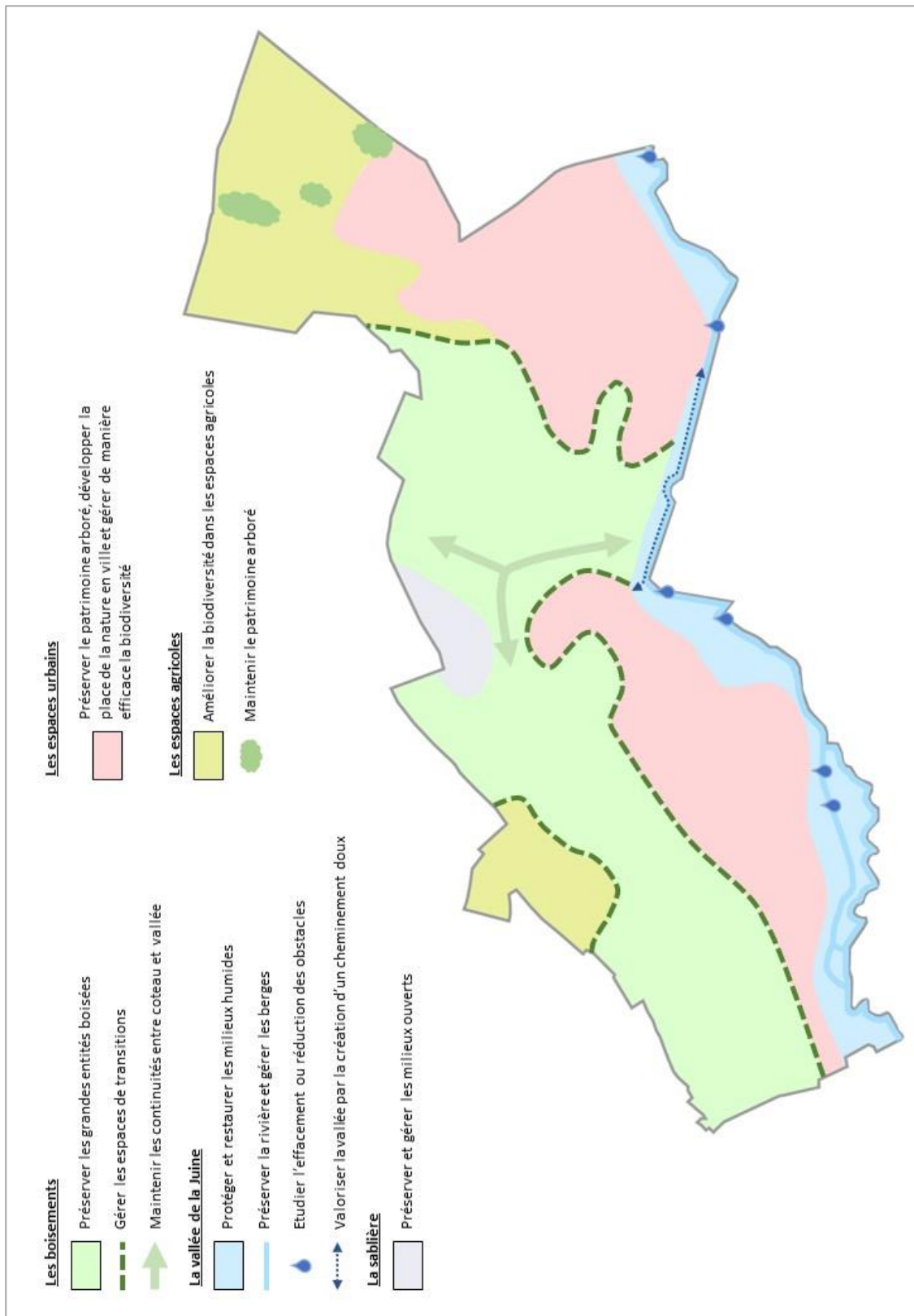
Schéma d'aménagement



➤ OAP thématique « valorisation des continuités écologiques »

L'OAP thématique « valorisation des continuités écologiques » est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l'aménagement du territoire en faveur des continuités écologiques. Cette OAP vient répondre aux attentes de l'article L151-6-2 du code de l'Urbanisme qui énumère des champs généraux très larges que cette OAP vient adapter au contexte communal et aux objectifs inscrits au PADD.

Cette OAP présente un caractère transversal qui vient appliquer à l'ensemble du territoire, des prescriptions et préconisations en faveur de la valorisation des continuités écologiques. L'OAP est axée sur la préservation et du renforcement de la biodiversité locale et doit être appliquée en filigrane de tous les projets d'aménagement de Lardy.



3. Evolutions des zonages par rapport à celles de 2017

Evolution générale des zones

La révision du PLU reprend les grandes délimitations des zones définies dans le PLU approuvé en 2017 et apporte quelques adaptations en réduisant le nombre de zonages dans un souci de simplification. Ainsi, les évolutions générales sont les suivantes :

PLU de 2017	Projet de PLU de 2022
UA : Parties anciennes du village	UA : Caractéristiques du bâti ancien
UG : Cette zone correspond en partie aux formes bâties des villages traditionnels et aux extensions denses des tissus anciens	
UE : Zone urbaine de centralité comprenant des constructions à l'architecture remarquable et intégrées dans un environnement paysager	UE : Zone urbaine de centralité comprenant des constructions à l'architecture remarquable et intégrées dans un environnement paysager
UH : Cette zone correspond au tissu constitué d'extensions pavillonnaires et du quartier de l'ancienne ZAC Cornuel	UB : Caractéristiques du bâti pavillonnaire
UJ : Cette zone correspond aux secteurs relativement denses	
UI : Activités liées au centre technique Renault	UI : Activités économiques
UL : Cette zone est destinée à recevoir des équipements	UL : Cette zone est destinée à recevoir des équipements
UF : Emprises ferroviaires	UF : Emprises ferroviaires
A : Zones agricoles	A : Zones agricoles
N : Zones naturelles	N : Zones naturelles

Les zones urbaines à optimiser couvrant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La délimitation des différentes zones urbaines a été guidée par la volonté communale :

- de préserver les secteurs présentant des caractéristiques urbaines et architecturales traditionnelles. Les règles édictées visent cette préservation.
- de définir dans les quartiers d'extension du tissu ancien des règles de prise en compte des formes architecturales existantes tout en permettant également leur évolution qualitative, notamment dans le cadre d'un renouvellement urbain.
- de délimiter des secteurs d'implantation des équipements. Il s'agit des zones UL.
- de délimiter une zone d'activités économiques, la zone UI, correspondant au site occupé par le centre technique Renault, ainsi qu'une zone commerciale (UIe).

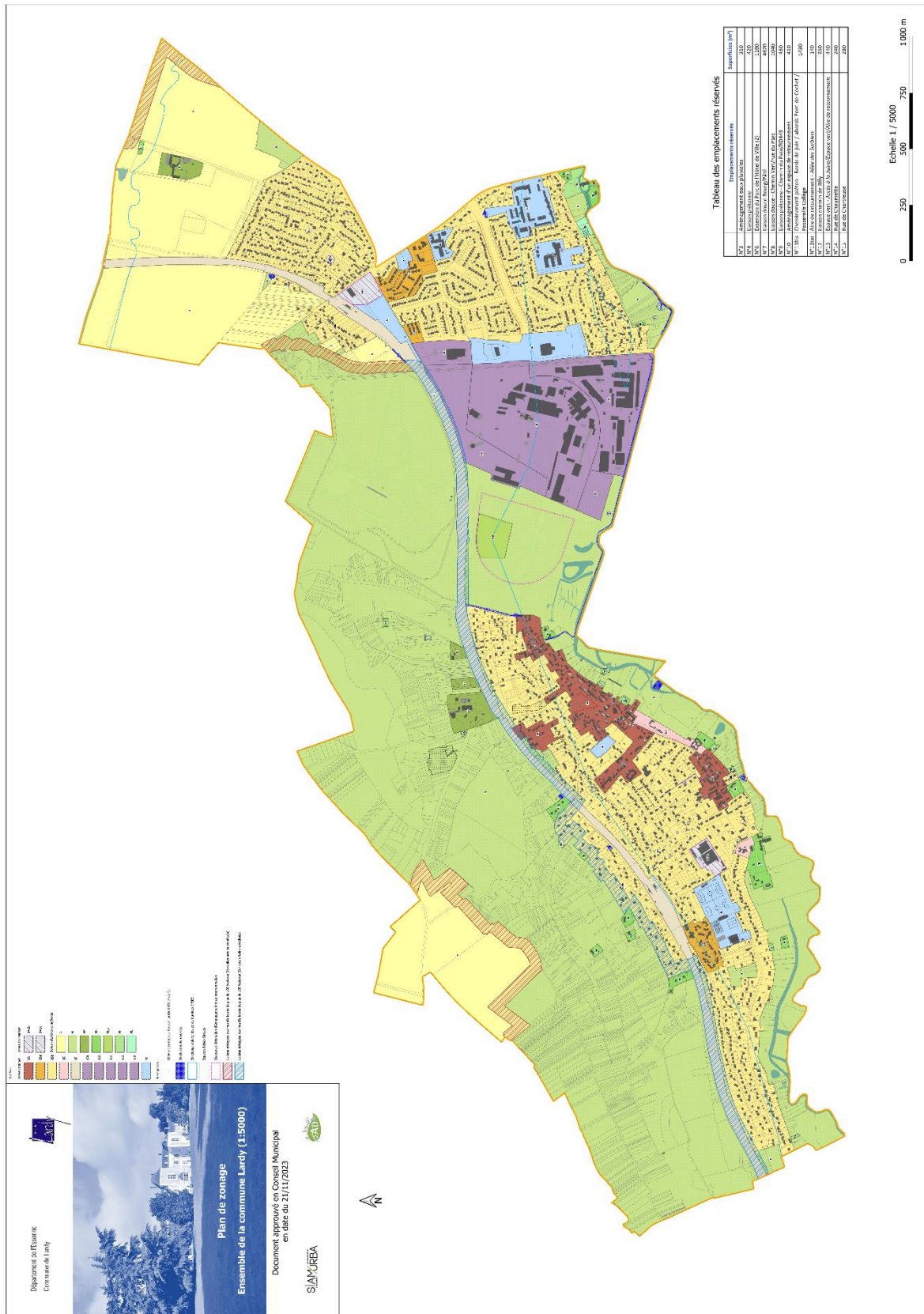
Les zones à urbaniser concernant les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et les secteurs de renouvellement urbain où la réalisation d'équipements internes aux secteurs est nécessaire avant toute implantation de nouvelles constructions. La commune y vise un aménagement de qualité en cohérence avec sa volonté de développer sur son territoire un urbanisme durable. Les zones concernées sont les secteurs 1AUb et 1AUc.

La zone 1AU englobe des secteurs de reconversion dont l'urbanisation future présente un intérêt compte tenu de leur situation ou des secteurs d'extension du tissu urbain qu'il convient de protéger contre une urbanisation anarchique. Aussi, leur aménagement n'est envisagé que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble garantissant la qualité urbaine et paysagère de l'urbanisation future, dans le respect des orientations définies dans le document « Orientations d'aménagement et de Programmation »

- La zone 1AUb : Secteur Gare
- La zone 1AUc : Secteur Tire Barbe

Les zones à protéger couvrant les secteurs de la commune à préserver soit en raison de la richesse des sols soit pour des raisons d'intérêt paysager, environnemental, patrimonial. Il s'agit des zones A (agricole) et N (naturel).

LE PLAN DE ZONAGE DU TERRITOIRE PROJETÉ



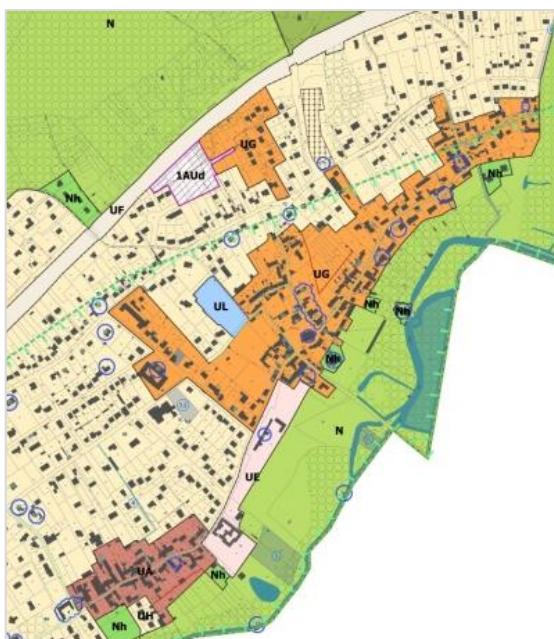
Evolution des zones urbaines UA et UG:

La zone UA et la zone UG sont fusionnées pour ne faire qu'une seule zone UA. Cette zone correspond aux parties anciennes du village, ainsi qu'aux formes bâties des villages traditionnels et aux extensions denses des tissus anciens. Elle peut recevoir, en plus de l'habitat, les activités et équipements nécessaires à un fonctionnement urbain complet et cohérent.



Fusion de la zone UA existante et de la zone UG

Extrait du plan de zonage du PLU actuel

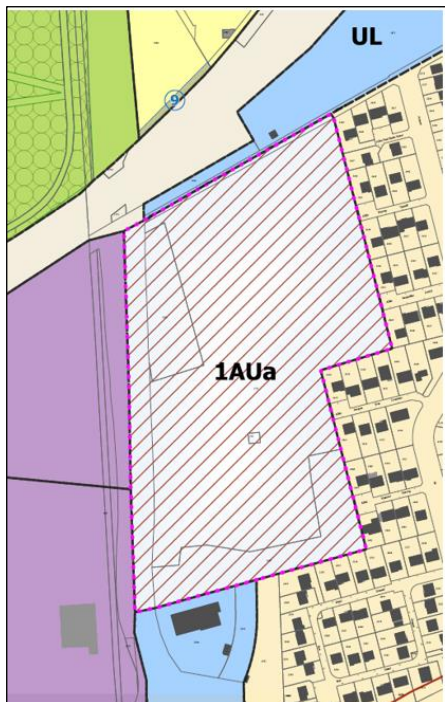


Extrait du plan de zonage du PLU projeté

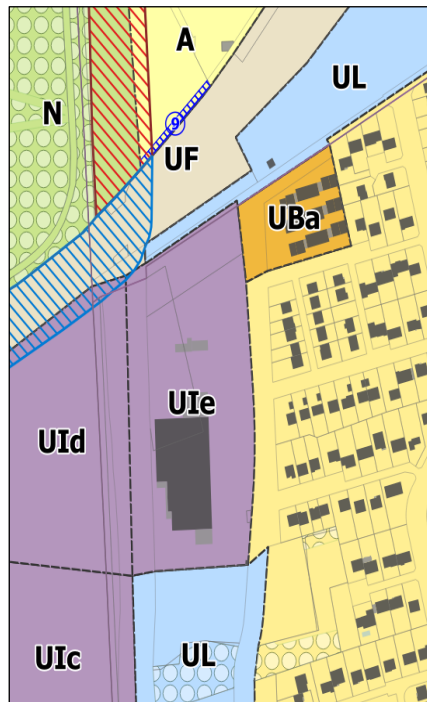


Evolution des zones urbaines UH et UJ:

Extrait du plan de zonage du PLU actuel



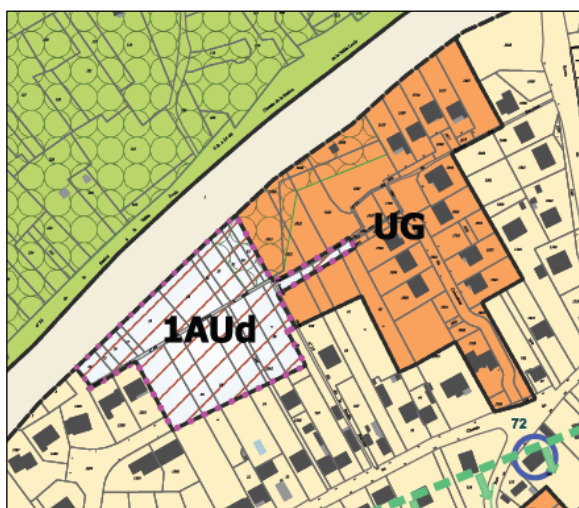
Extrait du plan de zonage du PLU projeté



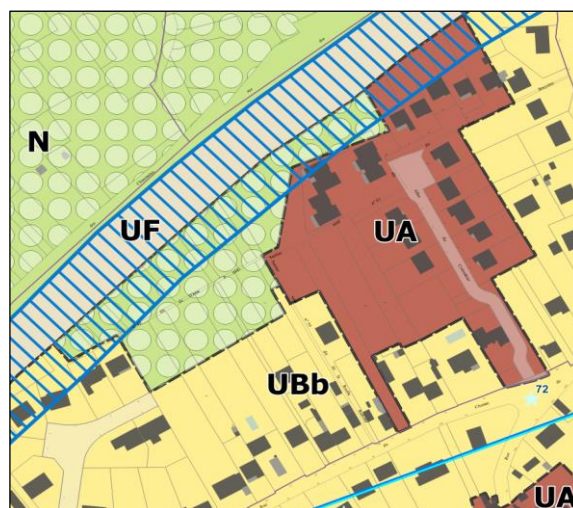
Evolution de la zone à urbaniser 1AUd

L'OAP du Colombier étant supprimé, une grande partie de cette zone AU sera classée en zone N + EBC et une petite partie en zone UB.

