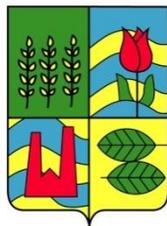


OLLAINVILLE
LA ROCHE



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

1 - NOTE DE PRÉSENTATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2021

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 février 2023

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} avril 2025

SOMMAIRE

- | | |
|---|------|
| 1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCEDURE | P.3 |
| 2. PRESENTATION DU PROJET DE LA RUE DU GAY PIGEON ET DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES LIEES | P.5 |
| 3. PRESENTATION DES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTEES DANS LE CADRE DE LA PRESENTE MODIFICATION | P.36 |

1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ollainville a été approuvé le 16 novembre 2021. Il identifiait un secteur de projet urbain au niveau de la rue du Gay Pigeon, secteur aujourd'hui fermé à l'urbanisation dans l'attente d'un projet partagé correspondant aux souhaits de la commune.

Aujourd'hui, un projet respectant ces grands principes a été validé par la Ville.

Afin de permettre et d'encadrer sa réalisation, une procédure de modification du PLU est engagée. Elle doit permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone définie en encadrant celle-ci par : l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique permettant de garantir le programme, le parti d'aménagement et la qualité architecturale du projet, la modification du plan de zonage et la création d'un dispositif réglementaire dédié au projet.

Par ailleurs, cette procédure permettra de rectifier à la marge une erreur matérielle au sein du dispositif réglementaire, et d'en compléter les annexes avec notamment les cartes du bruit de 4^{ème} échéance établies par la Préfecture, l'arrêté du 26 mars 2024 instituant un secteur d'information sur les sols (SIS) sur la commune d'Ollainville.

Les évolutions ne sont pas de nature à :

Modifier le Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- L'ensemble des ajustements envisagés du dispositif réglementaire ne remet pas en cause les orientations écrites ou graphiques du PADD, le projet étant déjà clairement identifié dans le PLU.

Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Comme expliqué ci-avant, ces conditions sont respectées par la présente modification.

Choix de procéder à l'évaluation environnementale de la procédure :

Au vu de l'importance du projet et afin d'encadrer au mieux ses impacts sur l'environnement et de réduire au maximum l'exposition des futurs habitants aux nuisances potentielles, la collectivité a choisi de réaliser une évaluation environnementale de la procédure sans passer au préalable par la procédure de cas par cas ad-hoc.

Cette évaluation environnementale a permis d'affiner le dispositif réglementaire et de choisir les meilleures options pour réduire les impacts de la mise en œuvre du projet.

Par conséquent, la présente procédure est soumise à concertation préalable.

2. PRESENTATION DU PROJET DE LA RUE DU GAY PIGEON ET DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES LIEES

Localisation du secteur de projet :

Espace actuellement agricole enclavé au sein des espaces urbanisés, le secteur est à proximité directe du centre bourg d'Ollainville, ainsi que de la gare d'Égly. Ce secteur doit ainsi permettre la création d'une offre diversifiée de logements.

Desserte du projet :

Le secteur se trouve à environ 500 m de la gare d'Égly, sur la branche du RER C vers Dourdan.

La fréquence de la ligne avec un train toutes les 30 min en moyenne (15 min aux heures de pointes) entre 4h et 22h permet une bonne desserte du site depuis et vers Paris (source IDFM).

Pour rejoindre la gare d'Égly, les usagers empruntent l'avenue d'Égly, un boulevard urbain et apaisé avec des bandes séparées de la chaussée pour les modes de circulation douces (piétons, vélos).

Le secteur de projet est également desservi par les lignes de bus 4550 et 4580 à l'arrêt Trévoix. Elles permettent de rejoindre le centre ville d'Ollainville et la commune d'Égly.

Offre commerciale, de services et d'équipements :

Le centre ville d'Ollainville situé à 400 m du secteur de projet (soit 5 min à pied) regroupe plusieurs commerces de proximité (une boulangerie, boucherie-charcuterie, une poissonnerie tous les mercredis et samedis, une pharmacie, un tabac/presse et une supérette Vival).

Plusieurs services sont également localisés dans le centre ville de la commune (agence postale, relais petite enfance, restaurants).

Tous ces commerces/services sont situés le long de la rue de la République qui est l'axe central de la commune.

Pour les commerces de gros et les supermarchés, les zones commerciales les plus proches sont situées sur les communes de Breuillet, d'Égly et d'Avrainville (zone d'activités des Marsandes), à 5 à 8 minutes en voiture du secteur de projet.

Au niveau des équipements, le site du projet est à 10 minutes environ à pied du stade de football au nord, et du groupe scolaire communal à l'ouest (incluant l'école maternelle Pierre de Ronsard et l'école élémentaire Jacques Prévert).



Avenue d'Égly, Source : Google Earth



Plan des transports à Ollainville, Source : IDFM



Rue de la République avec ses commerces, Source : Google Earth

2. PRESENTATION DU PROJET DE LA RUE DU GAY PIGEON ET DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES LIEES

Présentation du secteur de projet :



Programmation :

Le projet se divise en deux secteurs :

Le secteur nord vise au développement d'une offre de 126 logements sous la forme de petits collectifs implantés en cœurs d'îlots et entourés d'espaces verts paysagés.

Le secteur sud verra le développement de quarante logements sous la forme d'habitat individuel.

L'ensemble du projet visera la réalisation d'une part de 30% minimum de logements locatifs sociaux.

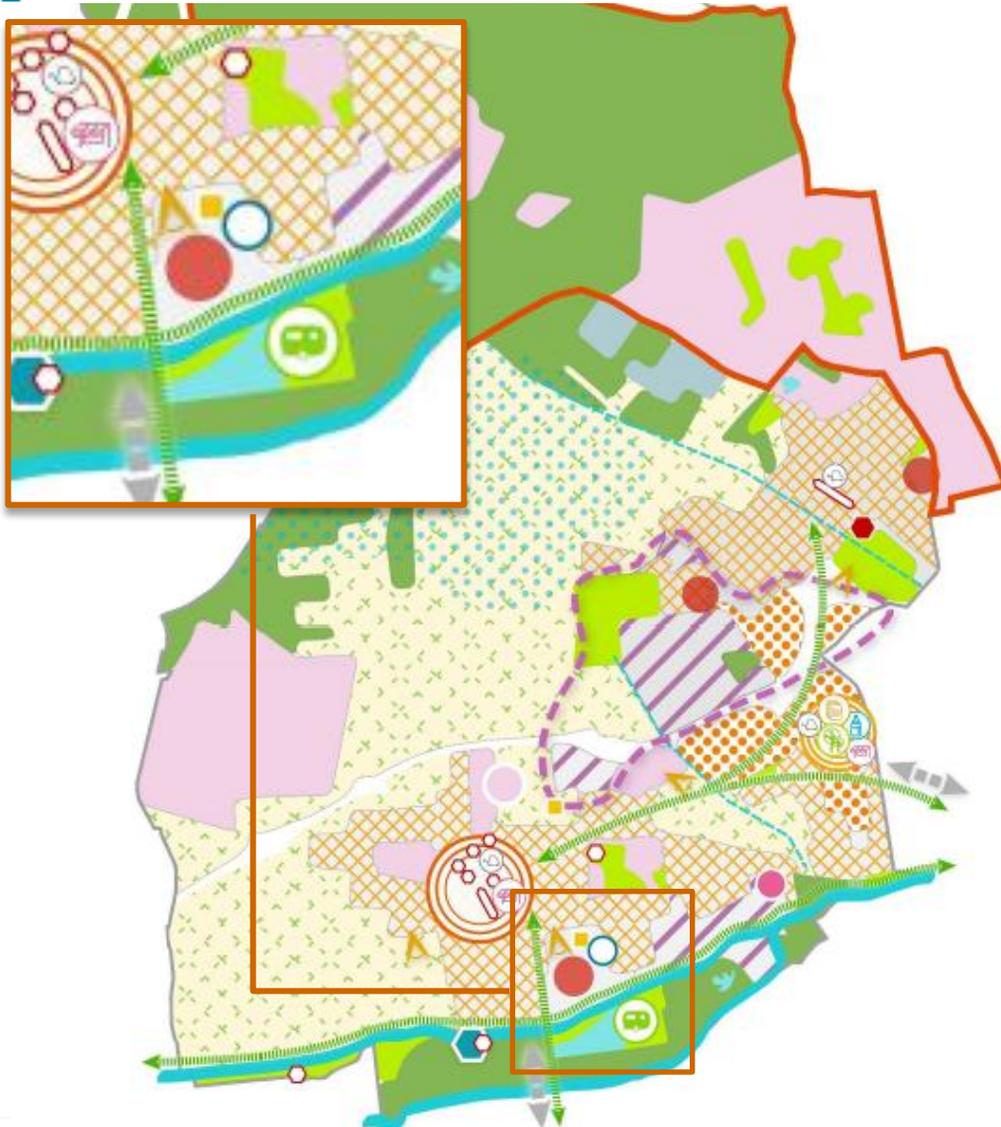
Présentation des évolutions règlementaires :

