

COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-COMTE

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION N°1

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :
15 DECEMBRE 2015

Agence Karine Ruelland
architecte-urbaniste
42, rue Sorbier 75020 PARIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION °1

LISTE DES PIÈCES CONSTITUTIVES DU PLU

- Pièce n°1 : PIÈCES ADMINISTRATIVES**
- Pièce n°2 : RAPPORT DE PRÉSENTATION**
- Pièce n°4 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**
- Pièce n°5 : DOCUMENTS GRAPHIQUES**
- Pièce 5.1 : Plan d'ensemble – 1/5000^{ème}
 - Pièce 5.2 : Bourg - 1/2000^{ème}
- Pièce n°6 : RÈGLEMENT (extrait)**

COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-COMTE

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE

1

PIECES ADMINISTRATIVES

MODIFICATION N°1

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :

15 DECEMBRE 2015

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE
SEINE ET MARNE

COMMUNE DE
VILLENUEVE LE COMTE

Membres :

En exercice	Présents	Pouvoirs	Votants
19	13	2	15

Date de la convocation

09/12/2015

Date d'affichage

09/12/2015

Délibération

n°15/12/50

Objet de la délibération :

URBANISME

Approbation de la modification
n°1 du PLU

Pour expédition conforme,
Fait et délibéré les jours, mois et an que
dessus à Villeneuve le Comte,
Le 15/12/2015
Document transmis en Sous-Préfecture de
Provins le 28/12/2015
Acte certifié exécutoire



Le Maire,

Daniel CHEVALIER

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL**

Séance en date du 15 décembre 2015

L'an deux mille quinze,

Le quinze décembre, à vingt heures quarante-cinq, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur CHEVALIER Daniel, Maire.

Présents : Mr Daniel CHEVALIER, Maire, Mmes Sabine BREDOUX, Françoise ESTEOULE, Mrs Philippe BAPTIST, Jacques RADÉ, adjoints, Mmes Valérie ABRIOUX, Marie-José GOULD, Carole JACQUES, Isabelle AUBRY, Messieurs Lucien COCHARD, Julien BAEYAERT, Guy BRANET, Alain FRANGI, conseillers municipaux.

Avaients donné pouvoir : Mme Sandrine GILBERT à M Daniel CHEVALIER
M Jean-Pierre SIVADIER à Mme Sabine BREDOUX

Absents : Mesdames Héloïse BONIFACE-ACHILLE, Lucile ESNAULT et
Messieurs Nicolas DESCAMPS, Franck PAILLOUX

Secrétaire de séance : Mme Sabine BREDOUX

Le Conseil Municipal a approuvé le projet d'aménagement global présenté par la société BOUYGUES IMMOBILIER prévu dans les secteurs 1AUa et UAb du PLU tel que présenté en Conseil Municipal et initié en conséquence une procédure de modification n°1 du P.L.U. dont l'objet est de supprimer le périmètre d'attente dans le secteur 1AUa et d'apporter quelques corrections à la réglementation applicable aux zones UA et 1AU du PLU ;

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.123-2 a), L.123-10, L.123-13 et suivants

VU le Plan local d'Urbanisme, approuvé le 18 novembre 2014

VU le délibération 15/06/29 du Conseil municipal du 30 juin 2015 approuvant le projet d'aménagement global prévu dans les secteurs 1AUa et UAb du PLU tel que présenté en Conseil Municipal et initiant en conséquence une procédure de modification n°1 du P.L.U. dont l'objet est de supprimer le périmètre d'attente dans le secteur 1AUa et d'apporter quelques corrections à la réglementation applicable aux zones UA et 1AU du PLU ;

VU l'arrêté municipal n°54/2015 en date du 2 septembre 2015 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, VU et ENTENDU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur du 8 décembre 2015

CONSIDERANT que les modifications apportées à l'issue de l'enquête publique visent la prise en compte, dans l'intérêt général, des observations et réserves émises par les personnes publiques associées, des observations formulées durant l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur,

CONSIDERANT que la modification du PLU telle qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée,

LE CONSEIL MUNICIPAL

ENTENDU L'EXPOSE DE M LE MAIRE,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

A L'UNANIMITÉ

APPROUVE la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente;

DIT que le PLU approuvé et modifié est tenu à la disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