Extrait du plan de zonage du PLU actuel



Extrait du plan de zonage du PLU projeté



Création d'une OAP Centre Technique Renault

Délimitation de l'OAP « Centre Technique Renault », suppression d'une partie de l'espace EBC pour permettre création d'une zone spécifique pour le parking paysagé projeté : zone Nsp

Extrait du plan de zonage du PLU actuel

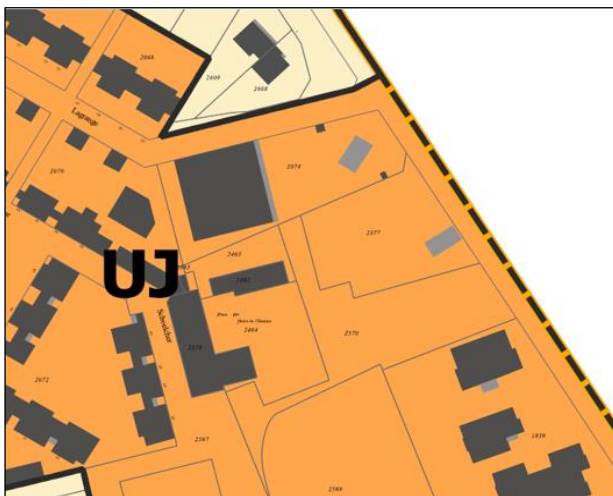


Extrait du plan de zonage du PLU projet

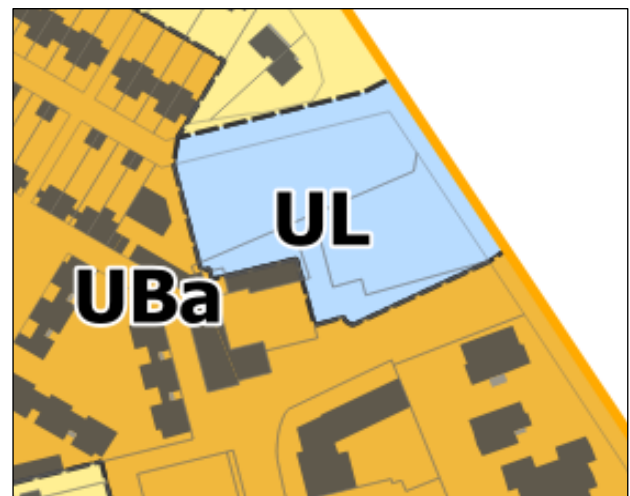


Création d'une zone UL

Extrait du plan de zonage du PLU actuel



Extrait du plan de zonage du PLU projet



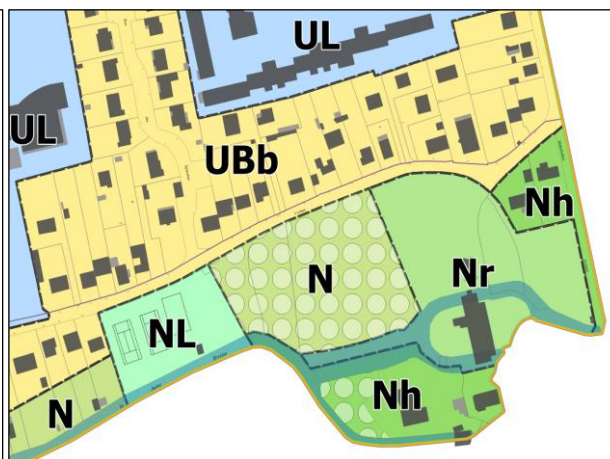
Modification de la zone Nh et création d'une zone Nr et d'une zone NL

Le sous-secteur Nr s'applique au site du Moulin de Bouray. Les bâtiments du Moulin sont reconnus et la reconstruction des constructions existantes, à destination hébergement, hôtellerie et restauration ainsi que des extensions maximales de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sont autorisés.

Extrait du plan de zonage du PLU actuel



Extrait du plan de zonage du PLU projet



Evolution de la consommation foncière

Au cours de la dernière décennie (2009-2020), la consommation d'espaces naturels sur le territoire communal s'élevait à 17,3 hectares, dont 10,1 à vocation habitat. (source : Portail de l'artificialisation des sols)

Pour la prochaine décennie, la Commune souhaite, à travers la présente révision de son PLU, permettre l'ouverture à l'urbanisation de 2 hectares au maximum, à vocation économique sur le site de RENAULT.

Aussi, sur la future décennie (2022-2032), l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels est atteint, puisque 2 hectares au maximum devraient être consommés.

Répartition des types de zones

Considérant les évolutions envisagées dans les pages précédentes, les surfaces des différentes zones figurent dans le tableau ci-après. Celles-ci sont présentées en distinguant les zones urbaines (urbanisées ou urbanisables), les zones de développement urbain (« à urbaniser ») et les zones naturelles et agricoles, ou zones dites « protégées » (destinées à ne recevoir que des aménagements ou constructions très limitées nécessaires aux activités agricoles et forestières, des évolutions marginales des ensembles bâtis existants, ou des installations liées à des services publics ou d'intérêt général).

Superficies des zones du projet de PLU

Types de zones	2017	Types de zones	2022	Evolution
Les zones urbaines				
UA	2,85	UA	16,24	-0,79
UG	14,18			
UE	2,31	UE	1,96	-0,35
UF	22,07	UF	22,07	0
UI	49,77	UI	52,34	+2,57
UH	157,55	UBb	159,31	+1,76
UJ	6,60	UBa	6,7	+0,1
UL	19,79	UL	21,35	+1,56
Total des zones urbaines	275,15		280	+5,96
Total % territoire	35,85%		36,45%	+0,6%

Types de zones	2017	2023	Evolution
Les zones à urbaniser			
1AU	10,72	3,037	-7,68
Total des zones de développement urbain	10,72	3,037	-7,55
Total % territoire	1,39%	0,38%	-1,09%

Types de zones	2017	2022	Evolution
Les zones naturelles et agricoles			
A	114,37	114,23	-0,18
N	353,15	352,32	-0,17

N*	5,47	5,55	+0,08
Nh	8,56	6,51	-2,05
NL	-	0,44	+0,44
Nr	-	1,09	+1,09
Nsp	-	2,46	+2,46
Total des zones agricoles et naturelles	480,76	483,6	+2,84
Total % territoire	62,6%	63%	+0,35%

Types de zones	2017	2022	Evolution
EBC			
Surfaces des espaces boisés classés	301,69	318,52ha	+16,83

Surfaces emplacements réservés : 1,146 ha

Surfaces EBC : 318,52. ha

Le bilan des surfaces montre que le PLU offre une grande part du territoire aux espaces naturels et agricoles.

4. Evolutions du règlement par rapport à celles de 2017

Evolution de la structure du règlement

Un règlement en 16 articles

1 et 2	Occupations des sols interdites ou autorisées sous conditions
3	Desserte et accès des terrains
4	Desserte par les réseaux
5	Superficie minimale des terrains SUPPRIME
6	Implantation des constructions / voies et emprises publiques
7	Implantation des constructions / limites séparatives
8	Implantation des constructions / autres construct ^o sur même terrain
9	Emprise au sol du bâti
10	Hauteur maximale
11	Aspect extérieur du bâti
12	Stationnement
13	Espaces libres et plantations
14	Coefficient d'occupation des sols SUPPRIME
15	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
16	Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Un règlement en 3 grandes parties

1	USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS
	<i>Autorisations d'usages et d'affectation</i>
	<i>Limitations et conditions particulières</i> <i>Dont conditions de mixité fonctionnelle et sociale</i>
2	CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES
	<i>Implantation des constructions</i>
	<i>Volumétrie et gabarits des constructions</i>
	<i>Qualité des constructions</i>
	<i>Qualité de traitements des abords des constructions</i>
	<i>Stationnements</i>
3	EQUIPEMENTS, DESSERTE ET RESEAUX
	<i>Desserte par les voies publiques et privées</i>
	<i>Desserte par les réseaux publics (eau, assainissement, déchets, énergie, communications...)</i>

Modification du règlement : zone UA

PLU actuel	PLU projeté
<p>Zone UA</p> <p>Cette zone correspond aux parties anciennes du village. Elle peut recevoir, en plus de l'habitat, les activités et équipements nécessaires à un fonctionnement urbain complet et cohérent.</p> <p>Caractérisée par un tissu urbain de type ancien, elle comprend de l'habitat souvent mitoyen. Les constructions y sont, en règle générale, édifiées en ordre continu, sur l'alignement des emprises publiques soit en façade sur rue soit en pignon sur rue ou, le cas échéant, prolongées d'un mur.</p> <p>Le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel de ce secteur, en particulier le mode d'implantation des</p>	<p>Zone UA (fusion UA + UG)</p> <p>Cette zone correspond aux parties anciennes du village, ainsi qu'aux formes bâties des villages traditionnels et aux extensions denses des tissus anciens. Elle peut recevoir, en plus de l'habitat, les activités et équipements nécessaires à un fonctionnement urbain complet et cohérent.</p> <p>Le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel de ce secteur, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'aspect extérieur des constructions</p>

<p>constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'aspect extérieur des constructions.</p> <p style="text-align: center;">Zone UG</p> <p>Cette zone correspond en partie aux formes bâties des villages traditionnels et aux extensions denses des tissus anciens. Elle peut recevoir, en plus de l'habitat, les activités et équipements nécessaires à un fonctionnement urbain complet et cohérent.</p>	
<p>ARTICLE UA-1 - Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination industrielle - Les constructions à destination agricole - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt - Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement - Le changement de destination des locaux commerciaux - L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc....) - Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs - Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur - Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion - L'ouverture et l'exploitation des carrières 	<p>UA / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations</p> <p>1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination industrielle ; - Les constructions à destination agricole ; - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ; - Les commerces et activités de service, dont leur surface excède 300 m² ; - Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ; - les comblements, affouillements et exhaussements de sol quelques soient leurs dimensions - Le changement de destination des locaux commerciaux ; - L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...); - Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ; - Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion ; - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

<p>RTICLE UA-2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières</p> <p>1. Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La démolition - reconstruction est autorisée sous réserve du maintien d'une destination commerciale, le cas échéant. - Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. - Les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales et de bureaux, sous réserve de ne créer aucune nuisance, en particulier phonique. - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité des terrains. - Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale et qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle. 	<p>3. SONT AUTORISEES, SOUS RESERVE des conditions particulières et supplémentaires suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La démolition - reconstruction est autorisée sous réserve du maintien d'une destination commerciale, le cas échéant. - Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. - Les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales et de bureaux, sous réserve de ne créer aucune nuisance, en particulier phonique. - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité des terrains. - Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale et qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.
<p>Paragraphe inexistant :</p> <p>⇒ UA / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>UA / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Pour les opérations et divisions de plus de 15 logements, une part minimale de logements aidés sera examinée au cas par cas.</p>
	<p>II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>

ARTICLE UA-9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.

ARTICLE UA-10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder R+1+C, avec un maximum de 6 mètres mesurés entre l'égout du toit et le niveau naturel du sol avant travaux.

Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur est mesurée au point bas médian de la construction jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère : le point bas médian est le milieu d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.

La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 4 m au faitage.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

ARTICLE UA-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UA / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

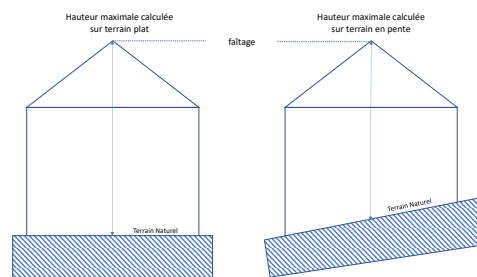
2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de l'unité foncière

En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder R+1+C, avec un maximum de 10 mètres mesurés entre le faitage et le niveau naturel du sol avant travaux.



Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur est mesurée au point bas médian de la construction jusqu'au faitage : le point bas médian est le milieu d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.

La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 4 m au faitage.

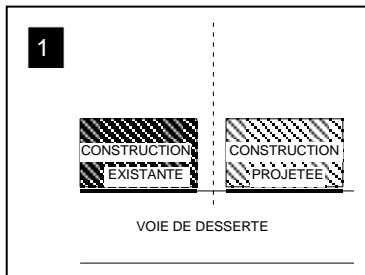
Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- Les installations techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

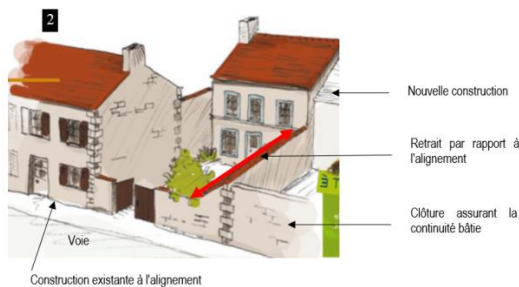
2.1.3. Règles d'implantation par rapport à l'alignement

Lorsqu'il existe une limite d'implantation sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter uniquement dans la bande d'épaisseur comprise entre la voie publique et cette limite et pas au-delà.

Les constructions seront implantées à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.



Toutefois, l'implantation des constructions en retrait est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments ou des murs ou par les deux

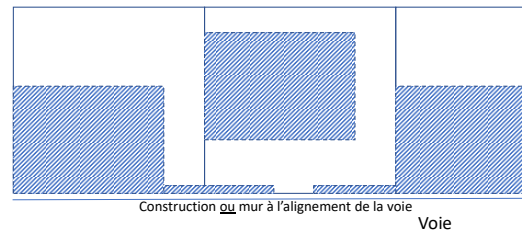


L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.
- A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone.
- Aux constructions légères

ARTICLE UA-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

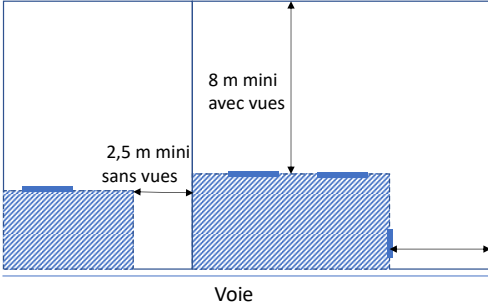
Les constructions sont implantées à l'alignement actuel (ou futur) des voies, emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.



Toutefois, l'implantation des constructions en retrait est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments ou des murs ou par les deux.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- Aux installations techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone.
- Aux constructions légères.