Aujourd'hui le site de projet est bien identifié dans les documents du PLU applicable :

Au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Cartographie générale

-  Permettre le développement d'opérations de logements bien intégrées favorisant le parcours résidentiel sur le territoire communal.
-  Préserver les vues : du collège sur Arpajon, au niveau du parc de la Butte aux grès, ainsi que sur Egly
-  Permettre le déplacement des serres du centre-ville vers des secteurs agricoles
-  Favoriser l'implantation d'une résidence intergénérationnelle rue du Gay Pigeon → **Déjà réalisé**



Commune d'Ollainville

Présentation des évolutions réglementaires :

Orientation d'aménagement et de programmation :

OAP existante :

L'OAP existante identifie le site de projet, et précise la première phase de sa réalisation (aujourd'hui terminée) sur la partie ouest. La partie est, en revanche, ne donne pas d'orientations précises sur le secteur, puisque la zone reste inconstructible au PLU applicable.



■ Permettre la création d'une offre de 36 logements collectifs ou intermédiaires

■ Permettre la création d'une dizaine de maisons individuelles en accession, dans une volonté de mixité sociale à l'échelle du secteur

■ Conforter la maison intergénérationnelle et valoriser son intégration au sein du quartier

■ Envisager le déménagement des serres dans l'attente de la définition d'un projet, principalement à destination de logement, en lien avec l'EPFIF. Le projet devra permettre le maintien de vues paysagères sur le coteau sud de l'Orge et de la Rémardie.

▬▬▬ Principe d'accès routiers

■ Prendre en compte de la ligne THT par le retrait des constructions, en particulier dans un objectif de limitation de l'impact de celle-ci sur la santé des futurs habitants. Un retrait des constructions sera mis en œuvre dans le cadre du développement de la phase 2

■ Garantir une bonne intégration paysagère par des transitions paysagères végétalisées et qualitatives avec les quartiers environnants

■ Conforter les liaisons douces existantes, en créer de nouvelles

Ce secteur d'OAP est susceptible d'être impacté partiellement par des zones humides (voir plans DRIEE et SAGE des zones présumées humides et zones humides avérées ou probables en annexe en PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.

Présentation des évolutions règlementaires :

Orientation d'aménagement et de programmation :

OAP modifiée :

Espace actuellement agricole enclavé au sein des espaces urbanisés, le secteur est à proximité directe du centre-bourg d'Ollainville, ainsi que de la gare d'Egly. Ce secteur doit ainsi permettre la création d'une offre diversifiée de logements, bien intégrée au sein du tissu urbain de la ville.

Le projet devra mettre en œuvre des principes paysagers et de préservation de l'environnement, ainsi qu'une prise en compte fine de la pente, des zones humides au sud du secteur et du positionnement de la ligne aérienne à haute tension.

Le projet devra intégrer les orientations suivantes :

Perméabilité écologique du site :

Il est recommandé de réaliser une étude 4 saisons exhaustive en amont du lancement, afin d'affiner les enjeux faune-flore et d'identifier les impacts du projet.

Afin de faciliter une bonne circulation de la petite faune au sein de la trame verte, les clôtures mettant en relation des espaces verts entre eux sont conçues de manière à permettre son passage et les haies vives sont privilégiées en limites séparatives.

Il devra par ailleurs proposer un bâti le plus sobre possible favorisant ainsi les économies d'énergies et limitants les émissions de GES. L'emploi de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégié.

Prise en compte de potentielles zones humides :

Ce secteur d'OAP est susceptible d'être impacté partiellement par des zones humides (voir plan DRIEE et SAGE des zones présumées humides et zones humides avérées ou probables en annexe du PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone le cas échéant afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.

En cas de présence de zone humide, des mesures complémentaires pourront s'appuyer sur les conclusions de l'étude afin de favoriser la préservation des zones humides rencontrées. Ces mesures devront être proportionnelles à la fonctionnalité de la zone humide.

Prise en compte de la gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront faire l'objet d'une prise en compte particulière au vu des sols argileux, par la création d'aménagements adaptés.

Le projet devra mettre en œuvre des principes paysagers et de préservation de l'environnement, ainsi qu'une prise en compte fine de la pente, des zones humides au sud du secteur et du positionnement de la ligne aérienne à haute tension.

Les espaces de stationnement seront perméables (des pavés drainants ou gravillons) et paysagés et positionnés pour le secteur nord en entrée de site, sous le faisceau de lignes à haute tension.

Prise en compte des risques et nuisances :

Le projet devra garantir un recul de **15 mètres** minimum des logements par rapport au faisceau de lignes à haute tension.

Les futures constructions devront privilégier une implantation et une disposition des logements permettant de prendre en compte l'exposition aux nuisances.

Prise en compte des nuisances sonores :

Le parti d'aménagement devra privilégier le confort acoustique des logements, y compris depuis les espaces extérieurs ou fenêtres ouvertes, via notamment une implantation le plus en retrait possible des voies de circulations principales de la commune. Les pièces de vie devront être principalement orientées côté jardin ou cœur d'îlot.