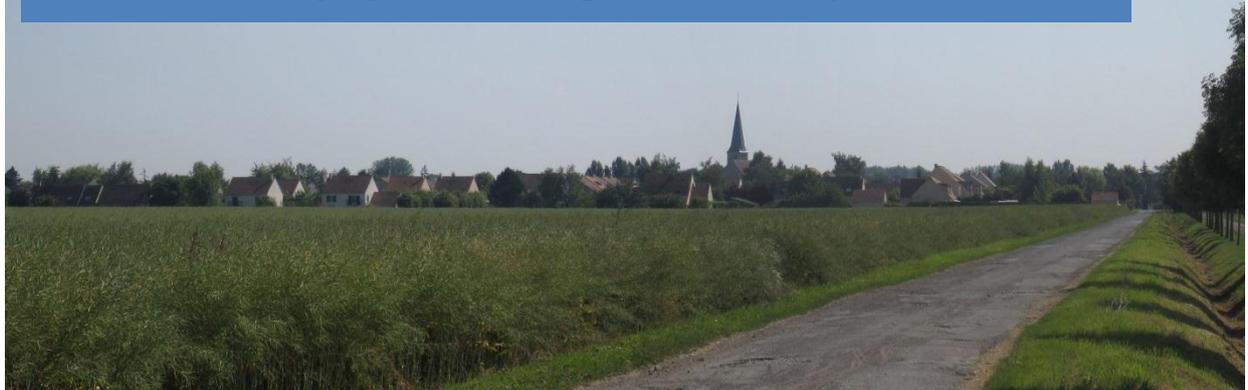
DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux dispositions des articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention insérée dans un journal diffusé dans le département.

DIT que la présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Sous-préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des formalités précitées

COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-COMTE

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE

2

RAPPORT DE PRESENTATION

MODIFICATION N°1

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :
15 DECEMBRE 2015

SOMMAIRE

0- PREAMBULE.....	5
1- OBJET DE LA MODIFICATION	6
2- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS	7
2.1 Justification des modifications de l'OA n°3.....	8
2.2 Justifications des modifications des documents graphiques.....	9
2.3 Justifications des modifications du règlement.....	10

0-Préambule

Le PLU de Villeneuve-le-Comte approuvé le 18 novembre 2014, délimite des périmètres à constructibilité limitée dans l'attente d'un projet d'aménagement global et pour une durée de 5 ans maximum, en application de l'article L. 123-2-a du code de l'urbanisme. L'un de ces périmètres, situé sur le secteur 1AUa, a fait l'objet d'études qui ont permis d'élaborer un projet d'aménagement global qui satisfait la commune.

La mise au point du projet ainsi que l'utilisation du PLU depuis son approbation en novembre 2014 conduisent également à réaliser quelques ajustements dans le dossier de PLU.

Le projet de modification ne portant pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PLU de Villeneuve-le-Comte peut faire l'objet d'une procédure de modification en application de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, pour la levée de ce périmètre.

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de [l'article L. 123-13](#), le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de [l'article L. 121-4](#) avant l'ouverture de l'enquête publique

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Aussi, le conseil municipal a décidé de lancer une procédure de modification du PLU communal par délibération du 30 juin 2015, principalement pour lever ce périmètre d'attente et permettre la réalisation du projet urbain.

1-Objet de la modification

La modification a pour objet de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur des terrains classés en zone UA, secteur UAb et en zone 1AU, secteur 1AUa et concernés par une orientation d'aménagement et de programmation, l'OA n°3 -Secteur du Pont de Couilly dans le PLU approuvé en 2014.

Les parcelles situées en zone 1AUa faisant l'objet d'un périmètre d'attente au titre de l'article L.123-2 a du code de l'urbanisme, il convient de supprimer cette servitude.

La mise au point du projet conduit à faire quelques ajustements dans l'OA n°3, dans le règlement et ses documents graphiques pour les zones UA et 1AU.

Les modifications des pièces du dossier de PLU sont les suivantes :

- ✎ Document graphique :
 - Supprimer le périmètre d'attente au titre de l'article L.123-2 a,
- ✎ Faire quelques ajustements du règlement des zones UA et 1AU pour l'adapter au futur projet d'aménagement.
- ✎ Modifier l'orientation d'aménagement et de programmation sur le Pont de Couilly, OA n°3, pour tenir compte de la future opération d'aménagement sur ce site.

(...)