<p>Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives latérales. En limite de fond, la marge d'isolement s'applique.</p> <p>Règles applicables aux marges d'isolement (retrait)</p> <p>Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum de 8 m, si l'une des façades ou toitures en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes. - au minimum de 2,5 m, si elle n'en comporte pas. <p><u>Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. - Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux. - Aux constructions légères. - A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, exception faite pour les aménagements visant une isolation par l'extérieur. o que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives. 	<p>2.1.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions sont implantées sur l'une au moins des limites séparatives latérales. En limite de fond, la marge d'isolement s'applique.</p> <p>Règles applicables aux marges d'isolement (retrait)</p> <p>Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum de 8 m, si l'une des façades ou toitures en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes. - au minimum de 2,5 m, si elle n'en comporte pas.  <p>Les piscines et les bâtiments annexes sont implantés à au moins 2,5 m des limites séparatives.</p>
<p>Article UA-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</p> <p>Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent.</p> <p>Les terrains libres de toute construction doivent recevoir un aménagement paysager végétal.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.</p> <p>Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales dont la liste est présentée en annexe du présent règlement.</p>	<p>UA / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p> <p><u>2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger</u></p> <p>Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent.</p> <p>Un minimum de 30% des espaces libres de construction doivent être maintenus en pleine terre et doivent faire l'objet d'un traitement végétal</p>

<p>Les équipements collectifs publics et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux ne sont pas soumis aux règles du présent article.</p>	<p>Les terrains libres de toute construction doivent recevoir un aménagement paysager végétal.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.</p> <p>Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales.</p> <p>Les équipements collectifs publics et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux ne sont pas soumis aux règles du présent article.</p>
<p>ARTICLE UA-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>Dimension des places Une surface minimale de 25 m² par emplacement de stationnement automobile, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour. Dimension minimale de la place : 2,5 x 5 mètres. Il sera prévu une surface minimale de 1m² par place de stationnement cycle.</p> <p>2 - Nombre d'emplacements automobiles A - Constructions à destination d'habitation - Une place de stationnement est à aménager par logement. - Une demi-place de stationnement est à aménager par logement financé avec un prêt aidé par l'État, avec un minimum d'une place. - Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions de plus de 10 logements, il sera aménagé une place visiteur au minimum, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements. B - Constructions à destination de commerces Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente. Toute tranche entamée fera l'objet d'une place supplémentaire. Pour les constructions à destination de restaurants, il sera créé une place de stationnement par 10 m² de salle de service de restaurant. C - Constructions à destination d'hébergement hôtelier :</p>	<p>UA / 2.4. Stationnement</p> <p>Dimension des places Une surface minimale de 25 m² par emplacement de stationnement automobile, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour. Dimension minimale de la place : 3 x 6 mètres. Il sera prévu une surface minimale de 1m² par place de stationnement cycle.</p> <p>2 - Nombre d'emplacements automobiles A - Constructions à destination d'habitation - Deux places de stationnement par logement. - Places visiteurs : dans le cas d'opérations de constructions de plus de 10 logements, il sera aménagé une place visiteur au minimum (aisément accessible depuis l'espace public) pour trois logements. B - Constructions à destination de commerces Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente. Toute tranche entamée fera l'objet d'une place supplémentaire. Pour les constructions à destination de restaurants, il sera créé une place de stationnement par 10 m² de salle de service de restaurant. C - Constructions à destination d'hébergement hôtelier : Il sera aménagé une place de stationnement par chambre d'hôtel, et une place d'autocar par tranche de 50 chambres.</p>

<p>Il sera aménagé une place de stationnement par chambre d'hôtel, et une place d'autocar par tranche de 50 chambres.</p> <p>D - Pour les constructions à destination d'activités autres que les commerces et hôtels, des aires de stationnement suffisantes sont à prévoir pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois, - les véhicules de livraison et de services, - les véhicules des visiteurs, - les véhicules poids lourds <p>3 - Nombre d'emplacements pour les cycles</p> <p>Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construction à destination d'habitation : 2 places par logement pour les opérations de construction de plus de 5 logements, • Construction à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtel et de restaurant : 5 places pour 100 m² de surface de plancher. 	<p>D - Pour les constructions à destination d'activités autres que les commerces et hôtels, des aires de stationnement suffisantes sont à prévoir pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois, - les véhicules de livraison et de services, - les véhicules des visiteurs, - les véhicules poids lourds <p>3 Nombre d'emplacements pour les cycles</p> <p>Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Construction à destination d'habitation : 1 place par logement pour les opérations de construction de plus de 5 logements, - Construction à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtel et de restaurant : <p>5 places pour 100 m² de surface de plancher (surfaces de plancher de moins de 200m²).</p> <p>3 places pour 100 m² de surface de plancher (surfaces de plancher comprises entre 201 et 500m²).</p> <p>1 place pour 100 m² de surface de plancher (surfaces de plancher comprises entre 501 et 2000m²).</p> <p>0,5 place pour 100 m² de surface de plancher (surfaces de plancher de plus de 2001m²).</p>
<p>ARTICLE UA-3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p> <p>Caractéristiques des voies et accès</p> <p>Les accès doivent avoir une largeur d'au moins 3,50 m lorsqu'ils desservent un logement, une largeur de 5 m lorsqu'ils desservent de 2 à 5 logements et une largeur de 8 m lorsqu'ils desservent plus de 5 logements.</p>	<p>UA / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées</p> <p>Caractéristiques des voies et accès</p> <p>Les accès doivent avoir une largeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'au moins 5 m lorsqu'ils desservent jusqu'à 5 logements, - et d'au moins 8 m lorsqu'ils desservent 6 logements ou plus.
<p>ARTICLE UE-13 – obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</p>	<p>UE / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p> <hr/> <p><u>2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger</u></p>

<p>Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent.</p> <p>Les terrains libres de toute construction, doivent recevoir un aménagement paysager végétal.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.</p> <p>Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales dont la liste est présentée en annexe du présent règlement.</p> <p>Les équipements collectifs publics et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux ne sont pas soumis aux règles du présent article.</p>	<p>Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent.</p> <p>Un minimum de 30% des espaces libres de construction doivent être maintenus en pleine terre et doivent faire l'objet d'un traitement végétal</p> <p>Les terrains libres de toute construction doivent recevoir un aménagement paysager végétal.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.</p> <p>Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales dont la liste est présentée en annexe du présent règlement.</p> <p>Les équipements collectifs publics et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux ne sont pas soumis aux règles du présent article.</p>
--	---

Modification du règlement : zone UE

PLU actuel	PLU projeté
Zone UE	Zone UE
<p>ARTICLE UH-1 - Occupations et utilisations du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites : - Les constructions à destination industrielle - Les constructions à destination agricole - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt - Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement - Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs - Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion - L'ouverture et l'exploitation des carrières 	<p>UE / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations</p> <p>1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination industrielle ; - Les constructions à destination agricole ; - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ; - Les commerces et activités de service, dont leur surface excède 300 m² ; - Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ; - les comblements, affouillements et exhaussements

	<p>de sol quelques soient leurs dimensions</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination des locaux commerciaux ; - L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...); - Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ; - Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion ; <p>L'ouverture et l'exploitation des carrières</p>
<p>ARTICLE UH-2 - occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES conditions particulières</p> <p>Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UH1 :</p> <p>Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :</p> <p>Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</p> <p>Les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales et de bureaux, sous réserve de ne créer aucune nuisance, en particulier phonique.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité des terrains.</p>	<p>3. Sont autorisées, sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La démolition - reconstruction est autorisée sous réserve du maintien d'une destination commerciale, le cas échéant. - Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. <p>Les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales et de bureaux, sous réserve de ne créer aucune nuisance, en particulier phonique.</p> <p>— Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité des terrains.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dépôts et les aires de stockage de véhicules

<p>Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale et qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.</p>	<p>neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale et qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.</p>
<p>ARTICLE UE-9 - Emprise au sol des constructions L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes.</p> <p>ARTICLE UE-10 - Hauteur maximale des constructions La hauteur des constructions ne peut excéder R+2+C, avec un maximum de 10 mètres mesurés entre l'égout du toit et le niveau naturel du sol avant travaux. Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur est mesurée au point bas médian de la construction jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère : le point bas médian est le milieu d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel. La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 4 m au faitage. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. <input type="checkbox"/> Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux. <input type="checkbox"/> L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement. <p>ARTICLE UE-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions seront implantées à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Toutefois, l'implantation des constructions en retrait est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments ou des murs ou par les deux.</p>	<p>UE / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :</p> <p>2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes.</p> <p>2.1.2. Hauteur maximale des constructions La hauteur des constructions ne peut excéder R+2+C, avec un maximum de 13 mètres mesurés entre le faitage et le niveau naturel du sol avant travaux. La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 4 m au faitage. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. - L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement. <p>2.1.3. Règles d'implantation par rapport à l'alignement L'implantation des constructions en retrait est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des murs.</p> <p>L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Aux installations techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

<p>L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. <input type="checkbox"/> Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux. <input type="checkbox"/> A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone. <input type="checkbox"/> Aux constructions légères. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone. <input type="checkbox"/> Aux constructions légères.
<p>ARTICLE UE-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>Dimension des places Une surface minimale de 25 m² par emplacement de stationnement automobile, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour. Dimension minimale de la place : 2,5 x 5 mètres.. Il sera prévu une surface minimale de 1m² par place de stationnement</p>	<p>UE / 2.4. Stationnement</p> <p>Dimension des places Une surface minimale de 25 m² par emplacement de stationnement automobile, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour. Dimension minimale de la place : 3 x 6 mètres. Il sera prévu une surface minimale de 1m² par place de stationnement cycle.</p>

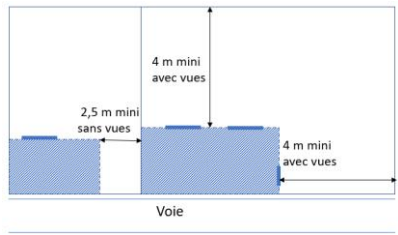
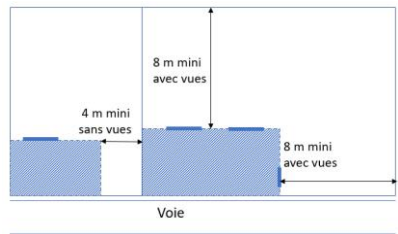
Modification du règlement : zone UB

Nouvelle zone UB : fusion des zones UH et UJ. Division en zones UBa et UBb en fonction de la densité.

PLU actuel	PLU projeté
<p>Zone UH Zone UJ</p>	<p>Zone UB (fusion UH + UJ) Cette zone correspond au tissu constitué d'extensions d'habitat individuel. Elle peut recevoir, en plus de l'habitat, les activités et équipements nécessaires à un fonctionnement urbain complet et cohérent. UBa = ex UJ UBb = ex UH</p>
<p>ARTICLE UH-2 - occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES conditions particulières Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UH1 :</p>	<p>1. SONT INTERDITES les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination industrielle ; - Les constructions à destination agricole ;

<p>Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :</p> <p>Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</p> <p>Les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales et de bureaux, sous réserve de ne créer aucune nuisance, en particulier phonique.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité des terrains.</p> <p>Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale et qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ; - Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ; - les comblements, affouillements et exhaussements de sol quelques soient leurs dimensions - L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...) ; - Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ; - Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion ; - L'ouverture et l'exploitation des carrières. <p>3 SONT AUTORISEES, sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La démolition - reconstruction est autorisée sous réserve du maintien d'une destination commerciale, le cas échéant. - Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. <p>Les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales et de bureaux, sous réserve de ne créer aucune nuisance, en particulier phonique.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone</p>
--	--

	<p>et qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité des terrains.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale et qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.
<p>ARTICLE UH-9 - Emprise au sol des constructions L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de l'unité foncière.</p> <p>ARTICLE UH-10 - Hauteur maximale des constructions La hauteur des constructions ne peut excéder R+1+C, avec un maximum de 6 mètres mesurés entre l'égout du toit et le niveau naturel du sol avant travaux.</p> <p>ARTICLE UH-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Toute construction principale nouvelle doit être implantée à 5 m au moins de l'alignement des voies. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas : <input type="checkbox"/> Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. <input type="checkbox"/> Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux. <input type="checkbox"/> A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone. <input type="checkbox"/> Aux constructions légères.</p> <p>ARTICLE UH-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dans une bande de 25 m d'épaisseur comptée à partir de l'alignement, les constructions seront implantées soit sur</p>	<p>UB / 2.1. Volumétrie et implantation des constructions Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, sont définies les règles suivantes :</p> <p>2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de l'unité foncière.</p> <p>2.1.2. Hauteur maximale des constructions En UBa, la hauteur des constructions ne peut excéder R+2+C, avec un maximum de 13 mètres mesurés entre le faitage et le niveau naturel du sol avant travaux. En UBb, la hauteur des constructions ne peut excéder R+1+C, avec un maximum de 10 mètres mesurés entre le faitage et le niveau naturel du sol avant travaux.</p> <p>2.1.3. Règles d'implantation par rapport à l'alignement Toute construction principale nouvelle doit être implantée à 6 m au moins de l'alignement des voies. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas : <input type="checkbox"/> Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. <input type="checkbox"/> Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux. <input type="checkbox"/> A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone. <input type="checkbox"/> Aux constructions légères.</p> <p>2.1.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives Dans une bande de 25 m d'épaisseur comptée à partir de l'alignement, les constructions seront implantées soit sur</p>

<p>une ou plusieurs limites séparatives latérales soit en retrait. En limite de fond, la marge d'isolement s'applique. Au-delà de la bande des 25 m, les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives.</p> <p>Règles applicables aux marges d'isolement (retrait) Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum de 8 m, si l'une des façades ou toitures en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes. - au minimum de 4 m, si elle n'en comporte pas. 	<p>une ou plusieurs limites séparatives latérales soit en retrait. En limite de fond, la marge d'isolement s'applique. Au-delà de la bande des 25 m, les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives.</p> <p>Règles applicables aux marges d'isolement (retrait) En UBa, le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum de 4 m, si l'une des façades ou toitures en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes. - au minimum de 2,5 m, si elle n'en comporte pas.  <p>En UBb, le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum de 8 m, si l'une des façades ou toitures en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes. - au minimum de 4 m, si elle n'en comporte pas. 
<p>ARTICLE UH-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</p> <p>Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent. Une superficie au moins égale à 40 % de celle de l'unité foncière doit être libre de toute construction (voir définition du terrain libre de toute construction en annexe). Les terrains libres de toute construction, doivent recevoir un aménagement paysager végétal. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité. La plantation d'un arbre est obligatoire pour 200 m² de terrain libre de toute construction.</p>	<p>UB / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p> <p>2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger</p> <p>Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent. Une superficie au moins égale à 40 % de celle de l'unité foncière doit être libre de toute construction (voir définition du terrain libre de toute construction en annexe).</p>

<p>Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.</p> <p>Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales dont la liste est présentée en annexe du présent règlement.</p> <p>Les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, les équipements collectifs publics et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux ne sont pas soumis aux règles du présent article.</p>	<p>Un minimum de 40% des espaces libres de construction doivent être maintenus en pleine terre et doivent faire l'objet d'un traitement végétal</p> <p>Les terrains libres de toute construction doivent recevoir un aménagement paysager végétal.</p> <p>Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.</p> <p>La plantation d'un arbre est obligatoire pour 200 m² de terrain libre de toute construction.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.</p> <p>Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales dont la liste est présentée en annexe du présent règlement.</p> <p>Les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, les équipements collectifs publics et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux ne sont pas soumis aux règles du présent article.</p>
<p>ARTICLE UH-3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p> <p>Caractéristiques des voies et accès</p> <p>Les accès doivent avoir une largeur d'au moins 3,50 m lorsqu'ils desservent un logement, une largeur de 5 m lorsqu'ils desservent de 2 à 5 logements et une largeur de 8 m lorsqu'ils desservent plus de 5 logements.</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage d'au moins 3,50 m instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.</p> <p>Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.</p> <p>Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de</p>	<p>UB / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées</p> <p>Caractéristiques des voies et accès</p> <p>Les accès doivent avoir une largeur :</p> <p>- d'au moins 4 m lorsqu'ils desservent jusqu'à 5 logements, - et d'au moins 8 m lorsqu'ils desservent 6 logements ou plus.</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage d'au moins 3,50 m instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.</p> <p>Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.</p> <p>Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de</p>

<p>retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie, ainsi qu'au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.</p> <p>Exemptions :</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. <input type="checkbox"/> Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux. <input type="checkbox"/> La reconstruction de bâtiments après sinistre. <input type="checkbox"/> L'extension de bâtiments existants sans création de logements supplémentaires. 	<p>retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie, ainsi qu'au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.</p> <p>Exemptions :</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. - Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux. - La reconstruction de bâtiments après sinistre. - L'extension de bâtiments existants sans création de logements supplémentaires.
--	--

PLU actuel	PLU projeté
Zone UI	Zone UI
<p>ARTICLE UI-1 - Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions à destination agricole ▪ Les constructions à destination d'hôtellerie ▪ Les constructions à destination d'artisanat ▪ L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars, etc...) ▪ Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ▪ L'ouverture et l'exploitation des carrières 	<p>UI / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations</p> <p>1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>1.1. En Ulb et Ule, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination agricole ; - Les constructions à destination d'hôtellerie ; - Les constructions à destination artisanale ; - L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...) ;

	<ul style="list-style-type: none"> - Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ; - les comblements, affouillements et exhaussements de sol quelques soient leurs dimensions - L'ouverture et l'exploitation des carrières. <p>1.2. En Ula, Uld et Ule sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination agricole ; - Les constructions à destination d'hôtellerie - Les constructions à destination artisanale ; - L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...); - Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ; - les comblements, affouillements et exhaussements de sol quelques soient leurs dimensions - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
<p>ARTICLE UI-13 – obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</p> <p>50% des marges de reculement par rapport aux voies doivent être traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules.</p> <p>Lors de toute construction, les surfaces plantées seront au moins équivalentes à la surface au sol de la construction.</p> <p>Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales dont la liste est présentée en annexe du présent règlement.</p>	<p>UI / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p> <hr/> <p><u>2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger</u></p> <p>50% des marges de reculement par rapport aux voies doivent être traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules.</p> <p>Un minimum de 30% des espaces libres de construction doivent être maintenus en pleine terre et doivent faire l'objet d'un traitement végétal</p> <p>Lors de toute construction, les surfaces plantées seront au moins équivalentes à la surface au sol de la construction.</p> <p>Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales dont la liste est présentée en annexe du présent règlement.</p>