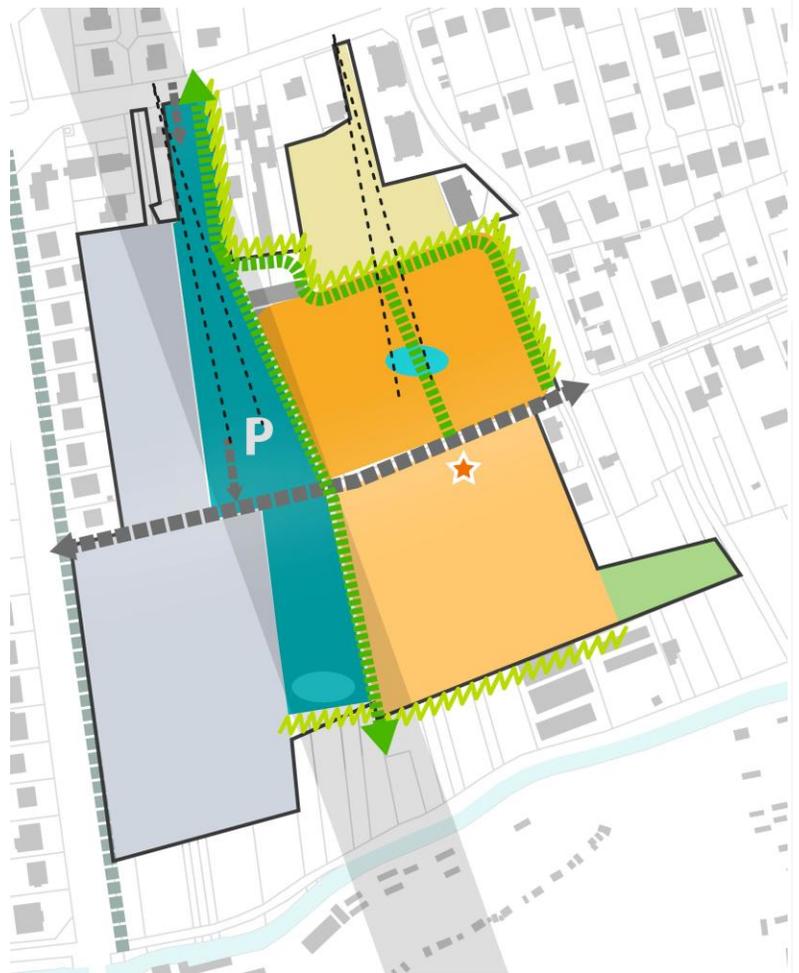
Présentation des évolutions règlementaires :

Orientation d'aménagement et de programmation :

OAP modifiée :

Secteurs non concernés par le périmètre opérationnel :

-  Phase 1 (livrée)
-  Préservation des zones naturelles
-  Maintien de l'activité agricole



Le projet devra intégrer un minimum de **30% de logements** locatifs sociaux soit 50 logements ventilés de la façon suivante :

- Un minimum 30% en PLAI / PLUS
- Un maximum 30% de PLS

 Développer une offre de de **126 logements collectifs mixte** incluant des logements spécifiques pour personnes âgées et/ou en situation de handicap.

 Développer une offre de **40 logements** sous la forme de maisons individuelles en accession.

 Les espaces de stationnement seront perméables (des pavés drainants ou gravillons) et paysagés et positionnés pour le secteur nord en entrée de site, sous le faisceau de lignes à haute tension, et équipés d'ombrières photovoltaïques.

 Périmètre de l'OAP

 Préservation de la maison existante

 Les eaux pluviales devront faire l'objet d'une prise en compte particulière au vu des sols argileux, par la création de noues et de bassins de rétentions (localisation indicative)

 Développement d'espaces paysagers en limite de site pour favoriser la bonne intégration du secteur dans son environnement.

 Principes d'accès et de desserte des espaces de stationnement depuis la rue de la République et la rue du Gay Pigeon

 Restructuration de la rue du Gay Pigeon.

 Développement de circulations douces et actives en cœur de site (principe de localisation). Le projet devra par ailleurs favoriser le développement de la marche et du vélo par des aménagements adaptés (stationnement, parcours sécurisés, facilité d'accès etc.)

 Piste cyclable existante

 L'implantation des constructions et les aménagements paysagers devront permettre la préservation des vues depuis la rue de la République vers la Vallée de l'Orge et de la Remarde (localisation indicative)

 Garantir un recul de **15 mètres** minimum des logements par rapport au faisceau de lignes à haute tension

Présentation des évolutions réglementaires :

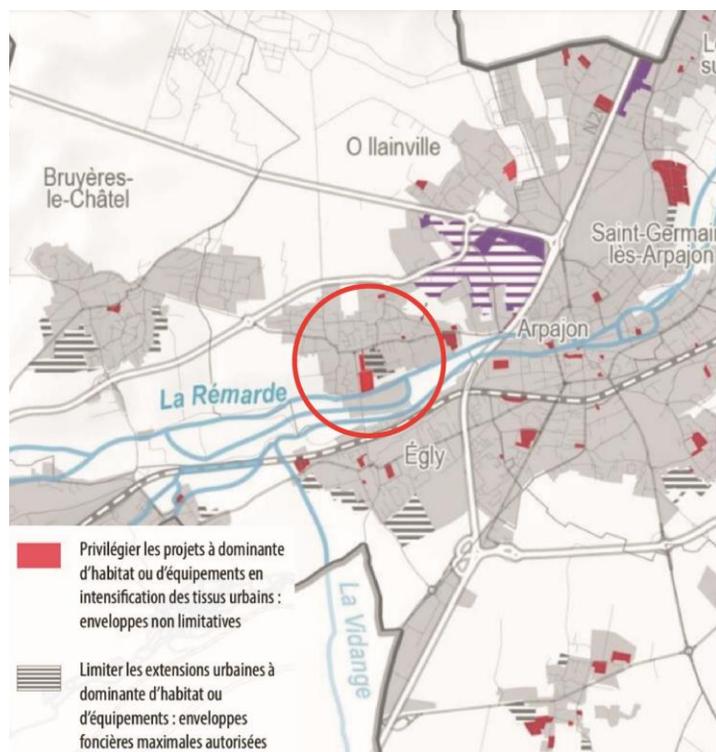
Orientation d'aménagement et de programmation :

Justifications

La définition du projet entraîne un besoin de redéfinition de l'OAP existante :

- **Le périmètre** est ajusté au périmètre opérationnel de l'opération, les projets déjà réalisés à l'ouest sortent du périmètre de l'OAP sectorielle.
- **La programmation** est affinée, et précisée géographiquement, pour garantir une bonne intégration des futures constructions, selon un principe de densités dégressives depuis le cœur de bourg jusqu'aux espaces naturels bordant la Remarde, et le principe de mixité fonctionnelle est confirmé.
- **Les grands principes d'aménagements** sont définis, affirmant la volonté d'un parc de stationnement commun au secteur nord en entrée de site, qui permet l'éloignement des logements du faisceau de ligne à haute tension. Les grands principes d'accès et de circulations douces sont également précisés.
- **La prise en compte du grand paysage** est inscrite dans l'OAP, reprenant les orientations du PADD, via la préservation des vues vers la vallée et la mise en œuvre de franges paysagères.
- **L'OAP intègre également des orientations** concernant la **gestion des eaux de pluies**, sur un terrain argileux et en pente, avec la création de bassin de rétentions, de noue et un principe de stationnement perméable.

Au titre du Scot, le secteur de projet est identifié au sein de l'enveloppe limitative d'extension possible de l'urbanisation. A ce titre, il est totalement compatible avec le document de rang supérieur et s'intègre dans les objectifs de développement urbain portés le SCOT.