2-Présentation et justification des modifications

Les pièces du dossier modifiées par la présente modification du PLU sont les suivantes :

Rapport de présentation - pièce n°2

Orientations d'Aménagement et de Programmation - pièce n°4

Documents graphiques - pièce n°5

Règlement- pièce n°6

La présente notice tient lieu de modification du rapport de présentation.

Les modifications apportées aux pièces du dossier de PLU modifiées sont présentées ci-après.

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

(...)

2.1 Justification des modifications de l'OA n°3

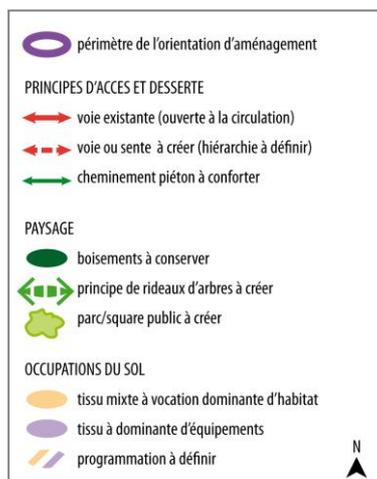
La mise au point du projet d'aménagement situé dans la partie sud du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3, conduit à apporter quelques précisions au contenu de cette orientation, pièce n°4 du PLU.

Afin d'introduire une règle différente pour l'implantation des constructions le long du futur square ou parc public à créer, un principe de liaison complémentaire d'orientation est-ouest est créé sur le schéma de l'OA n°3 au sud de l'espace vert.

De plus, l'OA est complétée par un paragraphe concernant le traitement des voiries et espaces publics pour imposer l'intégration paysagère du stationnement sur voirie rendu nécessaire par les modes de vie d'aujourd'hui.

AVANT

APRÈS



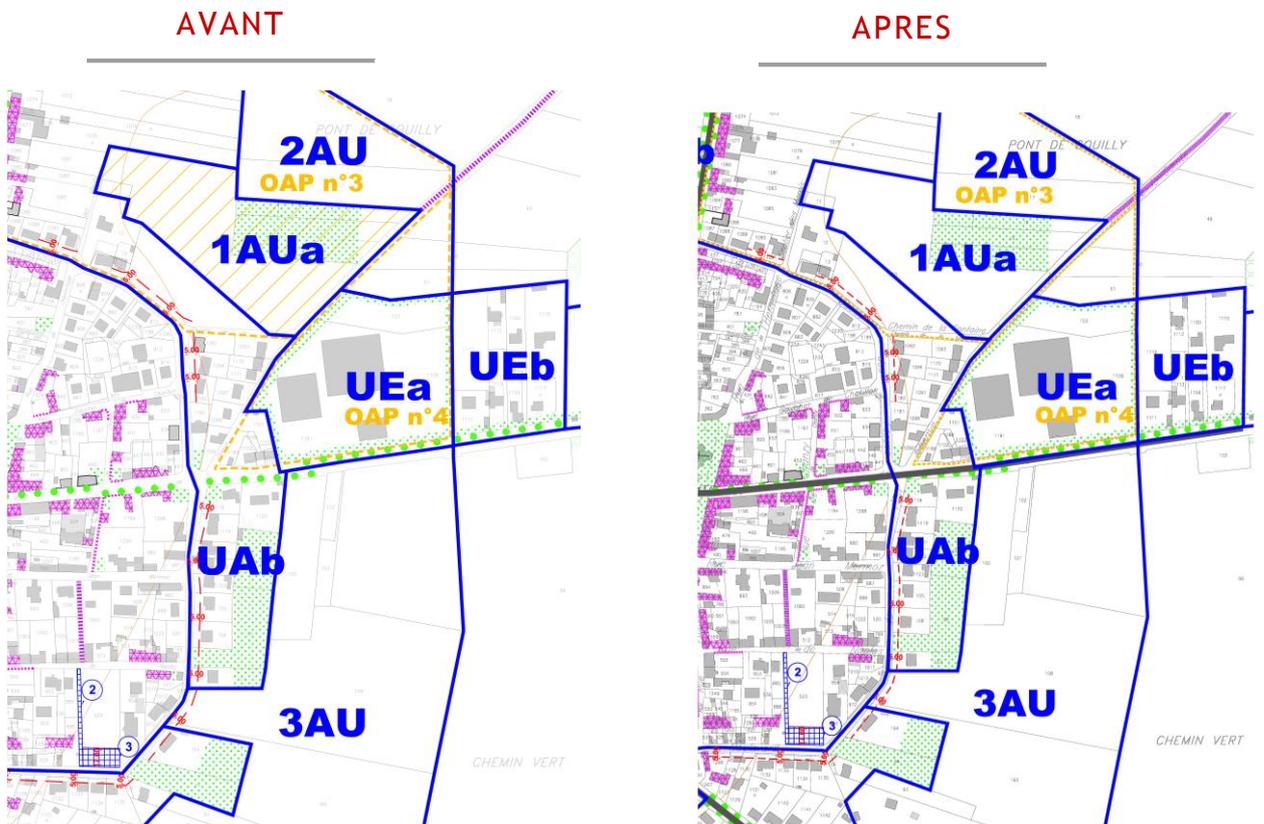
2.2 Justifications des modifications des documents graphiques