Modification du règlement : zone 1AU

PLU actuel	PLU projeté
<p style="text-align: center;">Zone 1AU</p> <p>La zone 1AU englobe des secteurs de reconversion dont l'urbanisation future présente un intérêt compte tenu de leur situation (proximité avec le centre-ville ou proximité avec la gare de Lardy / Pâté, dite gare de Bouray), ou des secteurs d'extension du tissu urbain qu'il convient de protéger contre une urbanisation anarchique.</p> <p>Aussi, leur aménagement n'est envisagé que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble garantissant la qualité urbaine et paysagère de l'urbanisation future, dans le respect des orientations définies dans le document « Orientations d'aménagement et de Programmation ».</p> <p>La zone 1AU comprend les secteurs 1AUa, 1AUb, 1 AUc et 1AUd.</p>	<p style="text-align: center;">Zone 1AU</p> <p>La zone 1AU englobe des secteurs de reconversion dont l'urbanisation future présente un intérêt compte tenu de leur situation (proximité avec le centre-ville ou proximité avec la gare de Lardy / Pâté, dite gare de Bouray), ou des secteurs d'extension du tissu urbain qu'il convient de protéger contre une urbanisation anarchique</p> <p>Aussi, leur aménagement n'est envisagé que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble garantissant la qualité urbaine et paysagère de l'urbanisation future, dans le respect des orientations définies dans le document « Orientations d'aménagement et de Programmation ».</p> <p>La zone 1AU comprend les secteurs 1AUa, 1AUb, 1 AUc et 1AUd. 1AUa, 1AUb et 1 AUc</p>
<p>ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les constructions à destination industrielle <input type="checkbox"/> Les constructions à destination agricole <input type="checkbox"/> Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt <input type="checkbox"/> Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement <input type="checkbox"/> L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...) <input type="checkbox"/> Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs <input type="checkbox"/> Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur <input type="checkbox"/> L'ouverture et l'exploitation des carrières 	<p>1AU / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations</p> <p>1. SONT INTERDITES les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination industrielle ; - Les constructions à destination agricole ; - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ; - Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ; - L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...) - Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ; - Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

	<ul style="list-style-type: none"> - Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion ; - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
<p>ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article 1AU1 :</p> <p>1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006).</p> <p>En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ; • chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ; • s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié. <p>Ainsi, pourront notamment être refusées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.). - certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides 	<p>2 SONT AUTORISEES, SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES</p> <p>Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article 1AU1 :</p> <p>1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006).</p> <p>En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ; • chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ; • s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié. <p>Ainsi, pourront notamment être refusées :</p> <ul style="list-style-type: none"> — les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.). — certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides

<p>- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux travaux d'entretien et de restauration écologique - Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau - La gestion courante des milieux et ouvrages naturels <p>2. Sous réserve des conditions particulières et supplémentaires suivantes :</p> <p>□ Les constructions sont autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation».</p> <p>□ Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</p> <p>□ Les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales et de bureaux, sous réserve de ne créer aucune nuisance, en particulier phonique.</p> <p>□ Les équipements publics.</p> <p>□ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité des terrains.</p> <p>□ Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale et qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.</p>	<p>- les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <p>— Aux travaux d'entretien et de restauration écologique</p> <p>— Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau</p> <p>— La gestion courante des milieux et ouvrages naturels</p> <p>- Les constructions sont autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation».</p> <p>- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</p> <p>- Les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales et de bureaux, sous réserve de ne créer aucune nuisance, en particulier phonique.</p> <p>□ Les équipements publics.</p> <p>- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la stabilité des terrains.</p> <p>Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale et qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance visuelle.</p>
--	--

<p>Dans chaque secteur, les constructions à destination d'habitat sont autorisées à condition que 25 % minimum des logements créés soient des logements sociaux.</p>	<p>1AU / 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>Dans chaque secteur, les constructions à destination d'habitat sont autorisées à condition que 25 % minimum des logements créés soient des logements sociaux.</p>
<p>ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>En 1AUa :Secteur Cartier Sud, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain</p> <p>En 1AUB : Secteur Gare et 1AUc : Secteur Tire Barbe, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain</p> <p>En 1AUd : Secteur Colombier, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain</p> <p>L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aux équipements publics. ▪ Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. ▪ Aux constructions légères. 	<p>2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions</p> <p>En 1AUa :Secteur Cartier Sud, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain</p> <p>En 1AUB : Secteur Gare et 1AUc : Secteur Tire Barbe, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain</p> <p>En 1AUd : Secteur Colombier, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain</p> <p>L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aux équipements publics. ▪ Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. ▪ Aux constructions légères. <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière.</p> <p>En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.</p>
<p>ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>En 1AUa : Secteur Cartier Sud, la hauteur des constructions à vocation habitat ne peut excéder R+1+C, avec un maximum de 6 mètres mesurés entre l'égout du toit et le niveau naturel du sol avant travaux. La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 4 m au faitage.</p> <p>Pour les autres constructions, la hauteur ne peut excéder 12 mètres mesurés entre l'égout du toit ou l'acrotère, et le niveau naturel du sol avant travaux.</p> <p>En 1AUB : Secteur Gare et en 1AUc : Secteur Tire Barbe, la hauteur des constructions ne peut excéder R+2+C ou R+2+ attique, avec un maximum de 10 mètres mesurés entre l'égout du toit ou l'acrotère, et le niveau naturel du sol avant travaux.</p> <p>En 1AUd : Secteur Colombier, la hauteur des constructions à vocation habitat ne peut excéder R+1+C, avec un maximum de 6 mètres mesurés entre l'égout du toit et le niveau naturel</p>	<p>2.1.2. Hauteur maximale des constructions</p> <p>En 1AUa : Secteur Cartier Sud, la hauteur des constructions à vocation habitat ne peut excéder R+1+C, avec un maximum de 6 mètres mesurés entre l'égout du toit et le niveau naturel du sol avant travaux. La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 4 m au faitage.</p> <p>Pour les autres constructions, la hauteur ne peut excéder 12 mètres mesurés entre l'égout du toit ou l'acrotère, et le niveau naturel du sol avant travaux.</p> <p>En 1AUB : Secteur Gare et en 1AUc : Secteur Tire Barbe, la hauteur des constructions ne peut excéder R+2+C ou R+2+ attique, avec un maximum de 10 mètres mesurés entre l'égout du toit ou l'acrotère, et le niveau naturel du sol avant travaux.</p> <p>En 1AUd : Secteur Colombier, la hauteur des constructions à vocation habitat ne peut excéder R+1+C, avec un maximum de 6 mètres mesurés entre l'égout du toit et le</p>

<p>du sol avant travaux. La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 4 m au faîtage.</p> <p>Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur est mesurée au point bas médian de la construction jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère: le point bas médian est le milieu d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.</p> <p>Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.</p>	<p>niveau naturel du sol avant travaux. La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 4 m au faîtage.</p> <p>Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur est mesurée au point bas médian de la construction jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère: le point bas médian est le milieu d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.</p> <p>Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.</p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder R+2+C ou R+2+ attique, avec un maximum de 13 mètres mesurés entre le faitage et le niveau naturel du sol avant travaux.</p> <p>Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur est mesurée au point bas médian de la construction jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère : le point bas médian est le milieu d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel.</p> <p>La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 4 m au faîtage.</p> <p>Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. - Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux. - L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.
<p>ARTICLE 1AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Pour les zones 1AUa :Secteur Cartier Sud, 1AUB : Secteur Gare et 1AUc : Secteur Tire Barbe</p> <p>Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait.</p>	<p>2.1.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Pour les zones 1AUa :Secteur Cartier Sud, 1AUB : Secteur Gare et 1AUc : Secteur Tire Barbe</p> <p>Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait.</p>

<p>Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum de 4 m, si l'une des façades ou toitures en vis-à-vis comporte des ouvertures. - au minimum de 2,5 m, si elle n'en comporte pas. <p>Pour la zone 1AUd : Secteur Colombier</p> <p>Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.</p> <p>Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum de 8 m, si l'une des façades ou toitures en vis-à-vis comporte des ouvertures. - au minimum de 2,5 m, si elle n'en comporte pas. <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. ▪ Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux. ▪ Aux constructions légères. 	<p>Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, doit être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum de 4 m, si l'une des façades ou toitures en vis-à-vis comporte des ouvertures. - au minimum de 2,5 m, si elle n'en comporte pas. <p>Pour la zone 1AUd : Secteur Colombier</p> <p>Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.</p> <p>Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, doit être :</p> <p>- au minimum de 8 m, si l'une des façades ou toitures en vis-à-vis comporte des ouvertures.</p> <p>- au minimum de 2,5 m, si elle n'en comporte pas</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. - Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux. - Aux constructions légères.
<p>ARTICLE 1AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>La distance horizontale entre tous les points des bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à 8 m.</p> <p>Cette distance est ramenée à 2,5 m pour les annexes.</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. ▪ Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux. ▪ Aux piscines non couvertes. ▪ Aux constructions légères. 	<p>2.1.5. Règles d'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété</p> <p>La distance horizontale entre tous les points des bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.</p> <p>Cette distance est ramenée à 2,5 m pour les annexes</p> <p>La distance entre des constructions et des annexes non contiguës ou la distance entre bâtiments et annexes non contigus est ramenée à 2,5 m.</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. - Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux. - Aux piscines non couvertes. - Aux constructions légères. - A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la

	<p style="text-align: center;">zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.</p>
<p>ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.</p> <p>Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, sol ...), la réduction des nuisances (bruits, déchets, pollutions ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation de ce dernier à son environnement extérieur (accessibilité, transport, préservation de la biodiversité et des paysages ...).</p> <p>1. ASPECT GENERAL</p> <p>Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.</p> <p>Les descentes d'eau pluviales seront dissimulées ou rejetées aux extrémités latérales des pans de façades.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute imitation d'architecture étrangère à la région. - Les imitations de matériaux tels que : fausses briques, fausses pierres, faux pans-de-bois, etc. - L'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : tel que briques creuses et agglomérés, panneaux de ciment préfabriqués, etc. - L'emploi de matériaux précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés, etc. 	<p>1AU / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.</p> <p>Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, sol ...), la réduction des nuisances (bruits, déchets, pollutions ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation de ce dernier à son environnement extérieur (accessibilité, transport, préservation de la biodiversité et des paysages ...).</p> <p>2.2.1. ASPECT GENERAL</p> <p>Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.</p> <p>Les descentes d'eau pluviales seront dissimulées ou rejetées aux extrémités latérales des pans de façades.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute imitation d'architecture étrangère à la région. - Les imitations de matériaux tels que : fausses briques, fausses pierres, faux pans-de-bois, etc. - L'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : tel que briques creuses et agglomérés, panneaux de ciment préfabriqués, etc. - L'emploi de matériaux précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés, etc. <p>Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, sol ...), la réduction des nuisances (bruits, déchets, pollutions ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation de ce dernier à son environnement extérieur (accessibilité, transport, préservation de la biodiversité et des paysages ...).</p>

<p>2. LES TOITURES</p> <p>Si les toitures des constructions principales sont à pentes, elles seront réalisées à 2 pans.</p> <p>Les toitures des bâtiments annexes peuvent être réalisées à 1 ou 2 pans.</p> <p>Les pentes de toiture à l'exception des extensions seront comprises entre 37° et 45°. Celles des annexes pourront être inférieures à 37° sans jamais descendre en dessous de 25°.</p> <p>Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, les toitures à pente seront réalisées en tuiles.</p> <p>Les toitures terrasses pourront être végétalisées et être composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'une structure portante apte à supporter le poids de l'installation prévue ; la terrasse aura une pente minimale de 1 à 2 % ; • d'une couche d'étanchéité formée au minimum de deux couches de membrane anti-racine; • d'une couche de drainage et de filtration de 10 mm minimum de hauteur, traitée anti-racine ; • d'un substrat de croissance léger et résistant à la compaction d'une épaisseur de 15 cm minimum ; • d'une couche végétale <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La tuile canal et romaine - La tuile mécanique à l'exception de celle réalisée en terre cuite 	<p>Les constructions justifiant d'une qualité environnementale intégrant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre. - soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières,...), peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants. <p>2.2.2. LES TOITURES</p> <p>Si les toitures des constructions principales sont à pentes, elles seront réalisées à 2 pans.</p> <p>Les toitures des constructions principales et annexes seront à pentes ou en toiture terrasse. Si elles sont à pentes, elles seront réalisées à 2 pans.</p> <p>Les toitures des bâtiments annexes peuvent être réalisées à 1 ou 2 pans.</p> <p>Les pentes de toiture à l'exception des extensions seront comprises entre 37° et 45°. Celles des annexes pourront être inférieures à 37° sans jamais descendre en dessous de 25°. Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, les toitures à pente seront réalisées en tuiles.</p> <p>Les toitures terrasses pourront être végétalisées et être composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'une structure portante apte à supporter le poids de l'installation prévue ; la terrasse aura une pente minimale de 1 à 2 % ; • d'une couche d'étanchéité formée au minimum de deux couches de membrane anti-racine; • d'une couche de drainage et de filtration de 10 mm minimum de hauteur, traitée anti-racine ; • d'un substrat de croissance léger et résistant à la compaction d'une épaisseur de 15 cm minimum ; • d'une couche végétale <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La tuile canal et romaine - La tuile mécanique à l'exception de celle réalisée en terre cuite - Tous matériaux vieillissés et colorés artificiellement.
---	--

<p>- Tous matériaux vieillis et colorés artificiellement.</p> <p>3. PERCEMENTS</p> <p>Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble.</p> <p>Dans les secteurs 1AUc et 1AUe, les ouvertures en toiture seront constituées soit par des lucarnes à fronton ou à la capucine, en façade principale. Toutefois un châssis de toit est autorisé sur la façade visible depuis la voie desservant la construction à condition qu'il soit inférieur à 1 m² et qu'il soit plus haut que large.</p> <p>4. LES CLOTURES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clôtures sur voies <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les palissades et autres brise-vents (cannisses,...) - l'emploi de plaques de béton ajourées ou non. <ul style="list-style-type: none"> • Clôtures entre deux unités foncières : leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, mesurés au point le plus bas du sol naturel. • Le mode de réalisation des clôtures devra privilégier des possibilités de passage de la petite faune. <p>5. LES VERANDAS</p> <p>Les vérandas seront non visibles depuis la voie qui dessert la construction principale. Elles pourront avoir une pente de toiture inférieure à 37 degrés.</p> <p>6. EXEMPTIONS</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions légères. ▪ Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. ▪ Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée. 	<p>2.2.3. PERCEMENTS</p> <p>Les ouvertures en toiture seront constituées soit par des lucarnes à fronton ou à la capucine, en façade principale.</p> <p>Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient situés sur la façade opposée à la voie desservant la construction.</p> <p>Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est imposé.</p> <p>Dans les secteurs 1AUc et 1AUe, les ouvertures en toiture seront constituées soit par des lucarnes à fronton ou à la capucine, en façade principale. Toutefois un châssis de toit est autorisé sur la façade visible depuis la voie desservant la construction à condition qu'il soit inférieur à 1 m² et qu'il soit plus haut que large.</p> <p>2.2.4. LES CLOTURES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clôtures sur voies <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les palissades et autres brise-vents (cannisses,...) - l'emploi de plaques de béton ajourées ou non. <ul style="list-style-type: none"> • Clôtures entre deux unités foncières : leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, mesurés au point le plus bas du sol naturel. • Le mode de réalisation des clôtures devra privilégier des possibilités de passage de la petite faune. <p>2.2.5. LES VERANDAS</p> <p>Les vérandas seront non visibles depuis la voie qui dessert la construction principale. Elles pourront avoir une pente de toiture inférieure à 37 degrés.</p> <p>2.2.6. EXEMPTIONS</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux constructions légères. - Aux extensions et aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles. - A la reconstruction après sinistre des constructions ne respectant pas ces règles. - Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
---	---

	<p>-Aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée.</p>
<p>ARTICLE 1AU -13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p> <p>Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.</p> <p>Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent.</p> <p>Les terrains libres de toute construction doivent recevoir un aménagement paysager végétal.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées.</p>	<p>1AU / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p> <p><u>2.3.1. Gestion des eaux pluviales</u></p> <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 10 ans), conformément au SAGE, sauf prescriptions particulières imposées dans les périmètres de protection de captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.</p> <p>Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.</p> <p>En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.</p> <p>En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.</p> <p><u>2.3.2. Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger</u></p> <p>Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.</p> <p>Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces régionales en nombre équivalent.</p> <p>Un minimum de 30% des espaces libres de construction doivent être maintenus en pleine terre et doivent faire l'objet d'un traitement végétal</p> <p>Les terrains libres de toute construction doivent recevoir un aménagement paysager végétal.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées.</p>