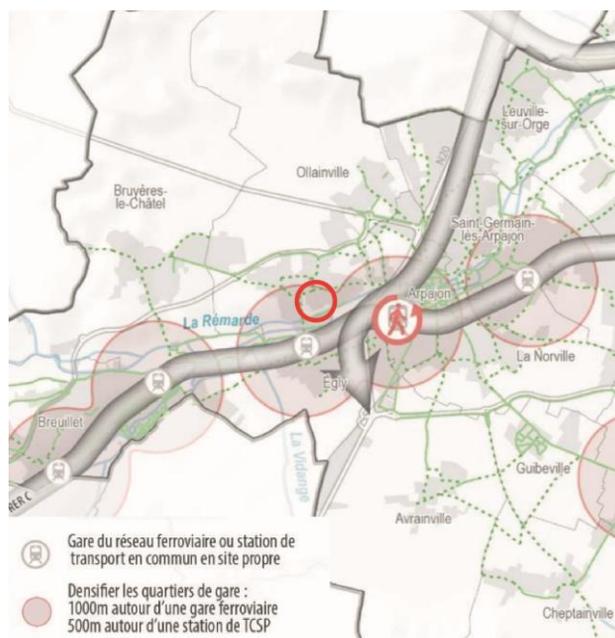
(Extrait du SCOT Cœur d'Essonne – AXE 1 : Vivre dans une agglomération entre ville et campagne)

Présentation des évolutions règlementaires :

Orientation d'aménagement et de programmation :

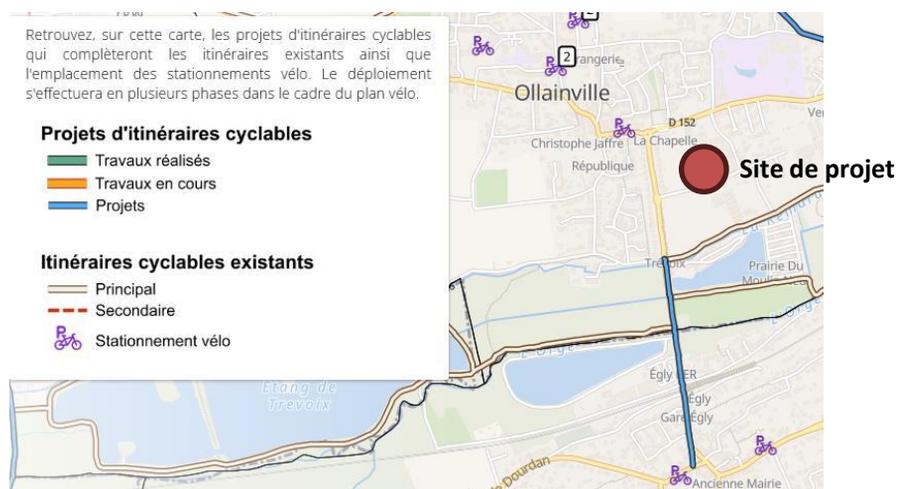
Justifications

Par ailleurs, le site de projet s'inscrit dans le périmètre de densification des quartiers de gare au titre du SCOT.



(Extrait du SCOT Cœur d'Essonne – AXE 1 : Vivre dans une agglomération entre ville et campagne)

Par ailleurs, le SCOT précise que « Les opérations d'aménagement devront intégrer dans leur programme la réalisation de places de stationnement pour vélos, intérieures et extérieures, en privilégiant des solutions pratiques et sécurisées. Leur nombre sera calibré en fonction de la taille de l'opération de manière à satisfaire les besoins des futurs usagers et à encourager la pratique du vélo. ».

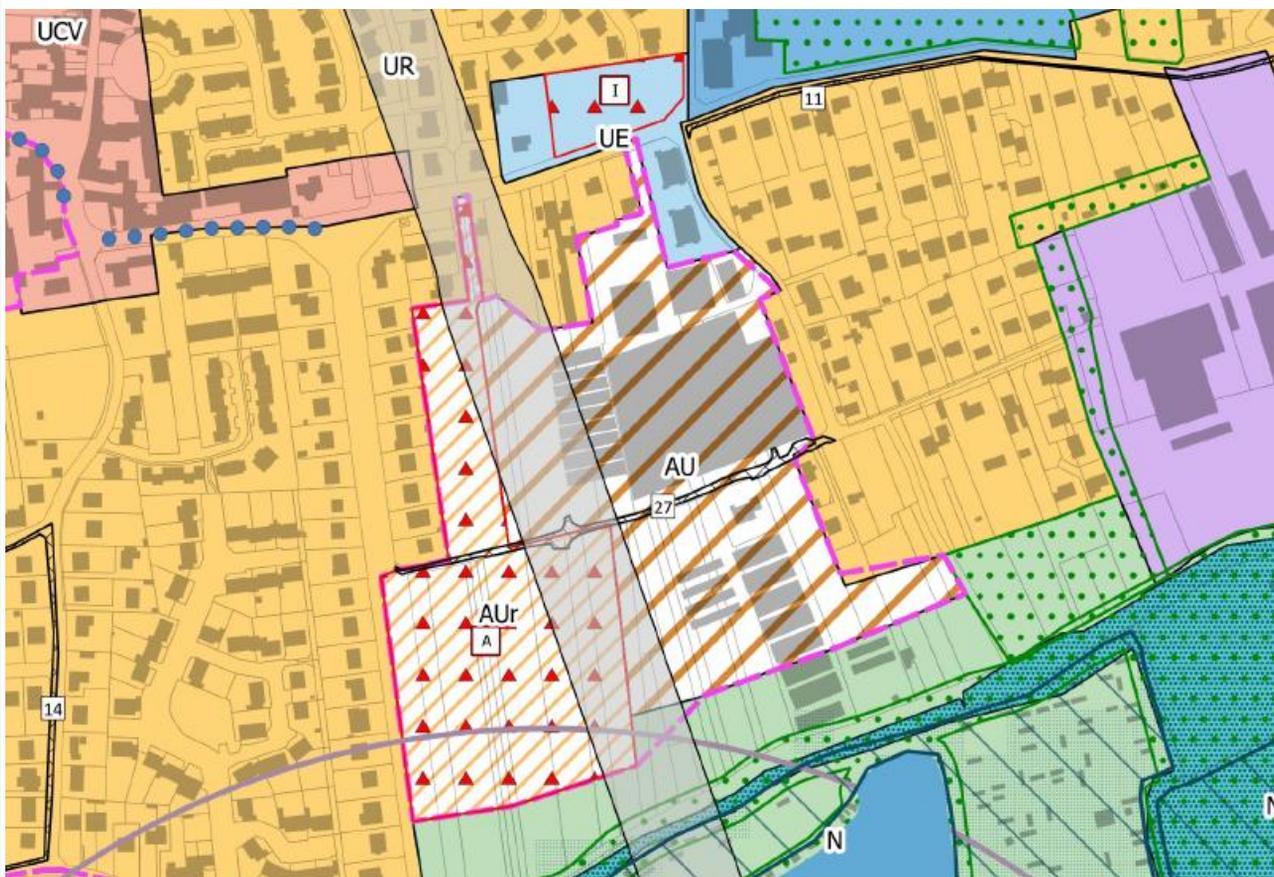


Ces dispositions sont déjà intégrées à la programmation du projet notamment via le développement de circulations douces et actives en coeur de site.

Présentation des évolutions réglementaires :

Zonage existant :

Le zonage existant identifie le site de projet en zone AU « à urbanisée » fermée à l'urbanisation et donc inconstructible. Le site est également impacté par le faisceau des lignes à haute tension. Un emplacement réservé pour le réaménagement de la rue du Gay Pigeon est également inscrit au plan.