Suppression du périmètre d'attente

Un périmètre d'attente au titre de l'article L.123-2 a avait été instauré dans le PLU approuvé en 2014 sur le secteur du Pont de Couilly pour permettre à la commune de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation des terrains concernés.

Les études menées à l'initiative du propriétaire des terrains, associant la commune de Villeneuve-le-Comte, ont abouti à la réalisation d'un projet d'ensemble qui respecte les principes d'aménagement et de programmation définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 du PLU.

Aussi, le périmètre d'attente peut désormais être levé.



2.3 Justifications des modifications du règlement

Le périmètre de l'opération d'ensemble envisagée est inscrit dans deux zones distinctes du PLU la zone UA, secteur UAb et la zone 1AU secteur 1AUa.

Compte tenu de la configuration du site et afin de réaliser une opération cohérente dans le prolongement du tissu urbanisé du village, les futurs aménageurs ont donc travaillé sur le périmètre le plus pertinent.

Les terrains situés en zone UA étant déjà inscrits en zone urbaine dans le POS antérieur, il a été logiquement jugé inconcevable de mettre des terrains « urbanisés », c'est-à-dire suffisamment équipés, en zone à urbaniser, même si ceux-ci n'étaient pas construits.

Les règles de la zone UA, secteur UAa, recouvrant le périmètre historique du centre bourg, ont pour vocation de préserver et de prolonger les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères de la « bastide », par ailleurs décrite dans le rapport de présentation du PLU. Il apparaît essentiel que la partie marginale de la future opération d'ensemble se situant dans ce même secteur UAa qui jouxte le centre ancien, en prolonge également les caractéristiques.

Il était donc nécessaire que les règles du PLU s'imposent lot par lot et non pas sur l'ensemble du périmètre comme le prévoit l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme lorsque le PLU ne précise pas le contraire.

Cette même disposition juridique est appliquée à la zone 1AU, secteur 1AUa, pour assurer la cohérence urbaine de l'opération d'ensemble.

Néanmoins, les règles sont légèrement différentes qu'en zone UA, pour laisser plus de souplesse dans l'aménagement de la partie nord de l'opération, plus importante, tout en s'inscrivant dans la même continuité urbaine.

Zone UA - L'article 6 du règlement modifié

L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme prévoit :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

L'article 6 du règlement de la zone UA, secteur UAb, ne prévoyant pas de dispositions spécifiques en cas de lotissement ou d'opération d'ensemble, la règle s'applique donc à l'ensemble de l'assiette foncière de l'opération et non pas lot par lot.

Or il a été convenu que le projet d'ensemble s'inscrirait dans la continuité du tissu urbain du bourg de Villeneuve-le-Comte ; il convient donc d'apporter des précisions à l'article 6 des secteurs concernés, afin que les règles s'appliquent à l'intérieur du projet, lot par lot, et non à l'unité foncière du projet.

La règle est également remaniée pour les implantations faisant l'objet d'une règle graphique. Les constructions peuvent dorénavant être implantées sur ce retrait ou au-delà, permettant ainsi plus de souplesse dans les projets.

Le règlement du PLU approuvé précise que les principes d'implantation des constructions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés. Or, les OA, ne contiennent pas de telles dispositions ; le paragraphe n'ayant donc pas lieu d'être, est supprimé.

L'article 6 du règlement de la zone UA est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé ... Aaaa : texte modifié/reformulé... Aaaa : texte ajouté... ...lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La règle est définie aux documents graphiques, pièces n°5 du P.L.U.