<p>Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales dont la liste est présentée en annexe du présent règlement.</p> <p>Les équipements collectifs publics et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux ne sont pas soumis aux règles du présent article.</p>	<p>Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales dont la liste est présentée en annexe du présent règlement.</p> <p>Les équipements collectifs publics et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux ne sont pas soumis aux règles du présent article.</p>
<p>ARTICLE 1AU-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Dimension des places</p> <p>Une surface minimale de 25 m² par emplacement de stationnement automobile, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour.</p> <p>Dimension minimale de la place : 2,5 x 5 mètres.</p> <p>Il sera prévu une surface minimale de 1m² par place de stationnement cycle.</p> <p>3 - Nombre d'emplacements pour les cycles</p> <p>Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construction à destination d'habitation : 2 places par logement pour les opérations de construction de plus de 5 logements, • Construction à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtel et de restaurant : 5 places pour 100 m² de surface de plancher. 	<p>1AU / 2.4. Stationnement</p> <p>Dimension des places</p> <p>Une surface minimale de 25 m² par emplacement de stationnement automobile, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour.</p> <p>Dimension minimale de la place : 3 x 6 mètres.</p> <p>Il sera prévu une surface minimale de 1m² par place de stationnement cycle.</p> <p>3 - Nombre d'emplacements pour les cycles</p> <p>Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construction à destination d'habitation : 2 places par logement pour les opérations de construction de plus de 5 logements, • Construction à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtel et de restaurant : 5 places pour 500 m² de surface de plancher.
<p>ARTICLE 1AU-3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p>Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.</p> <p>La desserte de chaque secteur doit être assurée comme prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la</p>	<p>1AU / 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées</p> <p>Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.</p> <p>La desserte de chaque secteur doit être assurée comme prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la</p>

<p>circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées (cf annexes SDIS, annexe n°4).</p> <p>Caractéristiques des voies et accès</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage d'au moins 3,50 m instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.</p> <p>Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.</p> <p>Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie (cf annexes SDIS, annexe n°4).</p> <p>Sont exemptés les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.</p>	<p>circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.</p> <p>Caractéristiques des voies et accès</p> <p>Les accès doivent avoir une largeur :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'au moins 4 m lorsqu'ils desservent 1 logement,- d'au moins 5 m lorsqu'ils desservent entre 2 et 5 logements,- et d'au moins 8 m lorsqu'ils desservent 6 logements ou plus. <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage d'au moins 3,50 m instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.</p> <p>Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.</p> <p>Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie, ainsi qu'au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.</p> <p>Sont exemptés les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.</p> <p>Exemptions :</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.- Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.- La reconstruction de bâtiments après sinistre.
--	---

	- L'extension de bâtiments existants sans création de logements supplémentaires.
--	--

Modification du règlement : zone A

PLU actuel	PLU projeté
<p>ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit</p>	<p>1 - SONT INTERDITES les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination industrielle ; - Les constructions à destination agricole ; - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ; - Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ; - L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...) - Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ; - Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion ; - L'ouverture et l'exploitation des carrières. - Les comblements, les affouillements et exhaussements du sol même ceux liés aux ouvrages, travaux, aménagement, et constructions autorisées dans la zone.
<p>ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont autorisées.</p> <p>2. Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p>	<p>2. SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif. • Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux. • Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone. • Les constructions nouvelles et installations nécessaires à l'exploitation agricole. <ul style="list-style-type: none"> • Le changement de destination des bâtiments de qualité architecturale traditionnelle, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination soit à usage d'activités de loisirs (tel que chambre d'hôtes, de gîte rural) ou de restauration qui ne compromette pas le caractère de la zone. 	<p>Sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif. • Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux. • Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone. • Les constructions nouvelles et installations nécessaires à l'exploitation agricole. <ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles y compris les activités dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, accueil à la ferme, transformation de produits agricoles à condition d'être accessoires à l'activité de production). - Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires à l'activité agricole. - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20% d'augmentation de la surface de plancher avec un maximum de 30m² supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU. - La continuité des cheminements piétonniers figurant au document graphique devra être préservée. <ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination des bâtiments de qualité architecturale traditionnelle, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination soit à usage d'activités de loisirs (tel que chambre d'hôtes, de gîte rural) ou de restauration qui ne compromette pas le caractère de la zone. - Les constructions à l'identique en cas de sinistre. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de transport d'électricité, sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences
---	--

<p>ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Non réglementé pour les bâtiments techniques, liés à l'exploitation agricole.</p> <p>L'emprise au sol des nouvelles constructions d'habitation (y compris annexes), nécessaires au maintien et au développement de l'activité agricole, ne peut excéder 100 m².</p> <p>L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante (10% maximum de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, dans la limite de 25 m²).</p>
<p>ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole est limitée à 12 m au faîtage.</p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3 : R+1+combles aménageables.</p>	<p>2.1.2. Hauteur maximale des constructions</p> <p>La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 12 m 15 m au faîtage, cheminée et superstructure non comprise.</p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3 : R+1+combles aménageables.</p> <p>La hauteur des constructions à usage d'habitations ne pourra excéder 9 mètres mesurée au faîtage.</p> <p>La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.</p> <p>Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques</p>
<p>ARTICLE A-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.</p>	<p>2.1.3. Règles d'implantation par rapport à l'alignement</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.</p> <p>Exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement. - Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci. - Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés

	en retrait avec un minimum de 1 m , sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.
<p>ARTICLE A-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique</p>	<p>A / 2.4. Stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être sera assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.</p>
	<p>3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</p> <p>Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.</p>

Modification du règlement : zone N

Création d'une nouvelle zone Nsp qui s'applique à l'extension urbaine du site urbain de Renault en site classé. Ce zonage a pour objet de permettre au site de Renault d'étendre sa zone de stationnement de véhicules, dans des conditions strictes de protection et de mise en valeur du paysage, de manière à assurer une conservation de la qualité paysagère de cet espace qui appartient au site classé.

Création d'un sous-secteur Nr qui s'applique au site du Moulin de Bouray. Il reconnaît les bâtiments du Moulin et autorise la reconstruction des constructions existantes, à destination hébergement, hôtellerie et restauration ainsi que des extensions maximales de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

PLU actuel	PLU projeté
<p>Zone N</p> <p>La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des</p>	<p>Zone N</p> <p>La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des</p>

<p>milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.</p> <p>Elle englobe notamment le site classé de la Vallée de la Juine, correspondants aux abords de la Juine et au coteau boisé.</p> <p>Elle comprend un sous-secteur Nh qui reconnaît les habitations isolées et autorise des extensions maximales de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.</p> <p>Elle comprend également quatre secteurs de taille ou de capacité d'accueil limité (STECAL) qui sont identifiés en N* : Ferme de la Honville, Aire d'accueil des gens du voyage et deux sites d'activités existants chemin du Vieux Fourneau. Il s'agit de reconnaître l'existant et d'autoriser des extensions limitées de la surface de plancher</p>	<p>milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.</p> <p>Elle englobe notamment le site classé de la Vallée de la Juine, correspondants aux abords de la Juine et au coteau boisé.</p> <p>Elle comprend un sous-secteur Nh qui reconnaît les habitations isolées et autorise des extensions maximales de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.</p> <p>Le sous-secteur Nr s'applique au site du Moulin de Bouray. Il reconnaît les bâtiments du Moulin et autorise la reconstruction des constructions existantes, à destination hébergement et hôtellerie ainsi que des extensions maximales de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.</p> <p>Le sous-secteur NL à un secteur comprend la zone aux équipements sportifs et de loisirs, situé près du Moulin des Bouray. Dans la zone NL, les structures sportives et de loisirs sont autorisées dans la limite où leur occupation ne porte pas atteinte à la qualité des paysages ou à la biodiversité du terrain et sous réserve de bonne intégration dans le site</p> <p>La zone N comprend également quatre secteurs de taille ou de capacité d'accueil limité (STECAL) qui sont identifiés en N* : Ferme de la Honville, Aire d'accueil des gens du voyage et deux sites d'activités existants chemin du Vieux Fourneau. Il s'agit de reconnaître l'existant et d'autoriser des extensions limitées de la surface de plancher.</p> <p>Un cinquième STECAL, dénommé Nsp, s'applique à l'extension du Centre Technique RENAULT, en site classé. Ce zonage est destiné à permettre d'aménager une aire de stockage pour des épaves de véhicules « inertes » suite aux essais effectués sur site, dans des conditions strictes de protection et de mise en valeur du paysage, de manière à assurer une conservation de la qualité paysagère de cet espace qui appartient au site classé.</p> <p>La zone Nsp protège cet espace pour l'intérêt qu'il présente par son histoire, en tant qu'ancienne partie du domaine du Château de Mesnil-Voysin et ses jardins dessinés,</p>
---	---

	<p>comprenant ses grandes perspectives et ses anciens tracés historiques. Les valeurs historiques, esthétiques et aussi écologiques de ce secteur en sont les fondements.</p> <p>La réglementation applicable à cet espace vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - retrouver et valoriser ses anciens tracés historiques et ses perspectives, - conserver les écrans paysagers visant à dissimuler le site de Renault depuis le château, - préserver ses milieux naturels, protéger et mettre en valeur ses paysages, en préservant ou améliorant les équilibres écologiques ainsi que le caractère et la qualité des espaces boisés
<p>ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont autorisées :</p> <p>1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006).</p> <p>En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ; • chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ; • s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié. <p>Ainsi, pourront notamment être refusées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes 	<p>N / 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations</p> <p>1. SONT INTERDITES:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les comblements, les affouillements et exhaussements du sol même ceux liés aux ouvrage, travaux, aménagement, et constructions autorisées dans la zone. - Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ; <p>2- SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES</p> <p>Sont autorisées :</p> <p>1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006).</p> <p>En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE</p>

<p>temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> - certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides - les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux travaux d'entretien et de restauration écologique - Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau - La gestion courante des milieux et ouvrages naturels <p>2. Dans l'ensemble de la zone sont autorisées s'ils sont compatibles avec la protection de la nature des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnés à des mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux - Les équipements publics d'intérêt général. - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone. - La reconstruction après sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et régulièrement édifiées: <ul style="list-style-type: none"> o dans le délai de dix ans à compter de la destruction, 	<p>Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ; • chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ; • s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié. <p>Ainsi, pourront notamment être refusées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.) ; • certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides • les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L411.1 du code de l'Environnement ou la destruction de son habitat. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aux travaux d'entretien et de restauration écologique • Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau • La gestion courante des milieux et ouvrages naturels <p>Dans l'ensemble de la zone sont autorisées s'ils sont compatibles avec la protection de la nature des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnés à des mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux - Les équipements publics d'intérêt général.
--	---

<p>○ et dans la limite de la surface de plancher effective au moment de la destruction</p> <p>Dans la zone N sont autorisées, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière.</p> <p>Dans le secteur Nh :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement des constructions existantes, régulièrement édifiées, à destination d'habitation et d'autoriser des extensions maximales de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. • La reconstruction après sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et régulièrement édifiées: <ul style="list-style-type: none"> ○ dans le délai de dix ans à compter de la destruction, ○ et dans la limite de la surface de plancher effective au moment de la destruction <p>Dans le secteur N*</p> <p>Quatre secteurs de taille ou de capacité d'accueil limité (STECAL) sont identifiés en N* : Ferme de la Honville, Aire d'accueil des gens du voyage et activité existante route de Cheptainville. Il s'agit de reconnaître l'existant et d'autoriser des extensions limitées de la surface de plancher.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La réhabilitation des constructions existantes témoignant d'un intérêt historique à conserver, à 	<p>□ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction après sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et régulièrement édifiées : <ul style="list-style-type: none"> • dans le délai de dix ans à compter de la destruction, • et dans la limite de la surface de plancher effective au moment de la destruction <p>- Les constructions à destination forestières</p> <p>Dans la zone N sont autorisées, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière.</p> <p>Dans le secteur Nh :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement des constructions existantes, régulièrement édifiées, à destination d'habitation et d'autoriser des extensions maximales de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. • La reconstruction après sinistre des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et régulièrement édifiées: <ul style="list-style-type: none"> ○ dans le délai de dix ans à compter de la destruction, ○ et dans la limite de la surface de plancher effective au moment de la destruction <p>Dans le secteur Nr :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et régulièrement édifiées: <ul style="list-style-type: none"> ○ à destination hébergement et hôtellerie ○ dans la limite de la surface de plancher effective au moment de la destruction <p>Dans le secteur NL :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aménagements légers existants à vocation sportive et de loisirs à la date d'approbation du présent PLU <p>Dans le secteur N*</p>
---	---

<p>condition que la destination soit autre que de l'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none">• L'aménagement des constructions existantes à destination d'activité et l'autorisation des extensions maximales de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.• L'aménagement des constructions existantes à destination d'habitation et l'autorisation des extensions maximales de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.• Les aménagements liés à l'aire d'accueil des gens du voyage	<p>Quatre secteurs de taille ou de capacité d'accueil limité (STECAL) sont identifiés en N* : Ferme de la Honville, Aire d'accueil des gens du voyage et activité existante route de Cheptainville. Il s'agit de reconnaître l'existant et d'autoriser des extensions limitées de la surface de plancher.</p> <ul style="list-style-type: none">• La réhabilitation des constructions existantes témoignant d'un intérêt historique à conserver, à condition que la destination soit autre que de l'habitat.• L'aménagement des constructions existantes à destination d'activité et l'autorisation des extensions maximales de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.• L'aménagement des constructions existantes à destination d'habitation et l'autorisation des extensions maximales de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.• Les aménagements liés à l'aire d'accueil des gens du voyage <p>Dans le secteur Nsp</p> <p>Ce secteur, d'une superficie d'environ 2 hectares, concerne une partie du site du Centre Technique RENAULT et est destiné à permettre d'aménager, dans le cadre d'un projet paysager, une aire de stockage pour des véhicules « inertes » accidentés suite aux essais et tests effectués sur le site. Aucune construction n'est envisagée.</p> <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants, sous réserve de leur intégration dans le site.- Les constructions et installations temporaires permettant l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux plantations existantes.- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules à condition qu'ils n'entraînent aucune nuisance visuelle pour le voisinage, qu'ils préservent le paysage naturel du site ainsi que les perspectives historiques du parc.- Les constructions permanentes, de toute nature, sont interdites.
--	--

<p>ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>2.1.1. Emprise au sol maximale des constructions</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>L'emprise au sol des constructions existantes (y compris annexes), édifiées légalement, ne peut excéder 90 m².</p> <p>L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante (10% maximum de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, dans la limite de 15 m²).</p> <p>En Nsp : sans objet</p> <p>En zone Nr : l'emprise au sol des constructions existantes reconstruites, sera le même.</p>
<p>ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Les nouvelles constructions ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des bâtiments existants, à la date d'approbation du présent PLU.</p>	<p>2.1.2. Hauteur maximale des constructions</p> <p>Les nouvelles constructions ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des bâtiments existants, à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 9 m au faîtage.</p> <p>Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. - Les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux. <p>En Nsp : sans objet</p>
<p>ARTICLE N-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Toutes les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.</p> <p>L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.</p>	<p>2.1.3. Règles d'implantation par rapport à l'alignement</p> <p>Toutes les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.</p> <p>L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.</p> <p>En Nsp : sans objet</p>
<p>ARTICLE N-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La largeur des marges de reculement séparant un bâtiment des limites séparatives est au moins égale à 4 m.</p>	<p>2.1.4. Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>La largeur des marges de reculement séparant un bâtiment des limites séparatives est au moins égale à 4 mètres.</p>

<p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux</p>	<p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.</p> <p>En Nsp : sans objet</p>
<p>ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>L'aménagement ultérieur des constructions (réhabilitation, reconstruction après sinistre) doit être réalisé dans l'esprit des constructions d'origine (forme, volume, matériaux etc ...).</p>	<p>N / 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>1. ASPECT GENERAL</p> <p>Les extensions seront conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité.</p> <p>En tout état de cause, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute imitation d'architecture étrangère à la région. - Les imitations de matériaux tels que : fausses briques, fausses pierres, faux pans-de-bois, etc. - L'emploi en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit : tel que briques creuses et agglomérés, panneaux de ciment préfabriqués, etc. - L'emploi de matériaux précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés, etc. <p>2. LES TOITURES</p> <p>Les toitures des constructions principales seront à pentes ou en toiture terrasse. Si elles sont à pente, elles seront réalisées à 2 pans. Les toitures des bâtiments annexes peuvent être réalisées à 1 ou 2 pans.</p> <p>Les pentes de toiture à l'exception des extensions seront comprises entre 37° et 45°. Celles des annexes pourront être inférieures à 37° sans jamais descendre en dessous de 25°.</p> <p>Les toitures seront réalisées en tuiles ou en matériaux d'aspect analogue.</p> <p>3. LES CLOTURES</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les palissades et autres brise-vents (cannisses,...) - l'emploi de plaques de béton pleines ou ajourées <p>Le mode de réalisation des clôtures devra privilégier des possibilités de passage de la petite faune.</p> <p>En zone NL :</p>