AU

Lignes à haute-tension

 Emprise sous les lignes à haute tension

 Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

 Secteur concerné par une Orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Présentation des évolutions réglementaires :

Zonage modifié :

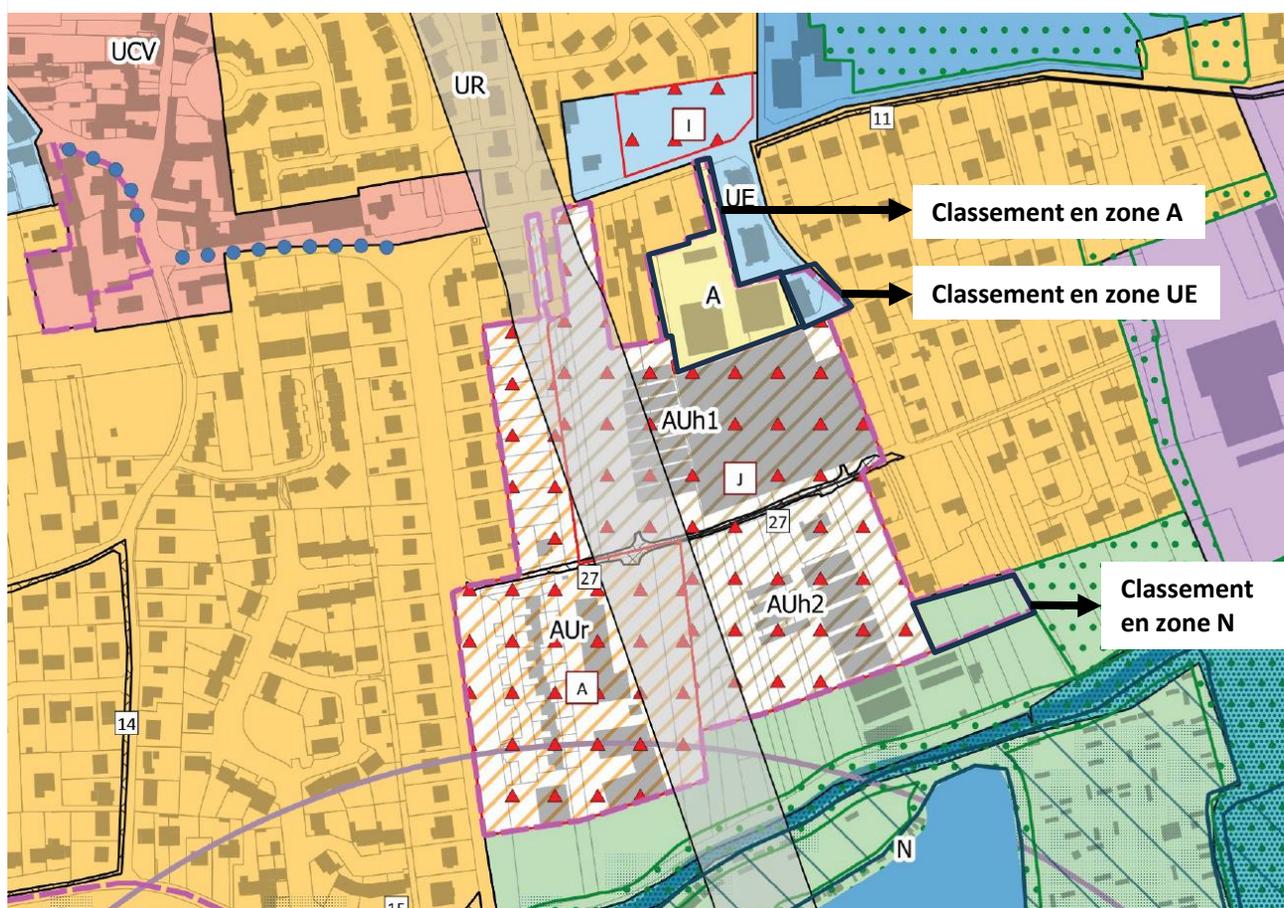
Les ajustements du plan de zonage ont pour principal objectif d'ouvrir à l'urbanisation, dans le cadre d'une opération d'ensemble, le site opérationnel du projet. Les secteurs non concernés sont basculés en zone A pour la partie nord qui accueille des constructions agricoles et confirme ainsi leur vocation et en N pour la partie sud-est non bâtie à proximité de la Rémarde. Une parcelle bâtie accueillant un immeuble collectif est rattachée à la zone UE

La zone AUh est divisée en deux secteurs afin de permettre la prise en compte des formes urbaines prévues.

- Le secteur AUh1 au nord accueillera un programme de logements collectifs dont une part d'hébergement spécifique pour personnes âgées et/ou en situation de handicap.
- Le secteur AUh2 au sud accueillera une opération de logement sous forme de maisons individuelles en accession à la propriété.

Un secteur de mixité sociale est mis en œuvre sur l'ensemble du site, dont la programmation globale devra atteindre les 30% de logements locatifs sociaux.

L'emplacement réservé pour le réaménagement du Gay Pigeon, nécessaire à la mise en œuvre du projet, est maintenu.



Présentation des évolutions réglementaires :

Justifications

L'état initial du site au sens du Mode d'Occupation des sols de 2021 est constitué de :

- **Espaces artificialisés** (comprenant les milieux semi-naturels, les espaces ouverts artificialisés, l'habitat individuel, l'habitat collectif et les activités) : 11 978 m² soit **1,2 hectares**.
- **Espaces non artificialisés** (comprenant les espaces agricoles et notamment les espaces comprenant les serres) : 30 415 m² soit **3 hectares**.

L'artificialisation des sols au vu de ces éléments est donc de **1,3 hectare sur un site de projet de 4,3 hectares**. Ce calcul ne tient pas compte des toitures terrasses végétalisées ni de la perméabilité des places de stationnement qui, si elles permettent une meilleure gestion des eaux de pluies, constituent tout de même des espaces artificialisés.

	Existant (MOS 2021) en ha	Projeté en ha
Espaces artificialisés	1,2 ha	2,5 ha
Espaces non artificialisés (dont serres)	3 ha	1,7 ha

Les outils du PLU permettent de limiter l'artificialisation des sols (noues, parking en sol perméable, toitures végétalisées). Aussi la nouvelle réglementation dans ce secteur permet :

- **30% de la superficie de la zone AUh en pleine terre plantée, ce qui correspond à environ :**

- Superficie de la zone AUh2 : 14 337 m²
 - Superficie de la zone AUH1 : 20 919 m²
- } Soit 35 256 m² au total

Soit environ 10 576 m² de pleine terre (30%)

- A cela s'ajoute le classement de 1 742 m² en zone N et 4 500 m² en zone A

→ **Soit un espace non artificialisé projeté d'environ 16 819 m² soit 1,7 ha.**

Présentation des évolutions réglementaires :

Création d'une nouvelle zone AUh divisée en 2 secteurs :

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée pour accueillir des logements à proximité du cœur de bourg et de la gare d'Egly et de contribuer à renforcer la mixité sociale.

La zone AUh est divisée en deux secteurs afin de permettre la prise en compte des formes urbaines prévues.

- Le secteur AUh1 au nord accueillera un programme de logements collectifs dont une part d'hébergement spécifique pour personnes âgées et/ou en situation de handicap.
- Le secteur AUh2 au sud accueillera une opération de logement sous forme de maisons individuelles en accession à la propriété.



Présentation des évolutions réglementaires :

Création d'une nouvelle zone AUh divisée en 2 secteurs : AUh1 pour la partie nord du projet et AUh2 pour la partie sud

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

L'aménagement de la zone devra se faire via un projet d'ensemble en respectant les orientations de l'OAP sectorielle.

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 21 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			A l'intérieur du périmètres repérés sur le document graphique comme emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme, la programmation globale de la zone devra comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux ventilés de la façon suivante : Un minimum 30% en PLAi / PLUS Un maximum 30% de PLS
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 21 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont par ailleurs autorisés :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme.