En l'absence de règle définie aux documents graphiques, les constructions* doivent s'implanter à l'alignement* de la voie de desserte*, sur tout ou partie de la façade* de la construction ou d'un pignon*. Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement* ne s'impose que sur l'une des voies.

Les extensions* des constructions* existantes doivent s'implanter, conformément à la règle ci-dessus ou en retrait de l'alignement de 2 mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter, sur tout ou partie de la façade, à l'alignement* de la voie de desserte* ou en retrait de 2 mètres minimum.

Exemple illustré de la règle

Exemple d'implantations possibles des constructions nouvelles

Implantation impossible



Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°1 et 3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions* devront en outre respecter les principes d'implantation définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

2. Les constructions* doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 15 mètres définie à partir de l'alignement* (existant ou projeté) de la voie de desserte*.

Au-delà de cette bande, seules seront autorisées les annexes* n'excédant pas 12 m² de surface de plancher (SDP)* et les piscines privées de plein air.

3. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions* existantes.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

APRÈS

Article UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété et en jouissance, les règles édictées dans le présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

1. **Lorsqu'un retrait graphique de l'alignement est défini aux documents graphiques, pièces n°5-2 du P.L.U,** les constructions s'implanteront sur tout ou partie de la façade* de la construction ou d'un pignon* sur ce retrait ou au-delà de celui-ci.

En l'absence de règle définie aux documents graphiques, les constructions* doivent s'implanter à l'alignement* de la voie de desserte*, sur tout ou partie de la façade* de la construction ou d'un pignon*. Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement* ne s'impose que sur l'une des voies.

Les extensions* des constructions* existantes doivent s'implanter, conformément à la règle ci-dessus ou en retrait de l'alignement de 2 mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter, sur tout ou partie de la façade, à l'alignement* de la voie de desserte* ou en retrait de 2 mètres minimum.

Exemple illustré de la règle

Exemple d'implantations possibles des constructions nouvelles

Implantation impossible



Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°1 et 3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions* devront en outre respecter les principes d'implantation définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

2. **Les constructions* doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 15 mètres définie à partir de l'alignement* (existant ou projeté) de la voie de desserte*.**

Au-delà de cette bande, seules seront autorisées les annexes* n'excédant pas 12 m² de surface de plancher (SDP)* et les piscines privées de plein air.

3. **Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions* existantes.**

Aaaa : texte supprimé ... Aaaa : texte modifié/reformulé... Aaaa : texte ajouté... ...lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Zone UA - L'article 7 du règlement modifié

Une souplesse est introduite pour l'implantation des annexes par rapport aux autres limites séparatives (différentes des deux limites latérales aboutissant à la voie de desserte) quand elles sont situées au-delà de la bande constructible. Elles peuvent dorénavant être implantées sur les limites comme précédemment, mais également avec un retrait minimum de 1 mètre.

Le règlement du PLU approuvé en 2014 précise que l'implantation des constructions doit respecter les principes d'implantation figurant dans les orientations d'aménagement n° 2 et 3. Or, les OA ne prévoient pas de tels principes ; la rédaction est sans objet et est donc supprimée.

L'article 7 du règlement de la zone UA est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UA.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

1. Implantation par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune)

Les constructions* doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte, avec les nuances suivantes :

- lorsque la largeur de la parcelle donnant sur l'espace de desserte est inférieure ou égale à 12 mètres, les constructions* doivent s'implanter sur les deux limites séparatives.
- lorsque la largeur de la parcelle donnant sur l'espace de desserte est supérieure à 12 mètres, les constructions* doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives*.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être :

- de 3,5 mètres minimum, si la façade* ou le pignon* présente un mur aveugle* ou des jours de souffrance* ;
- de 5 mètres minimum, si la façade* ou le pignon* présente des ouvertures.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives* aboutissant à la voie de desserte. En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être de 2 mètres minimum.

Les extensions des constructions* existantes peuvent :

- se faire dans le prolongement de la construction en respectant le même retrait par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.
- s'implanter sur les limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte sous réserve que la construction mitoyenne présente un mur aveugle.

Les annexes* situées au-delà de la bande constructible de 15 mètres, définie à l'article UA.6, doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.