	<ul style="list-style-type: none">• La conception des clôtures doit prendre en compte la continuité biologique à assurer avec les terrains voisins.• Les clôtures doivent assurer la libre perception des espaces libres et des espaces verts. <p>En zone Nsp :</p> <p>Les installations et ouvrages doivent participer à la mise en valeur du milieu naturel du site, du paysage de la Juine et du coteau, et de la composition paysagère historique faite d'allées et de perspectives.</p> <p>Les installations et ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère à dominante boisée et forestière du secteur.</p> <p>L'utilisation de matériaux naturels et recyclables doit être privilégiée.</p> <p>Sols</p> <p>Les sols imperméables sont interdits.</p> <p>Pour les zones circulées un revêtement perméable, type pavé aux joints sera à privilégier à privilégier.</p> <p>Des mesures propres aux zones repérées dans le document graphique sont détaillées ci-dessous :</p> <p>LES ALLEES : Le sol est à maintenir enherbé. Un revêtement de sol perméable type sol stabilisé peut-être envisagé.</p> <p>PRAIRIE ET ALLÉE CENTRALE : Le sol est à maintenir enherbé ou en prairie, jusqu'à la lisière du boisement.</p> <p>Clôtures</p> <p>Le mobilier urbain, les clôtures et les éléments accessoires des constructions doivent s'intégrer dans le site, notamment par leur nombre, leur situation et leur matériau.</p> <p>La conception des clôtures doit prendre en compte la continuité biologique à assurer avec les terrains voisins. Les clôtures doivent assurer la libre perception des espaces libres et des espaces verts.</p> <p>La conception des clôtures et du mobilier doit favoriser le réemploi des ressources présentes sur le site, par exemples les enrochements de calcaires et de grès, le bois ...</p> <p>Élément particulier protégé</p> <p>Les documents graphiques du règlement identifient des perspectives et tracés anciens qui possèdent une qualité historique remarquable. Ils constituent un témoignage de la formation et de l'histoire du site, et assurent un repère particulier dans le paysage.</p>
--	--

	<p>Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, ces éléments identifiés doivent être protégés, restaurés et mis en valeur ou reconstitués pour être intégrés au mieux au nouvel ensemble paysager.</p>
<p>ARTICLE N-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'essences régionales.</p> <p>Les aménagements devront respecter les orientations définies dans le guide de gestion du site classé.</p>	<p>N / 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'essences régionales.</p> <p>Les aménagements devront respecter les orientations définies dans le guide de gestion du site classé.</p> <p>Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement végétal (bosquets, haie arborée,...) doit être prévu autour de ces bâtiments.</p> <p>Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales.</p> <p>Concernant les sites classés, le guide de gestion des sites classés pour les aménagements d'espaces non bâtis fait foi.</p> <p>En zone Nsp :</p> <p>Le traitement des espaces libres et des plantations doit valoriser et/ou restituer les perspectives et les tracés anciens identifiés aux documents graphiques du PLU.</p> <p>Le traitement doit privilégier la perméabilité des sols et favoriser l'infiltration sur place des eaux de ruissellement.</p> <p>Il doit mettre en valeur le caractère boisé des espaces de la zone, et conserver l'écran végétal protégeant la vue sur le site depuis le château.</p> <p>Les espaces libres doivent recevoir un traitement végétal en accord avec le milieu naturel, le site, ses paysages naturels et ses compositions paysagères historiques, et privilégier la plantation d'arbres à grand développement.</p> <p>Les plantations existantes doivent être conservées au maximum, sauf pour les conifères, dont la nature persistante et sombre n'est pas adaptée à la composition historique. Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas de péril justifié par une étude sanitaire,

	<p>- si les plantations sont trop denses pour se développer harmonieusement.</p> <p>Aucun travail de sol (terrassment ou imperméabilisation) devra être réalisé à moins de 3 mètres de l'axe des arbres existants. Les terrassements ne doivent pas entraver la continuité visuelle des perspectives.</p> <p>Gestion des eaux pluviales</p> <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).</p> <p>L'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel (Juine) est subordonnée à un prétraitement.</p> <p>En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.</p> <p>Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder le débit maximal fixé par les règlements d'assainissement, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme. Ces rejets doivent être compatibles avec les normes de rejets en vigueur.</p> <p>Les dispositions à prendre doivent tenir compte de la capacité de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau. Dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle d'eau satisfaisante, doivent être prévus des dispositifs de rétention complémentaires aux possibilités du réseau et utilisant des techniques alternatives.</p> <p>Modalités de mise en oeuvre des plantations</p> <p>Les boisements et les alignements d'arbres existants sont à protéger dans la mesure où leur état phytosanitaire le permet. Un diagnostic de leur état phytosanitaire devra être réalisé par un professionnel qualifié d'un diplôme officiel du Ministère de l'Agriculture « soin et taille des végétaux » ou équivalent.</p> <p>Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu.</p> <p>Des mesures propres aux zones repérées dans le document graphique sont détaillées ci-dessous :</p>
--	---

	<p>PLANTATION DES ALLEES</p> <p>Les allées constituent une zone non aedificandi. Toute nouvelle plantation y est interdite.</p> <p>Les terrassements y sont interdits. Des micro-terrassements sont admis, dans le but de camoufler le passage des voies afin de recréer la perspective visuelle historique depuis le château.</p> <p>La gestion de l'allée doit se faire par une fauche annuelle.</p> <p>MAINTIEN DES ALIGNEMENTS</p> <p>Les alignements d'arbres historiques sont à protéger dans la mesure où leur état phytosanitaire le permet. Un diagnostic de leur état phytosanitaire devra être réalisé par un professionnel qualifié d'un diplôme officiel du Ministère de l'Agriculture « soin et taille des végétaux » ou équivalent. Les arbres d'alignement devront être entretenus régulièrement et remplacés par des professionnels qualifiés. Les arbres dont l'état phytosanitaire le justifie seront abattus par un professionnel qualifié.</p> <p>Dans le cas où l'état phytosanitaire des arbres ne permet pas leur conservation, les alignements sont à replanter. Les arbres abattus devront être remplacés par des tilleuls, essence identique à l'essence historique des alignements.</p> <p>En cas de maladies généralisées à l'ensemble de l'alignement, le tilleul pourra être changé pour une essence de port équivalent (platane, charme). Cette nouvelle essence devra être généralisée à l'ensemble de l'alignement, afin qu'il reste mono-spécifique.</p> <p>La taille des arbres des alignements doit se faire annuellement par un professionnel qualifié d'un diplôme officiel du Ministère de l'Agriculture « soin et taille des végétaux » ou équivalent.</p> <p>BOISEMENT ENTRE LES ALLEES</p> <p>Les boisements existants doivent être maintenus à 30% de leur surface, par masses boisées de 100m² minimum</p> <p>Ces bosquets doivent être répartis en écrans en quinconce afin de maintenir la vue sur une masse boisée depuis le château.</p> <p>Les aires ouvertes entre les bosquets doivent accueillir un revêtement perméable de type pavés aux joints enherbés.</p> <p>La plantation de bosquets doit respecter les essences feuillues déjà en place (chênes, hêtres, érables). La plantation de conifères n'est pas autorisée.</p>
--	--

	<p>Dans la partie Sud du site, les boisements doivent privilégier les espèces propres à drainer le sol.</p> <p>La gestion de ces bosquets doit suivre le mode de gestion en taillis.</p> <p>PRAIRIE ET ALLÉE CENTRALE</p> <p>Toute nouvelle plantation y est interdite. La pelouse originale doit être retrouvée à terme.</p> <p>La coupe du boisement existant (plantation de conifères et bois de feuillus) doit se gérer progressivement (maintien des lisières le long de la Juine dans un premier temps) afin de ménager la vue depuis le château. Le terrain doit être soigneusement restitué, par un travail de désouchement puis le semis d'une prairie.</p> <p>Le sol est à maintenir enherbé ou en prairie, jusqu'à la lisière du boisement.</p> <p>La gestion de cet espace ouvert doit se faire par une fauche annuelle.</p> <p>RIDEAUX DE VEGETATION EN BOUT D'ALLEE LATERALES</p> <p>Des plantations sont obligatoires sur le linéaire stratégique identifié dans le document graphique, afin de souligner la terminaison des allées historiques latérales, tout en masquant les constructions visibles depuis le château.</p> <p>Ces plantations devront s'étendre sur une largeur minimale de 5m. Elles seront composées d'arbres de haute tige, accompagnés d'une strate arbustive traditionnelle et adaptée au site. Les espèces marcescentes sont à privilégier (charmes, hêtres, chênes), ainsi que les espèces persistantes (buis, houx) afin de maintenir un masque en été comme en hiver. Les conifères sont interdits, ainsi que les plantations anachroniques de Lauriers du Caucase ou de Tuya.</p> <p>PLANTATION DES AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Les aires de stationnement devront en priorité maintenir le boisement en place, en fonction des arbres existants et de leur état phytosanitaire justifié par une étude spécifique (professionnel qualifié du Ministère de l'Agriculture «soin et taille des végétaux» ou équivalent). Pour tout parc de stationnement supérieur à 10 places, une masse végétale d'une dimension minimale de 100m² et comprenant des sujets d'âge et de force diverses, à raison d'au minimum d'un sujet de haute tige conservé pour une place de stationnement.</p>
--	---

	<p>Si le boisement en place et l'état phytosanitaire des arbres ne le permet pas, les aires de stationnement seront plantées de masses végétales d'une dimension minimale de 100m² et comprenant une strate arbustive et des arbres de moyennes et de hautes tiges à raison d'un sujet de haute tige et d'un arbuste pour une place de stationnement.</p> <p>En zone Nh : Un minimum de 60% des espaces libres de construction doivent être maintenus en pleine terre et doivent faire l'objet d'un traitement végétal</p> <p>Espace boisé classé Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.</p>
<p>ARTICLE N-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Le mode de réalisation des aires de stationnement devra privilégier des revêtements drainants non imperméabilisés.</p>	<p>N / 2.4. Stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Le mode de réalisation des aires de stationnement devra privilégier des revêtements drainants non imperméabilisés.</p> <p>Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.</p> <p>En zone Nsp : Les aires de stationnement de surface ainsi que leurs accès, doivent recevoir un traitement de surface paysager assurant leur insertion dans le milieu naturel et le site.</p>
<p>ARTICLE N-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)</p> <p>1- Alimentation en eau potable</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par</p>	<p>N / 3.2. Desserte par les réseaux</p> <p>3.2.1. Eau potable</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par</p>

<p>branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et s'il existe.</p> <p>Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.</p> <p>3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire</p> <p>2 – Assainissement</p> <p>a) Eaux usées</p> <p>Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.</p> <p>En l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.</p> <p>Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.</p> <p>L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.</p> <p>b) Eaux pluviales</p> <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).</p>	<p>branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et s'il existe.</p> <p>Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.</p> <p>3.2.2. Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer avec le service concessionnaire.</p> <p>3.2.3. Assainissement et eaux usées</p> <p>a) Eaux usées</p> <p>Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.</p> <p>En l'absence d'un réseau de caractéristiques suffisantes ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.</p> <p>Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.</p> <p>L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.</p> <p>b) Eaux pluviales</p> <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).</p>
--	---

<p>Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">• par collecte dans des dispositifs de récupération• par infiltration via puit d'infiltration, tranchée filtrante <p>En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.</p> <p>En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.</p>	<p>Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">- par collecte dans des dispositifs de récupération- par infiltration via puit d'infiltration, tranchée filtrante <p>En cas d'impossibilité technique avérée de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales s'il existe et dans les conditions prévues par le gestionnaire.</p> <p>En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.</p> <p>3.2.4. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</p> <p>Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.</p>
--	---

5 La commune dans le contexte supra-communal

Sur le plan supra-communal, le Plan Local d'Urbanisme de Lardy doit être compatible et prendre en compte les documents de planification urbaine suivants :

- Le schéma directeur de la Région Ile de France
- Le plan de déplacement urbain d'Ile de France (PDUIF)
- Le Projet d'Intérêt Départemental Sud Essonne
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Seine Normandie (SDAGE)
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) nappe de Beauce
- Le Plan Climat Energie Territorial de l'Essonne
- Le Schéma de Cohérence Ecologique

Le SDRIF approuvé en 2013

Le Schéma Directeur de la région Île-de-France est un document d'aménagement du territoire et d'urbanisme qui:

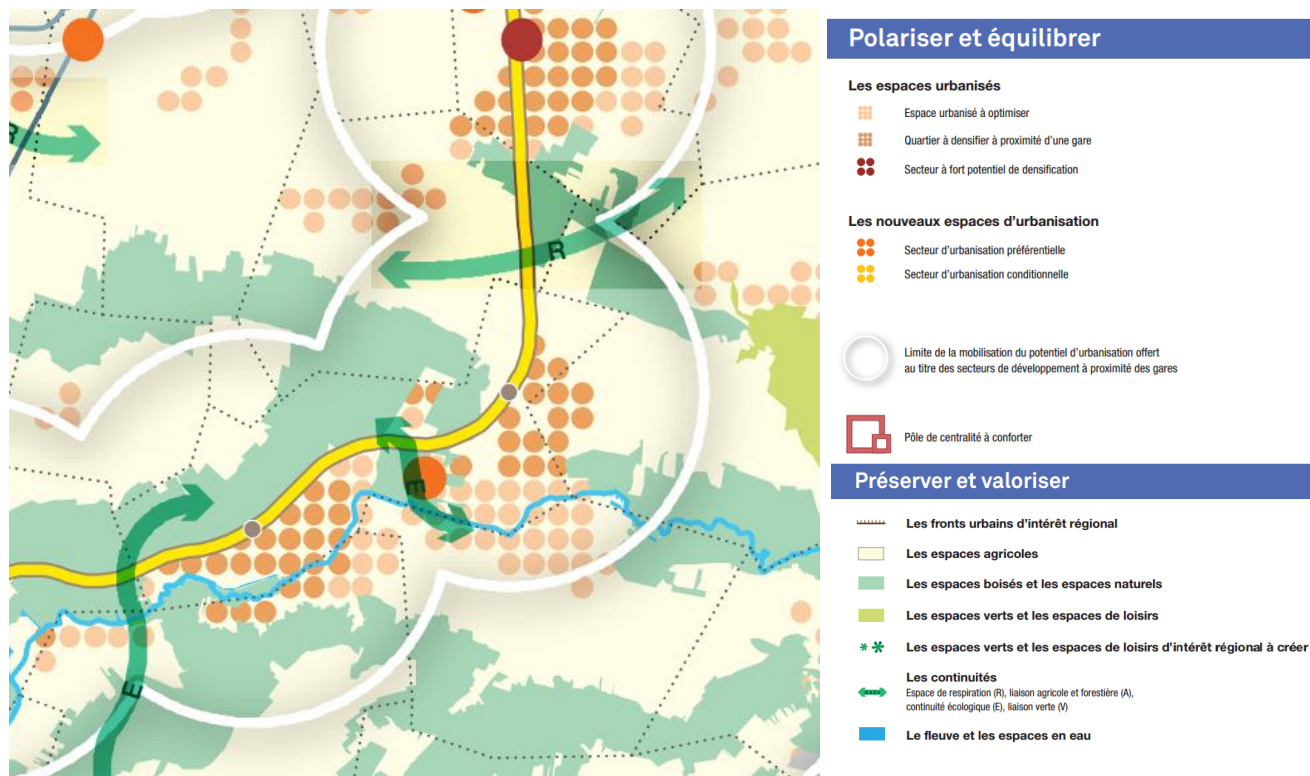
- définit une vision globale à long terme (25 ans), de l'Île-de-France et de ses territoires,
- affiche des ambitions et des objectifs à faire prendre en compte au niveau local.

Il fixe des objectifs à la fois en termes d'aménagement de l'espace et en termes d'évolutions sociales, économiques et environnementales du territoire régional et de ses différentes parties. Il définit à ce titre un ensemble d'ambitions et de moyens pour développer une région plus dynamique et plus solidaire, dans toutes ses dimensions :

- habitat,
- transports,
- développement économique,
- préservation de l'environnement,
- implantation des grandes infrastructures et des équipements d'importance régionale.

Il constitue également un projet d'ensemble pour les différents acteurs franciliens. La dernière version de ce document a été approuvée par le conseil d'Etat le 27 décembre 2013.

Extrait de la carte de destination des sols du SDRIF 2013



- Lardy appartient à la catégorie des « **bourgs, villages et hameaux** ». Les objectifs poursuivis sont de :
 - Contenir l'étalement urbain,
 - Limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels
 - Eviter l'accroissement des déplacements.