La réalisation de constructions est conditionnée à la réalisation d'études géotechniques sur la parcelle, définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis à vis du risque de tassement différentiel et couvrant les missions géotechniques adaptées définies dans la norme en vigueur (à titre indicatif ; de type G12 (étude d'avant-projet), de type G2 (étude géotechnique de projet) et de type G3 (étude et suivi géotechniques d'exécution) au sens de la norme géotechnique NF P 94-500).

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Au sein des zones à risque fort de retrait-gonflement des argiles, les dispositions suivantes devront être mises en œuvre :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle sensible à l'évaporation, avec une profondeur d'ancrage minimale de 0,80 mètre en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort,
- Privilégier une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé plutôt qu'un simple dallage sur terre-plein,
- Assurer que les fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment, en particulier sur des terrains en pente ou à sous-sol hétérogène.
- Sur terrain en pente et pour les constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblais, ces fondations doivent être descendues à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité d'ancrage,
- Les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné, dimensionné et réalisé selon les préconisations de la norme DTU 20-1 (ouvrages de maçonnerie en petits éléments ; règles de calcul et dispositions constructives minimales).

Justifications

Le site de projet ayant une vocation résidentielle, hormis les équipements publics, seule la destination « habitation » est autorisée.

Le règlement se base sur la zone UR du PLU, afin d'assurer la cohérence et la bonne intégration du futur quartier dans son environnement urbain. Si la programmation du projet ne prévoit pas de bureau, la commune souhaite laisser des opportunités d'évolutions et permettre une certaine mixité fonctionnelle, comme sur les autres quartiers.

Afin de garantir la mise en œuvre de la mixité fonctionnelle sur le site, un emplacement réservé pour mixité sociale est mis en place sur l'ensemble du site.

Enfin, des prescriptions sont ajoutées au règlement pour une meilleure prise en compte du risque de retrait gonflement des argiles.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En dérogation de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un terrain ou sur plusieurs terrains contigus, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dispositions générales

Au sein du secteur AUh1 :

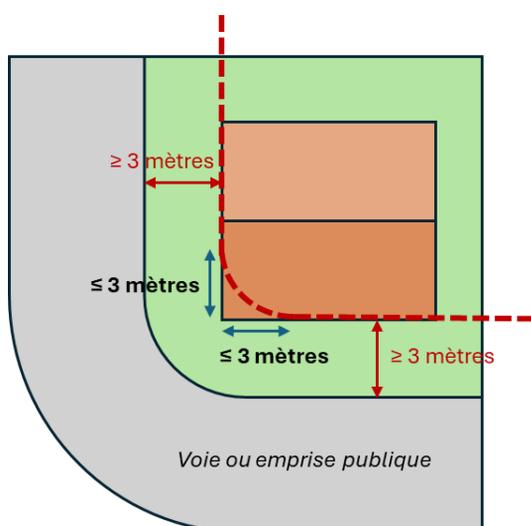
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de **4 mètres** par rapport à la limite avec l'emprise publique.

Au sein du secteur AUh2 :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de **3 mètres** par rapport à la limite avec l'emprise publique.

Toutefois, si l'emprise publique correspond à un espace de stationnement, les constructions **pourront s'implanter à l'alignement**.

Dans le cas d'une construction à l'angle de deux voies, les constructions peuvent être implantées dans la bande de recul sur une longueur de façade maximum de **3 mètres**. Cette implantation doit être réalisée dans la continuité des linéaires de façade de la construction projetée (cf. schéma ci-dessous) :



--- Bande de recul

↔ Linéaire de façade autorisé dans la bande de recul dans la continuité des linéaires de façade de la construction existante ou projetée

Justifications

L'objectif est d'imposer un recul des constructions par rapport aux voies pour garantir le confort des logements, notamment ceux situés en RDC.

La disposition sur les constructions existantes permet de garantir l'évolution de la maison qui est conservée dans la zone.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dispositions particulières applicable à l'ensemble des secteurs :

Dans la *marge de recul*, sont autorisés :

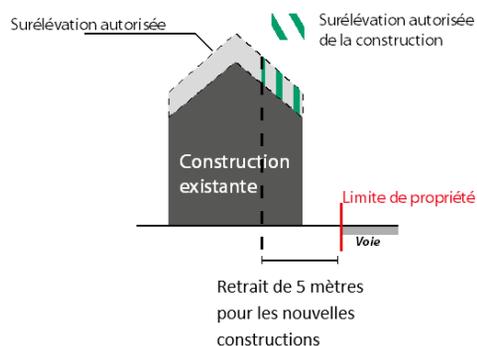
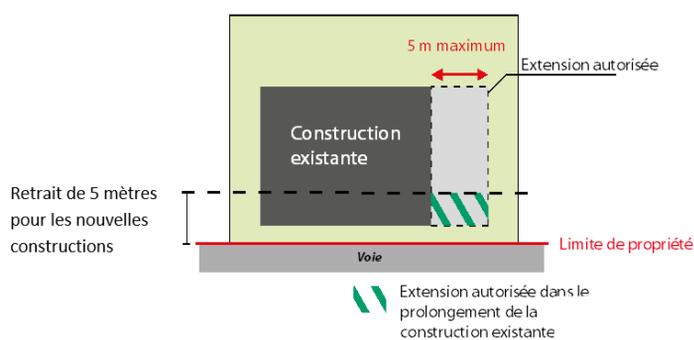
- les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (16/11/2021),
- les escaliers, perrons et marquises,
- les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics...

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (20/03/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaires maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.

Justifications

L'objectif est d'imposer un recul des constructions par rapport aux voies pour garantir le confort des logements, notamment ceux situés en RDC.

La disposition sur les constructions existantes permet de garantir l'évolution de la maison qui est conservée dans la zone.



CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites aboutissant sur une voie (limite latérale) :

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait à l'exception des piscines qui doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Par rapport aux limites de fond de parcelle :

- les constructions principales seront implantées en retrait, seules les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative.

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

a) Marges minimales de retrait imposées

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, les marges minimums de retrait sont les suivantes :

Au sein du secteur AUh1 :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte des *ouvertures*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives sera **au moins égale à 6 mètres, depuis le bord extérieur du balcon et 8 mètres depuis la façade.**
- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouvertures*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives sera **au moins égale à 3 mètres.**

Au sein du secteur AUh2 :

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte des *ouvertures*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives sera **au moins égale à 6 mètres,**
- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouvertures*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives sera **au moins égale à 2,5 mètres.**

Justifications

Les marges de retraits sont fixées afin de préserver l'intimité des logements au sein du projet mais aussi par rapport aux constructions existantes sur les zones limitrophes.

Ces marges de retrait prennent en compte la hauteur des constructions prévues et facilite la mise en place d'espaces extérieurs privatifs pour les logements collectifs.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la *marge de retrait*, sont autorisés :

- les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (16/11/2021),
- les escaliers, perrons et marquises.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2021) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et quelles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.

Justifications

La disposition sur les constructions existantes permet de garantir l'évolution de la maison qui est conservée dans la zone.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

Au sein du secteur AUh1 :

- La *marge de retrait* sera **au moins égale à 10 mètres en tous points, balcons inclus,**
- Toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture génératrice de vue directe, cette marge est **au moins égale à 6 mètres.**

Au sein du secteur AUh2 :

- La *marge de retrait* sera **au moins égale à 9 mètres,**
- Toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture génératrice de vue directe, cette marge est **au moins égale à 3 mètres.**

Toutefois, la marge de retrait pourra être ramenée à 1 mètre si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe.

4/ L'emprise au sol des constructions

Au sein du secteur AUh1 :

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à **60 %** de la surface du terrain.

Au sein du secteur AUh2 :

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à **50 %** de la surface du terrain dans la limite de **100 m²** par construction.