2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives*

Les annexes* situées au-delà de la bande constructible de 15 mètres, définie à l'article UA.6, doivent s'implanter sur la limite séparative*.

3. Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°1 et n°3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5-2 du P.L.U, les constructions* devront en outre respecter les principes d'implantation définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

4. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement* des constructions* existantes, sous réserve que les ouvertures en façade ou pignon* restent inchangées.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

APRÈS

Article UA.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

1. Implantation par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune)

Les constructions* doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte, avec les nuances suivantes :

- lorsque la largeur de la parcelle donnant sur l'espace de desserte est inférieure ou égale à 12 mètres, les constructions* doivent s'implanter sur les deux limites séparatives.
- lorsque la largeur de la parcelle donnant sur l'espace de desserte est supérieure à 12 mètres, les constructions* doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives*.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être :

- de 3,5 mètres minimum, si la façade* ou le pignon* présente un mur aveugle* ou des jours de souffrance* ;
- de 5 mètres minimum, si la façade* ou le pignon* présente des ouvertures.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives* aboutissant à la voie de desserte. En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être de 2 mètres minimum.

Les extensions des constructions* existantes peuvent :

- se faire dans le prolongement de la construction en respectant le même retrait par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.
- s'implanter sur les limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte sous réserve que la construction mitoyenne présente un mur aveugle.

Les annexes* situées au-delà de la bande constructible de 15 mètres, définie à l'article UA.6, doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.

2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives*

Les annexes* situées au-delà de la bande constructible de 15 mètres, définie à l'article UA.6, peuvent s'implanter sur la limite séparative* ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

3. Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°1 et n°3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions* devront en outre respecter les principes d'implantation définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

4. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement* des constructions* existantes, sous réserve que les ouvertures en façade ou pignon* restent inchangées.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

Zone UA - L'article 11 du règlement modifié

Dans le PLU de 2014, la règle de hauteur des clôtures est la même qu'il s'agisse des clôtures le long de l'espace public que des clôtures situées en limites séparatives de propriété.

La mise au point du projet a mis en exergue qu'il serait plus judicieux de différencier ces deux types de clôtures.

Aussi, il est convenu de préserver la hauteur comprise entre 1,60 m et 2,00 m en bordure d'espace public, mais de prévoir une hauteur comprise entre 1,20 m et 2,00 m en limite séparative.

L'article 11- 2 du règlement de la zone UA concernant l'aménagement des abords des constructions est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

.....(*extrait*)

2. Aménagement des abords des constructions*

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales, les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

Autres dispositions applicables...

.....

... dans le reste de la zone

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,60 mètre et 2,00 mètres.

> En bordure des voies et des espaces publics

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront :

- soit en bois plein sur toute hauteur,
- soit en serrurerie avec grille en partie haute.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les clôtures, quand elles existent, seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits,
- soit d'un mur bahut en pierre apparente ou de matériaux enduits comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*.
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non de grillage.

> En limite séparative

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits,
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non de grillage.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

APRÈS

Article UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

.....(extrait)

2. Aménagement des abords des constructions****Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA***

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales, les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

Autres dispositions applicables...

.....

... dans le reste de la zone> *En bordure des voies et des espaces publics**La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,60 mètre et 2,00 mètres.*

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront :

- soit en bois plein sur toute hauteur,
- soit en serrurerie avec grille en partie haute.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les clôtures, quand elles existent, seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits,
- soit d'un mur bahut en pierre apparente ou de matériaux enduits comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*.
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non de grillage.

> *En limite séparative**La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,20 mètre et 2,00 mètres.*

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits,
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non de grillage.

Zone à urbaniser 1AU - L'article 6 du règlement modifié

L'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme prévoit :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

L'article 6 du règlement de la zone 1AU, ne prévoyant des dispositions spécifiques en cas de lotissement ou d'opération d'ensemble, la règle s'applique donc à l'ensemble de l'assiette foncière de l'opération et non pas lot par lot.

Or il a été convenu que le projet d'ensemble s'inscrirait dans la continuité du tissu urbain du bourg de Villeneuve-le-Comte ; il convient donc d'apporter des précisions à l'article 6 de la zone concernée, afin que les règles s'appliquent lot par lot, et non à l'unité foncière du projet.