OBJECTIFS ET DEFIS DU SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)	APPROPRIATION DANS LE PLU DE LARDY
Améliorer la vie quotidienne des franciliens	
Construire 70000 logements par an et améliorer le parc existant	<u>PADD Axe 2</u> « Envisager un développement urbain modéré respectueux de l'environnement » : - C. Favoriser le développement et la diversification de l'habitat
Créer 28000 emplois par an et améliorer la mixité habitat / emploi	<u>PADD Axe 2</u> « Envisager un développement urbain modéré respectueux de l'environnement » : - D. Consolider le niveau d'équipement et de services et favoriser le développement de l'activité économique
Garantir l'accès à des équipements et des services publics de qualité	<u>PADD Axe 2</u> « Envisager un développement urbain modéré respectueux de l'environnement » :

OBJECTIFS ET DEFIS DU SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)	APPROPRIATION DANS LE PLU DE LARDY
	<ul style="list-style-type: none"> - <i>D. Consolider le niveau d'équipement et de services et favoriser le développement de l'activité économique</i>
Concevoir des transports pour une vie moins dépendante à l'automobile	<p><u>PADD Axe 3</u> « Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>B. Améliorer le fonctionnement urbain</i>
Améliorer l'espace urbain et son environnement naturel	<p><u>PADD Axe 1</u> « Protéger et mettre en valeur l'environnement et les paysages » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>A. Protéger et valoriser les espaces et éléments à forte sensibilité paysagère et/ou environnementale</i> <p><u>PADD Axe 3</u> « Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>A. Préserver et améliorer le cadre de vie</i>
Consolider le fonctionnement métropolitain de l'Ile-de-France	
Refonder le dynamisme économique francilien	<p><u>PADD Axe 2</u> « Envisager un développement urbain modéré respectueux de l'environnement » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>D. Consolider le niveau d'équipement et de services et favoriser le développement de l'activité économique</i>
Un système de transport porteur d'attractivité	<p><u>PADD Axe 3</u> « Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>B. Améliorer le fonctionnement urbain</i>
Valoriser les équipements attractifs	<p><u>PADD Axe 2</u> « Envisager un développement urbain modéré respectueux de l'environnement » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>D. Consolider le niveau d'équipement et de services et favoriser le développement de l'activité économique</i>
Gérer durablement l'écosystème naturel et renforcer la robustesse de l'Ile-de-France	<p><u>PADD Axe 1</u> « Protéger et mettre en valeur l'environnement et les paysages » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>A. Protéger et valoriser les espaces et éléments à forte sensibilité paysagère et/ou environnementale</i>

Le Plan de déplacement urbain d'Île de France

Le PDUIF a été définitivement approuvé le 19 juin 2014 en Commission Régionale d'Île-de-France. Il a pour objectifs de :

- réduire de manière significative l'usage de la voiture « solo », des deux-roues motorisés et des poids lourds,
- accroître fortement l'usage des transports en commun, des modes actifs (marche et vélo),
- pour les marchandises, utiliser des véhicules plus respectueux de l'environnement : transport par voie d'eau ou fret ferroviaire.

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, le tout sous la contrainte des capacités de financement. Le PDUIF a identifié 9 défis à relever, déclinés en 34 actions opérationnelles, pour atteindre cet équilibre. Le plan d'action porte sur la période 2010-2020.

DEFIS DU PDUIF	APPROPRIATION DANS LE PLU DE LARDY
Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs	<u>PADD Axe 3</u> « Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain » : - <i>B. Améliorer le fonctionnement urbain</i>
Rendre les transports collectifs plus attractifs	<u>PADD Axe 3</u> « Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain » : - <i>B. Améliorer le fonctionnement urbain</i> ○ 2. Améliorer les transports en commun
Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo	<u>PADD Axe 3</u> « Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain » : - <i>B. Améliorer le fonctionnement urbain</i> ○ 3. Préserver, développer et mettre en valeur le réseau de liaisons douces
Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés	Pas d'appropriation spécifique
Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements	Pas d'appropriation spécifique
Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train	Pas d'appropriation spécifique
Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF	Pas d'appropriation spécifique
Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements	Pas d'appropriation spécifique

Le SDAGE Seine Normandie

Avec le nouveau schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE adopté le 23 mars 2022) portant sur les six prochaines années, de 2022 à 2027, le comité de bassin a voulu conjuguer ambition et pragmatisme. Le nouveau SDAGE vise des objectifs ambitieux, notamment l'atteinte du bon état écologique e2027 pour plus de la moitié des cours d'eau du bassin. Il offre également un ensemble d'outils sous la forme d'actions à décliner par les acteurs des territoires pour permettre d'atteindre ces objectifs. Il vise à minimiser l'impact des activités humaines sur les milieux aquatiques. Il convient par ailleurs de rappeler que certains documents, notamment d'urbanisme, doivent être compatibles avec le SDAGE.

S'appuyant sur un état des lieux renouvelé tous les six ans, le SDAGE, établi en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'environnement, est le document de planification de la gestion de l'eau établi pour chaque bassin hydrographique. Il fixe les orientations fondamentales permettant d'assurer une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, détermine les objectifs associés aux différents milieux aquatiques, aussi appelés masses d'eau. Il prévoit également les dispositions nécessaires pour atteindre ces objectifs environnementaux, prévenir la détérioration de l'état des eaux et décliner les orientations fondamentales (articles L.211-1 et L.430-1 du Code de l'environnement)

Outre l'atteinte du bon état écologique et chimique, les objectifs environnementaux du SDAGE, qui déclinent ceux de la directive cadre sur l'eau, comprennent :

- L'inversion des tendances à la dégradation des eaux souterraines
- La réduction progressive des rejets polluants ou, selon les cas, leur suppression pour les eaux de surface
- Des objectifs spécifiques aux zones protégées (certains captages pour la production d'eau potable, zones de baignade, de conchyliculture, zones vulnérables aux nitrates d'origine agricole, Natura 2000,...)

DEFIS DU SDAGE SEINE -NORMANDIE	APPROPRIATION DANS LE PLU DE LARDY
Réduire les pollutions ponctuelles en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable	<u>PADD Axe 1</u> « Protéger et mettre en valeur l'environnement et les paysages » : <ul style="list-style-type: none"> - <i>A. Protéger et valoriser les espaces et éléments à forte sensibilité paysagère et/ou environnementale</i> - <i>C. Aménager les zones de renouvellement urbain et d'urbanisation en tenant compte des logiques paysagères et environnementales</i>
Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles	
Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants	
Protéger et restaurer la mer et le littoral	Pas d'appropriation spécifique
Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future	Pas d'appropriation spécifique
Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides	<u>PADD Axe 1</u> « Protéger et mettre en valeur l'environnement et les paysages » : <ul style="list-style-type: none"> - <i>A. Protéger et valoriser les espaces et éléments à forte sensibilité paysagère et/ou environnementale</i>
Gestion de la rareté de la ressource	

<p>Limiter prévenir le risque d'inondation</p>	<p><u>PADD Axe 1</u> « Protéger et mettre en valeur l'environnement et les paysages » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>B. Tenir compte des risques et contraintes dans le cadre du développement urbain</i>
--	---

Au regard des réponses apportées par les différentes pièces du document d'urbanisme vis-à-vis des dispositions du SDAGE Seine-Normandie, le PLU Lardy apparaît globalement compatible avec le SDAGE.

Le SAGE Nappe de Beauce

Lardy s'inscrit dans le territoire du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés, approuvé par arrêté interpréfectoral du 11 juin 2013.

Les grands enjeux fixés dans le cadre du SAGE sont les suivants :

ENJEUX DU SAGE NAPPE DE BEAUCE	APPROPRIATION DANS LE PLU DE LARDY
<p>Une gestion équilibrée de la ressource en eau</p> <p>Une nappe fragile à mieux protéger, la qualité des cours d'eau à reconquérir</p>	<p><u>PADD Axe 1</u> « Protéger et mettre en valeur l'environnement et les paysages » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>A. Protéger et valoriser les espaces et éléments à forte sensibilité paysagère et/ou environnementale</i>
<p>Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement</p>	<p><u>PADD Axe 1</u> « Protéger et mettre en valeur l'environnement et les paysages » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>B. Tenir compte des risques et contraintes dans le cadre du développement urbain</i>
<p>Assurer une gestion concertée des milieux aquatiques</p>	<p><u>PADD Axe 1</u> « Protéger et mettre en valeur l'environnement et les paysages » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>A. Protéger et valoriser les espaces et éléments à forte sensibilité paysagère et/ou environnementale</i>

Au regard des réponses apportées par les différentes pièces du document d'urbanisme vis-à-vis des dispositions du SAGE Nappe de Beauce, le PLU de Lardy apparaît compatible avec le SAGE.

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie et le PCET de l'Essonne

Principes

Les principaux enjeux sont issus des conventions et documents stratégiques suivants :

- Les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10 du protocole) ;
- La stratégie européenne dite « de Göteborg » ;
- La Directive européenne sur les plafonds d'émissions nationaux (NEC) définit les objectifs de réduction des émissions de CO2 ;
- Le plan climat de 2009 (tenant compte des conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto).

Ceux-ci sont traduits au niveau national :

- Par le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques, mis en œuvre, au plan local, par des arrêtés préfectoraux pour chaque grand secteur industriel et pour les ICPE ;
- Par les décrets n°98-817 et 98-833 du 11 et 16 septembre 1998, relatifs aux rendements minimaux, à l'équipement des chaudières et aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie thermique.

Les engagements de diviser par quatre les émissions de Gaz à Effet de Serre étaient déjà inscrits dans la loi programmation et d'orientation de la politique énergétique de la France (Loi POPE) et ont été développés par les lois Grenelle 1 et 2. Les objectifs ambitieux auxquels chaque agglomération doit participer sont :

- Au niveau du bâtiment, avec le projet d'une nouvelle réglementation thermique, limitant la consommation des bâtiments neufs au niveau « BBC » puis à énergie positive vers 2020 et réduire de 12 % en 2012 la consommation du parc ancien et de 38 % à l'horizon 2020 ;
- Au niveau des transports, en ramenant au niveau d'émissions de 1990 en 15 ans ;
- Limiter l'usage des énergies fossiles, notamment en modernisant le parc de mode de chauffage sur la ville, avec la création de réseau de chaleur alimenté par des chaudières à haute performance, condensation et cogénération ;
- Faire apparaître les coûts environnementaux de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre pour mieux sensibiliser et guider les choix.

La politique climatique repose sur deux leviers :

- L'atténuation : il s'agit de réduire les émissions de GES en maîtrisant notre consommation d'énergie et en développant les énergies renouvelables ;
- L'adaptation : il s'agit de réduire la vulnérabilité des territoires aux impacts induits par ce changement.

L'enjeu est également social, et la lutte contre la précarité énergétique fait partie des mesures engagées par l'État.

Dans ce cadre, le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) a été instauré par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 ». Il a pour objectif de définir les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique. Il comprend un volet spécifique : le Schéma Régional Éolien (SRE).

Le SRCAE est précisé localement, pour toutes les collectivités de plus de 50 000 habitants, par un Plan Climat Énergie territorial : Lardy est ainsi concerné par le PCET de l'Essonne.

Les objectifs du SRCAE

Le SRCAE d'Ile-de-France a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de région le 14 décembre. Il comporte 16 objectifs déclinés en 54 orientations.

Les objectifs du SRCAE d'Ile-de-France auquel le PLU de Lardy peut contribuer sont :

- Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques ;
- Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment ;
- Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés ;
- Favoriser le choix et l'usage de véhicules adaptés aux besoins et respectueux de l'environnement ;
- Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air ;
- Améliorer la qualité de l'air pour la santé des Franciliens ;
- Accroître la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique.

Le programme d'actions du PCET de l'Essonne

L'élaboration et la mise en œuvre d'un Plan Climat Énergie ont été l'une des actions phares du 2ème Agenda 21 de l'Essonne. Son programme d'actions a été voté le 21 juin 2010 par l'Assemblée départementale. Le prochain Plan Climat Énergie Territorial sera élaboré dans le cadre de la 3ème étape de l'Agenda 21 de l'Essonne adoptée le 26 janvier 2015.

L'essentiel du programme d'actions du PCET de l'Essonne concerne l'activité et le patrimoine propres du Conseil Départemental, avec un volet de mobilisation des acteurs locaux.

Le Plan Climat -Air-Energie Territorial de la Communauté de Communes entre Juine et Renarde

Le 21 novembre 2020, le Conseil de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde a arrêté son Plan Climat Air Énergie Territorial. Ce document porte une sur démarche inscrite sur une durée de 6 ans dont les objectifs généraux sont :

- Diminuer les besoins énergétiques dans l'ensemble des secteurs du territoire

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre
- (Re) localiser la production d'énergie
- Améliorer la qualité de l'air
- Adapter le territoire aux conséquences du changement climatique
- Le document fixe des objectifs globaux à l'horizon 2025, à savoir :
- Une diminution de 19% de la consommation énergétique
- Une diminution de 16% des émissions de gaz à effet de serre
- Une augmentation de 35 GWh de production d'énergies renouvelables, soit 21% des besoins du territoire.
- Afin d'atteindre ces objectifs, le programme a été structuré autour de 6 thématiques, sur lesquelles s'orientent les engagements du territoire :
- Réduire l'impact du bâtiment sur le bilan énergétique de l'habitat
- Promouvoir une mobilité moins carbonée
- Promouvoir une économie locale et durable
- Viser l'autonomie énergétique du territoire
- Préserver la qualité du cadre de vie dans un contexte de changement climatique
- Entre Juine et Renarde : un territoire écoresponsable
- Le plan d'actions opérationnel se compose de 15 axes stratégiques déclinés autour de 32 axes opérationnels (fiches actions).

Orientations du PCAET	Compatibilité avec le PLU
Réduire l'impact du bâtiment sur le bilan énergétique de l'habitat	<p>Dans le PADD :</p> <p>Axe 1 : Protéger et mettre en valeur l'environnement et les paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.3 Aménager les secteurs de renouvellement urbain et d'urbanisation, en tenant compte des logiques paysagères et environnementales <ul style="list-style-type: none"> ○ Veiller à la qualité architecturale et environnementale des constructions, ainsi qu'à leur performance énergétique optimale
Promouvoir une mobilité moins carbonée	<p>Dans le PADD :</p> <p>Axe 2 : Envisager un développement urbain respectueux de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2.5 Promouvoir une urbanisation progressive et la modération de l'étalement urbain <p>Axe 3 : Préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.2 Améliorer le fonctionnement urbain <ul style="list-style-type: none"> ○ Recherche d'un meilleur équilibre entre les différents modes de déplacement concourt à accroître la

	<p>qualité de vie en favorisant une mobilité respectueuse de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Requalification de la RD 146 en vue de sécuriser la circulation des cycles et de sécuriser les trottoirs et de les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite ○ Améliorer les transports en commun ○ Préserver, développer et mettre en valeur le réseau de liaisons douces
Promouvoir une économie locale et durable	<p>Dans le PADD :</p> <p>Axe 2 : Envisager un développement urbain respectueux de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2.4 Consolider le niveau d'équipement, de services et favoriser le développement de l'activité économique <ul style="list-style-type: none"> ○ Pérenniser les activités économiques
Viser l'autonomie énergétique du territoire	<p>Dans le PADD :</p> <p>Axe 1 : Protéger et mettre en valeur l'environnement et les paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.3 Aménager les secteurs de renouvellement urbain et d'urbanisation, en tenant compte des logiques paysagères et environnementales <ul style="list-style-type: none"> ○ Veiller à la qualité architecturale et environnementale des constructions, ainsi qu'à leur performance énergétique optimale
Préserver la qualité du cadre de vie dans un contexte de changement climatique	<p>Dans le PADD :</p> <p>Axe 1 : Protéger et mettre en valeur l'environnement et les paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.1 Protéger et valoriser les espaces et éléments à forte sensibilité paysagère et/ou environnementale <ul style="list-style-type: none"> ○ Préserver de toute urbanisation et mettre en valeur les espaces boisés et les parcs ○ Protéger et valoriser les milieux aquatiques ○ Préserver plusieurs perspectives visuelles ou cônes de vue intéressants - 1.3 Aménager les secteurs de renouvellement urbain et d'urbanisation, en tenant compte des logiques paysagères et environnementales <ul style="list-style-type: none"> ○ Veiller à la qualité architecturale et environnementale des constructions, ainsi qu'à leur performance énergétique optimale

Entre Juine et Renarde : un territoire écoresponsable	Dans le PADD : Axe 1 : Protéger et mettre en valeur l'environnement et les paysages : <ul style="list-style-type: none">- 1.1 Protéger et valoriser les espaces et éléments à forte sensibilité paysagère et/ou environnementale<ul style="list-style-type: none">o Préserver de toute urbanisation et mettre en valeur les espaces boisés et les parcso Protéger et valoriser les milieux aquatiqueso Préserver l'espace agricole
---	---

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Principes

Le Grenelle 2 met en place un nouvel outil, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) dont l'objectif est de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel, rétablissant les continuités territoriales. Il est élaboré conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional Trame Verte et Bleue (TVB).