Dispositions particulières (applicables à l'ensemble des secteurs) :

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2021) qui atteint déjà l'emprise au sol maximale autorisée par le présent règlement, une extension est toutefois autorisée. L'emprise au sol maximale de cette extension est fixée à 30 m² au maximum dans le cas d'une extension en RDC, d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres ou à 20 m² au maximum dans le cas d'une extension d'une hauteur supérieure à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les ombrières photovoltaïques implantées sur des parcs de stationnement.

Justifications

Les marges de retraits sont fixées afin de préserver l'intimité des logements au sein du projet mais aussi par rapport aux constructions existantes sur les zones limitrophes.

Ces marges de retrait prennent en compte la hauteur des constructions prévues afin de garantir la luminosité des logements.

Justifications

L'emprise au sol pour la zone AUh1 reprend les règles des secteurs d'habitat collectif de la zone UE du PLU.

La densité de la zone AUh2 impose une emprise au sol supérieure aux autres secteurs d'habitats individuels du territoire communal. Afin de garantir le caractère de maison individuelle des logements, une emprise maximum par construction est ajoutée.

La disposition sur les constructions existantes permet de garantir l'évolution de la maison qui est conservée dans la zone.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5/ La hauteur maximale des constructions

Au sein du secteur AUh1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres** au point le plus haut et à **R+1+attique**

Au sein du secteur AUh2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère,

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres** au point le plus haut.

Justifications

La hauteur de la zone AUh1 prend en compte le nombre de niveau autorisé tout en laissant une souplesse afin de favoriser des hauteurs sous plafond généreuses et de prendre en compte la pente du terrain.

Les hauteurs fixées pour le secteur AUh2 sont celles des autres secteurs d'habitat pavillonnaire du PLU.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règle générale :

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain.

Les extensions des constructions existantes doivent prendre en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Façades :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Toitures :

Les toitures seront à pentes et/ou en toiture terrasse. Seules les constructions concernées par l'article L 111-16 du Code de l'urbanisme peuvent déroger à cette règle.

Les toitures sont couvertes en tuiles plates ou en ardoises.

Les toitures « à la Mansart » sont interdites.

Justifications

Le règlement de la zone AUh reprend les dispositions transversales du PLU.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Clôtures :

Les clôtures sur rue seront limitées à une hauteur de **1,80 mètre** (hauteur des piliers incluse) et seront composées soit :

- **En zone AUh1**, d'un grillage rigide de couleur verte.
- **En zone AUh2**, d'un muret d'une hauteur maximum de **50 cm peint ou** recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale et le site environnant. Il sera surmonté d'un grillage rigide avec lames occultantes verticales de couleur verte.

Les clôtures en limite séparative seront limitées à une hauteur de **2 mètres** et seront composées d'un grillage doublé d'une haie.

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type plaques en béton. En cas de réfection partielle d'une clôture, il est autorisé la reconstruction à l'identique.

Toutes les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un dispositif ajouré ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

Justifications

Le règlement de la zone AUh se veut plus restrictif en matière de clôture que dans les autres zones du PLU. S'agissant d'un secteur de projet, la ville souhaite y voir développer des clôtures plus favorables à la biodiversité et à l'écoulement des eaux. Ainsi, les murs pleins sont proscrits et les clôtures en limite séparative devront être légères et perméables.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Éléments techniques :

La totalité des éléments techniques en toiture doivent, dans le cas de constructions neuves, être non-visibles depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent, dans le cas de constructions neuves, être intégrés à la construction soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie, soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Règles complémentaires :

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les couleurs de la construction existante, soit en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des produits nobles.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudages, corniches...) seront autant que possible conservés.

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Justifications

Le règlement de la zone AUh reprend les dispositions transversales du PLU.

La disposition sur les constructions existantes permet de garantir l'évolution de la maison qui est conservée dans la zone.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente et conforme à la liste des plantes locales fournie par l'Agence régionale de la Biodiversité. Toute espèce invasive sera proscrite.

Il sera planté au moins **un arbre à haute tige pour 200 m²** de terrain.

30 % du terrain doivent être de *pleine terre* et végétalisés, en évitant leur morcellement.

Les plantations doivent être sélectionnées parmi des essences locales variées. La conception paysagère des espaces libres doit conduire à favoriser la diversification des strates plantées.

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

Justifications

Le règlement de la zone impose une part de pleine terre de 30% pour l'ensemble du site, conformément aux orientations du PADD. Cela permet de garantir des espaces de jardins pour les maisons individuelles et des espaces verts généreux pour les logements collectifs.

Cette disposition permet également de garantir la végétalisation du site, afin de mieux se prémunir des effets d'îlots de chaleur urbains, et de favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales.

Une disposition particulière est ajoutée concernant les typologies de plantations à mettre en place au sein du projet, afin de favoriser le développement de la biodiversité et leur pérennité.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

4/ STATIONNEMENT

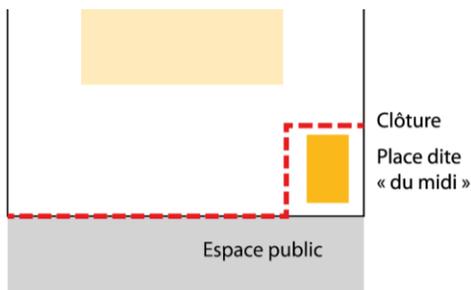
Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose pour les constructions nouvelles, les *extensions* de constructions existantes, les changements de destination à l'intérieur du volume du bâti ainsi que lors de la création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés dans les dispositions générales du règlement.

Au sein du secteur AUh2 uniquement :

Une place au moins devra être réalisée de manière à être facilement accessible depuis l'espace public (place dite « du midi ») conformément au schéma ci-dessous :



Les places commandées sont interdites.

Justifications

Le règlement de la zone AUh reprend les dispositions transversales du PLU.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

2. Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès doit être de **2,70 mètres** minimum.

Justifications

Le règlement de la zone AUh reprend les dispositions transversales du PLU.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3. Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage, lutte contre l'incendie par exemple) puisse être assurée.

La largeur de l'emprise de la chaussée de la voie nouvelle constituée par un passage privé ou une servitude de passage doit être au minimum de :

- **3,5 mètres** pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, ne desservant qu'un seul logement,
- **4 mètres** pour les voies traitées en voies partagées ou en sens unique de circulation.
- **5 mètres minimum** dans les autres cas.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

Justifications

Le règlement de la zone AUh reprend les dispositions transversales du PLU.

Un assouplissement de la largeur pour les opérations de plus de 5 logements est toutefois introduite pour tenir compte des principes d'aménagement du projet, qui ne comprend pas de voies en impasse. Elle passe de 8 à 6,5 mètres de large.

Une disposition particulière pour permettre le développement de voies partagées ou à sens unique est ajoutée.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public,
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

Justifications

Le règlement de la zone AUh reprend les dispositions transversales du PLU.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas d'impossibilité d'une infiltration de toutes les eaux pluviales sur la parcelle (débit de fuite nul), et en complément des techniques alternatives mises en place, le débit de fuite pourra être au maximum de 1,2L/s/ha pour une pluie de référence de 50 mm sur 12 heures.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements, devra être respectée la réglementation relative à la défense incendie, notamment la présence d'hydrants suffisants.

4- Exceptions :

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Justifications

Le règlement de la zone AUh reprend les dispositions transversales du PLU.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

5- Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Justifications

Le règlement de la zone AUh reprend les dispositions transversales du PLU.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Justifications

Le règlement de la zone AUh reprend les dispositions transversales du PLU.

3. PRESENTATION DES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTEES DANS LE CADRE DE LA PRESENTE MODIFICATION

Intégration dans les annexes informatives :

- la délibération pour prise en compte du taux de Taxe d'aménagement de 20 % pour DELTA
- la cartographie bruit de la préfecture
- l'arrêté préfectoral SIS.
- L'étude zone humide du secteur de projet
- **Correction d'une erreur matérielle p.138 du règlement du PLU :**

Règlement en vigueur :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			<p>En cas de reconstruction à l'identique d'une construction existante, ou d'une extension d'une construction existante dans la limite de 200 m² de surface de plancher.</p> <p>En cas de de construction principale dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.</p> <p>En cas d'une annexe et/ou abris de jardin lié à une construction à destination d'habitation dans la limite de 8 m² par terrain.</p>

Règlement modifié :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			<p>En cas de reconstruction à l'identique d'une construction existante, ou d'une extension d'une construction existante dans la limite de 20 m² de surface de plancher.</p> <p>En cas de de construction principale dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.</p> <p>En cas d'une annexe et/ou abris de jardin lié à une construction à destination d'habitation dans la limite de 8 m² par terrain.</p>

3. PRESENTATION DES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTEES DANS LE CADRE DE LA PRESENTE MODIFICATION

- **Ajustement de forme en zone UR pour faciliter la compréhension de la règle :**

Dans une bande de 25 mètres par rapport aux voies :

- **Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (16/11/2021) :**

Terrains présentant jusqu'à 13 m de largeur de façade sur rue :

Les constructions peuvent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales.

Terrains entre 13 m et moins de 20 m de largeur de façade sur rue :

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale maximum.

Terrains de 20 m et plus de largeur de façade sur rue :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

Les retraits des limites séparatives sont fixés à :

- **3 mètres** minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- **8 mètres** minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes

- **Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement (16/11/2021) :**

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale maximum.

Les retraits des limites séparatives sont fixés à :

- **3 mètres** minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- **8 mètres** minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes

Justifications

La règle de retrait est doublée pour éviter une interprétation erronée de la disposition.

3. PRESENTATION DES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTEES DANS LE CADRE DE LA PRESENTE MODIFICATION

Ajout des recommandations de RTE dans les dispositions générales du règlement du PLU :

Règlement en vigueur :

Prévention du risque technologique consécutif au passage de lignes électriques à très haute tension et gestion de ces infrastructures

(...) Enfin, de manière transversale, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans la liste des servitudes. Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage comme emprises sous les lignes haute-tension, les ouvrages de Transport d'électricité « HTB » sont admis. Le gestionnaire de ces ouvrages a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Règlement modifié :

(...) Enfin, de manière transversale, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans la liste des servitudes. Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage comme emprises sous les lignes haute-tension, les ouvrages de Transport d'électricité « HTB » sont admis. Le gestionnaire de ces ouvrages a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Autres recommandations à respecter aux abords des lignes électriques aériennes :

Justifications

Les dispositions générales du règlement ont été complété avec les éléments fournis par RTE.

Aménagements paysagers, voiries et réseaux :

- Les arbres de hautes tiges seront à prohiber sous l'emprise des conducteurs,
- La hauteur de surplomb entre les conducteurs et les voies de circulation ne doit pas être inférieure à 9 mètres,
- Le franchissement de la traversée doit se faire en une seule portée,
- Le surplomb longitudinal des voies de communication dans une partie normalement utilisée pour la circulation des véhicules ou la traversée de ces voies sous un angle inférieur à 7° sont interdits,
- L'accès aux pieds de supports doit rester libre dans un rayon de 5 m autour de ces derniers,
- Les canalisations métalliques transportant des fluides doivent éviter les parcours parallèles aux conducteurs et respecter une distance de 3 mètres vis-à-vis des pieds de supports.
- En cas de voisinage d'un support de ligne électrique aérienne très haute tension et d'une canalisation métallique de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés ou d'autres fluides dont la dissémination présente des risques particuliers, des dispositions sont à prendre pour que l'écoulement de défaut éventuel par le pied du support ne puisse entraîner le percement de la canalisation.

Constructions :

- L'Article R.4534-108 du code du travail interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la haute et très haute tension HTB (>50 000 Volts) à une distance inférieure à 5 mètres hors balancement des câbles,
- L'Article 12 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la Très Haute Tension (400 000 Volts) à une distance inférieure à 6 mètres hors balancement des câbles,

3. PRESENTATION DES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTEES DANS LE CADRE DE LA PRESENTE MODIFICATION

Règlement modifié :

Constructions :

- Une distance supplémentaire de 2 mètres est recommandée en cas de surplomb accessible (terrasse, balcon, etc.),
- L'article 20 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixe à 100 mètres la distance de voisinage entre un établissement pyrotechnique ou de l'aplomb extérieur de la clôture qui entoure le magasin et l'axe du conducteur le plus proche (balancement du conducteur non compris),
- L'Article 71 de l'Arrêté du 17 mai 2001 interdit l'implantation de supports au voisinage d'un établissement d'enseignement, d'une installation d'équipement sportif ou d'une piscine en plein air,
- Au cas où l'Article 71 ne pourrait être appliqué, toutes les dispositions seront prises pour que les abords du pylône implanté sur la parcelle soient rendus inaccessibles (suppression de l'échelle d'accès sur une hauteur de 3 mètres),
- La nécessité de prescrire au-dessus de tous les terrains dans lesquels peut être pratiquée l'irrigation par aspersion, un dégagement suffisant sous les lignes, fixé à 6 mètres pour les conducteurs nus. Toutefois, dans le cas d'utilisation de gros diamètre d'ajutage près de lignes haute tension (>50000 volts), il convient, pour éviter tout risque pour les personnes, de les placer, par rapport à l'aplomb des câbles, à :
 - 20 mètres si le diamètre d'ajutage est compris entre 26 et 33 mm limites comprises,
 - 5 mètres si le diamètre est supérieur à 33 mm.

Terrains de sport :

L'arrêté du 17 mai 2001 fixe :

- Une distance de 9 mètres minimum entre le conducteur le plus proche et le terrain de sport,
- Un surplomb longitudinal de celui-ci par les lignes haute tension est autorisé sous réserve que l'angle de traversée soit supérieur à 5° par rapport à l'axe des conducteurs,
- Tout sport de lancers ou tirs à distance devront s'effectuer dans la moitié de terrain non surplombé par la ligne afin d'éviter d'agresser les câbles,
- Les charpentes métalliques devront être reliées à la terre.

Chaque entreprise devant réaliser des travaux sur la commune devra impérativement respecter le décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (déclaration de projets de travaux, déclaration d'intention de commencement de travaux ...), ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application.

Afin que RTE puisse répondre avec exactitude et dans les plus brefs délais à la faisabilité de certains projets, les éléments ci-après devront être fournis :

- La côte N.G.F. du projet,
- Un plan du projet sur lequel l'axe de la ligne existante sera représenté,
- Un point de référence coté en mètre par rapport à un des pylônes de la ligne concernée,
- Un plan d'évolution des engins (grues, engins élévateurs, camions avec bennes basculantes, etc..) qui seront impérativement mis à la terre,
- L'entreprise devra tenir compte, lors de l'évolution de ces engins, de l'élingage des pièces qu'elle devra soulever.

Cette liste n'est pas exhaustive (voir documents de référence : Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, les dispositions réglementaires du code du travail article R.4534-707 et suivants, le Décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution) ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application