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. A ce titre, il doit :

- Identifier les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les obstacles à leur fonctionnement ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

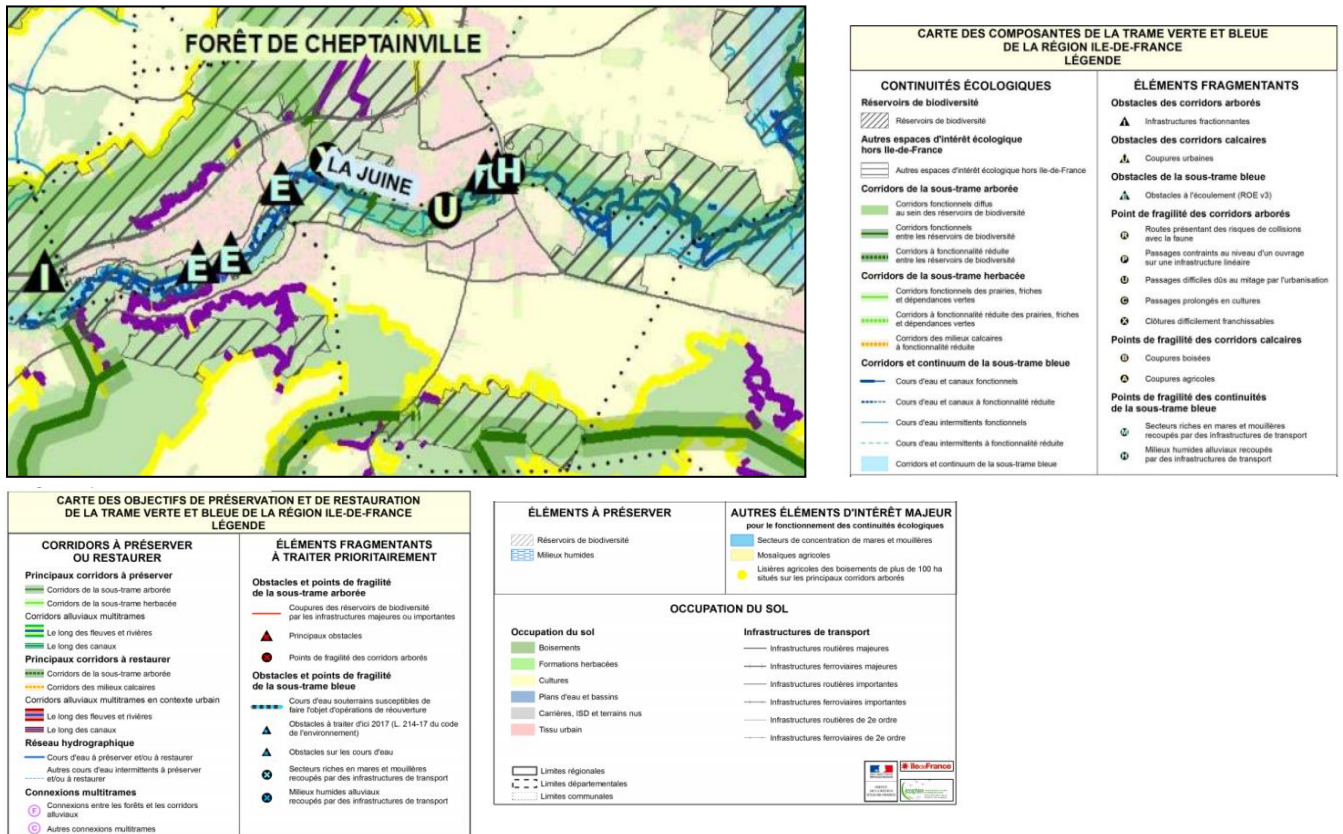
Ce document cadre présente la cartographie des composantes de la trame verte et bleue à l'échelle régionale et la cartographie des objectifs accompagnée d'un plan d'action stratégique et son dispositif de suivi et d'évaluation. Il doit être précisé localement pour assurer son rôle pour la préservation des réservoirs, le maintien et/ou la remise en état des continuités écologiques. Les documents locaux de planification doivent définir les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques signalées dans le SRCE.

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le SRCE d'Île-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013. Il est opposable aux documents d'urbanisme. Le SRCE s'impose au PLU dans un rapport de « prise en compte ».

Lardy dans le SRCE

Le SRCE permet de comprendre la place de la commune de Lardy dans l'organisation des fonctionnalités écologiques à l'échelle régionale, par l'analyse des différentes sous-trames.

Carte des composantes de la trame verte bleue – Secteur Lardy – Source SRCE



Carte des objectifs de préservation de la trame verte et bleue – Secteur Lardy – Source SRCE



Pour le territoire de Lardy, le SRCE identifie plusieurs éléments sur lesquels le PLU doit porter une attention particulière :

ENJEUX DU SRCE POUR LARDY	APPROPRIATION DANS LE PLU DE LARDY
<p>Dans la vallée de la Juine : un réservoir de biodiversité et des milieux humides à préserver, un corridor multi-trame à préserver et/ou restaurer, ainsi que des obstacles sur les cours d'eau (point de fragilité de la sous-trame bleue) ;</p>	<p><u>PADD Axe 1</u> « Protéger et mettre en valeur l'environnement et les paysages » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>A. Protéger et valoriser les espaces et éléments à forte sensibilité paysagère et/ou environnementale</i>
<p>Au niveau des boisements présents sur les coteaux : les réservoirs de biodiversité, les corridors fonctionnels de la sous-trame arborée sont également à préserver ;</p>	<p>Par ailleurs, maintien des zones naturelles sur le plan de zonage ; les évolutions urbaines concernent essentiellement des secteurs de requalification et/ou de densification.</p>
<p>La présence d'obstacles entre ces deux réservoirs est à traiter.</p>	

6 Autres dispositions limitant ou orientant l'utilisation des sols

La prise en compte des besoins en termes de logements et de diversité de l'habitat

Les dispositions réglementaires mises en place en vue de répondre aux besoins en termes de logements et de diversité de l'habitat :

Orientations	Traduction réglementaire
IMPOSER LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR LA MISE EN ŒUVRE :	
Orientations d'Aménagements et de Programmation	<p>Certaines zones du projet de PLU sont encadrées par des prescriptions particulières notamment en termes de programmation. Ainsi, un certain nombre de logements sociaux sont imposés en zone 1AU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur le secteur <u>Gare</u> - sur le secteur <u>Tire-Barbe</u> <p>Ces projets sont présentés en pièce n°3, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p>

Par ailleurs, les droits à construire autorisés dans les différentes zones du PLU permettent le développement de nouvelles opérations notamment à caractère sociale dans l'ensemble des zones urbaines de manière diffuse.

La prise en compte des risques, nuisances et pollutions

Il existe plusieurs contraintes et facteurs de risques ou de nuisances sur le territoire communal. En fonction de leur portée, il convient de distinguer :

- les contraintes fortes qui mettent en cause la sécurité des personnes et des biens ;
- les contraintes de moindre importance qui peuvent néanmoins provoquer des dégâts matériels aux constructions.

Les différentes mesures d'intégration dans le nouveau PLU sont résumées dans le tableau suivant :

Types de contraintes	Prise en compte dans le PLU
RISQUES NATURELS	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mouvements de terrains liés à la présence d'argiles 	<p>Les zones concernées par ces aléas (risque sismicité de niveau 1, aléa retrait-gonflement des argiles) sont identifiées à titre d'information en annexe du règlement et présentées dans le rapport de présentation.</p> <p>Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées par le document d'information présent en annexe.</p>
RISQUES TECHNOLOGIQUES OU INDUSTRIELS ET NUISANCES	

<p>▪ Servitudes diverses</p>	<p>Prise en compte des effets de ces servitudes et limitation de l'installation de populations dans les secteurs concernés. Le territoire de Lardy est concerné par plusieurs servitudes.</p>
<p>▪ Installations classées et activités polluantes</p>	<p>Prise en compte de l'existence ou de la présomption de présence de pollutions industrielles de sites. A titre informatif, le rapport de présentation précise les établissements industriels ou autres, exerçant une activité qui peut entraîner un danger ou des nuisances pour le voisinage ou l'environnement.</p> <p>Il s'agit du site Renault pour lequel des distances d'implantation sont fixées (en zone UI dans le règlement) afin de limiter l'exposition des personnes aux risques induits par cette activité.</p>
<p>▪ Nuisances sonores le long des voies routières et ferrées identifiées dans le plan des annexes</p>	<p>Les zones soumises au Bruit des infrastructures terrestres sont identifiées en Annexes diverses du PLU. Dans ces zones, le règlement renvoie aux dispositions de la loi sur le Bruit et des arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1995 en matière d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation ou d'enseignement.</p>

La prise en compte des enjeux du développement durable

Divers textes ont fait évoluer le contexte juridique depuis la loi SRU (Solidarités et renouvellement urbain), à l'instar des lois GRENELLE de l'ENVIRONNEMENT 1 et 2. Elles visent notamment à renforcer la prise en compte de l'Environnement et de la préservation des ressources, des trames Verte (naturelle) et Bleue (milieux humides). Il s'agit donc de favoriser des pratiques et une gestion environnementale du territoire.

Ainsi, en s'appuyant sur ces nouveaux éléments, le Plan local d'Urbanisme maintient les règles déjà inscrites lors de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur pour :

- *Agir face aux changements climatiques (limitation des circulations automobiles, réduction des consommations d'énergies, etc.)*
- *Agir contre l'étalement urbain et limiter la consommation d'espace*
- *Limiter les rejets et pollutions urbaines (eaux usées et pluviales, déchets, gaz à effet de serre, etc.)*
- *Limiter et informer sur la portée des risques, nuisances et pollutions concernant le territoire.*
- *Prendre en compte les espaces sensibles et espaces à sensibilité humide*

Orientations	Traduction réglementaire	
PRESERVER LE CADRE DE VIE ET LES SUPPORTS DE BIODIVERSITE		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les éléments de végétation naturels au sein des zones 	<p>Dans l'ensemble des zones</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver et renforcer la protection des espaces naturels : l'ensemble de ces espaces ont été protégés par un classement en zone N, Nh ou N*, et les massifs boisés par la matérialisation d'une trame « Espace Boisé Classé » sur les plans de zonage. A ce titre, la révision du PLU permet de reconnaître le site classé de la Vallée de la Juine par le reclassement de certains espaces précédemment inscrits en zone U, au sein des zones naturelles (N). ▪ Maintenir un équilibre entre espaces bâtis et espaces végétalisés : une obligation d'aménager ou de traiter en espaces végétalisés des % variables de l'unité foncière a été inscrite dans certaines zones urbaines ou à urbaniser. Dans les zones d'activités et les zones à urbaniser, les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers. Par ailleurs, des limites d'implantation ont été préservées, en particulier en cœur d'îlot au sein de la zone UH, afin de protéger des espaces supports de naturalité. De plus, les secteurs d'OAP sont concernés par la volonté de création d'armatures végétales fortes.
AGIR FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ En développant les usages de déplacements, alternatifs à la voiture, notamment afin d'améliorer la qualité de l'air 	<p>Sur l'ensemble du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagner et favoriser l'usage des transports en commun dans un cadre intercommunal : Le développement de modes de transports alternatifs à la voiture doit être encouragé dans les déplacements locaux en liaison avec le RER (rabattement vers la gare) en liaison avec les politiques régionales, départementales, et intercommunales. ▪ Poursuivre le développement des circulations douces pour créer des continuités et de développer un maillage complet de circulations douces fonctionnelles « du quotidien ». Ce maillage doit ainsi limiter l'usage de voiture dans les déplacements de proximité dans la ville, entre les quartiers, et pour rejoindre les lieux attractifs tels que les gares, les écoles, les commerces. Par ailleurs, l'utilisation des cycles sera également encouragée par des aménagements spécifiques. A noter l'insertion dans la programmation de l'OAP Jacques Cartier Sud d'un principe de voirie partagée permettant de prolonger la voie verte existante jusqu'à la gare RER.

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inscrire des dispositions spécifiques en vue d'assurer des déplacements sécurisés pour l'ensemble des usagers : inscription d'emplacements réservés afin de réaliser des aménagements de carrefours, de liaisons douces et de stationnements pour faciliter le déplacement piéton notamment ▪ S'appuyer sur les nouvelles technologies de communications pour limiter la mobilité et les besoins en déplacement : l'article 16 « obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques » a été réglementé dans ce sens.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sensibiliser, informer et inciter à l'économie d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables 	<p>Règles sur l'ensemble du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Obliger à réaliser de nouvelles constructions dans le respect des normes énergétiques et thermiques en vigueur avec l'introduction de l'article 15 « obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales. ▪ Inciter au développement d'énergies renouvelables en assurant leur intégration dans l'environnement territorial : L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés (l'article 15 « obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales »). ▪ Autoriser des formes urbaines favorisant la performance énergétique : Dans les futures zones résidentielles, les toitures terrasses végétalisées seront autorisées. ▪ Inscrire l'aménagement des secteurs de projet dans le cadre de principes respectueux de l'environnement : Plusieurs cibles ont été inscrites dans les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation : préservation de haies et de boisements, création de noues, plantation d'arbres en cœur d'îlots.
<p>AGIR CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS</p>		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagner les évolutions du tissu et optimiser les zones urbaines 	<p>Dans les zones urbaines et à urbaniser</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autoriser une intensification urbaine au sein des zones urbanisées ou en extension limitée des zones résidentielles. Pour cela, l'emprise au sol maximale autorisée dans le règlement (article 9) a évolué dans le sens de la densification de la plupart des zones résidentielles : <ul style="list-style-type: none"> - En zone UA : de 20% à 60% de la superficie du terrain

		<ul style="list-style-type: none"> - En zone UE : maintien à 30% de la superficie du terrain - En zone UG : de 20% à 30% de la superficie du terrain - En zone UJ : de 30% à 40% de la superficie du terrain <ul style="list-style-type: none"> ▪ Promouvoir la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques ▪ Encadrer par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les évolutions et projets de constructions sur les secteurs stratégiques.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers 	<p>Dans les zones urbaines et à urbaniser</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maitriser et limiter les extensions urbaines au cadre défini par le SDRIF. ▪ Optimiser les dents creuses existantes dans les zones urbaines et les zones à urbaniser : les Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrent le développement des principaux secteurs mutables.

MAITRISER LES RESSOURCES ET GERER LES REJETS DIVERS

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maîtriser les rejets et la gestion des eaux pluviales 	<p>Dans l'ensemble des zones</p>	<p>L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.</p> <p>Conformément aux exigences des textes réglementaires, toutes les eaux ou matières usées doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe, soit dirigées sur des dispositifs de traitement individuel.</p> <p>Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement.</p> <p>Plusieurs cibles ont été inscrites dans les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation : notamment le principe de gestion des eaux pluviales par l'incitation à la réalisation de systèmes favorisant l'infiltration des eaux pluviales afin de restreindre les apports massifs d'eaux dans les réseaux dédiés et dans le milieu naturel.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestion des déchets 	<p>Sur l'ensemble du territoire</p>	<p>Des actions pour la réduction des déchets sont envisagées.</p>

La préservation du patrimoine naturel et bâti et des éléments écologiques ou paysagers

Les outils et moyens :

1. La réglementation des articles du Règlement

- Une réglementation qui porte sur :
 - les généralités sur l'insertion des projets dans leur environnement
 - les toitures
 - les façades
 - les clôtures
 - des éléments divers

2. Des recommandations urbaines, architecturales et paysagères

Elles figurent en annexes du règlement

Elles donnent des indications et recommandations sur l'insertion urbaine des constructions et sur les annexes, les ouvertures, l'utilisation de matériaux + contemporains, des dispositions sur la rénovation de bâti ancien.

Par ailleurs, et ce conformément aux textes de la réglementation sur l'Archéologie préventive, la réglementation prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

Les Espaces Boisés Classés

La protection des EBC est destinée à maintenir ou créer le caractère spontané d'un ensemble boisé, ce qui revient à ne pas entraver sa régénération naturelle, le boisement étant par ailleurs susceptible d'exploitation aucun aménagement qui ne soit pas lié au caractère forestier n'y est possible.

La protection des EBC connaît une évolution dans le cadre de la révision du PLU. Le projet du PLU offre une plus grande part d'EBC : + environ 16,83ha.

La superficie classée totale était de 301,69 ha en 2017, elle est de 313,52 ha aujourd'hui.