Par ailleurs, les règles du PLU approuvé n'ont pas la souplesse nécessaire pour la réalisation du projet tel qu'il a été validé par le conseil municipal. Il est donc convenu d'assouplir les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans le secteur 1AUa, bien que pour l'essentiel, le projet prévoit l'implantation à l'alignement des voies, comme dans le bourg de Villeneuve-le-Comte.

Aussi, le règlement distingue les règles qui s'appliquent au secteur 1AUa de celles du secteur 1AUb. Pour le secteur 1AUb les règles du PLU approuvé en 2014 restent inchangées.

Le règlement du PLU de 2014 précise que les principes d'implantation des constructions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés. Or, les OA, ne contiennent pas de telles dispositions ; le paragraphe n'a donc pas lieu d'être.

De plus le schéma d'aménagement de l'OA n°3 est complété par un principe de liaison le long du futur square/parc public au sud, pour conforter la volonté municipale de voir créer un cheminement piéton et cycle public le long du parc.

L'article 6 du règlement de la zone 1AU est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé ... Aaaa : texte modifié/reformulé... Aaaa : texte ajouté... ...lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

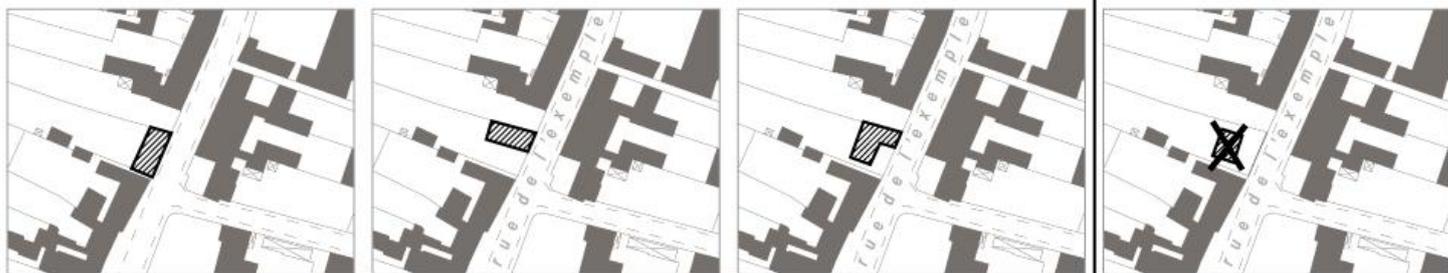
Article 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions* doivent s'implanter à l'alignement* de la voie de desserte*, sur tout ou partie de la façade* de la construction ou d'un pignon*. Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement* ne s'impose que sur l'une des voies.

Exemple illustré de la règle

Exemple d'implantations possibles des constructions nouvelles

Implantation impossible



Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt pourront s'implanter à l'alignement* de la voie de desserte*, sur tout ou partie de la façade* de la construction ou d'un pignon*, ou en retrait de l'alignement*. En cas de retrait, la distance à l'alignement* sera de 6 mètres minimum.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et 3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions* devront en outre respecter les principes d'implantation définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

Aaaa : texte supprimé ... Aaaa : texte modifié/reformulé... Aaaa : texte ajouté... ...lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

APRÈS

Article 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas d'un lotissement, d'une opération d'ensemble ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété et en jouissance, les règles édictées dans le présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Dans le secteur 1AUa

Les constructions* peuvent s'implanter à l'alignement* de la voie de desserte*, sur tout ou partie de la façade* de la construction ou d'un pignon* ou en retrait.

En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Dans le secteur 1AUb

Les constructions* doivent s'implanter à l'alignement* de la voie de desserte*, sur tout ou partie de la façade* de la construction ou d'un pignon*. Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement* ne s'impose que sur l'une des voies.

Exemple illustré de la règle

Exemple d'implantations possibles des constructions nouvelles

Implantation impossible



Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt pourront s'implanter à l'alignement* de la voie de desserte*, sur tout ou partie de la façade* de la construction ou d'un pignon*, ou en retrait de l'alignement*. En cas de retrait, la distance à l'alignement* sera de 6 mètres minimum.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et 3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions* devront en outre respecter les principes d'implantation définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

Aaaa : texte supprimé... Aaaa : texte modifié/reformulé... Aaaa : texte ajouté... ...lors de la présente modification
* défini dans le lexique créé par la présente modification

Zone 1AU - L'article 7 du règlement modifié

La mise au point du projet d'aménagement d'ensemble situé en zone 1AU, secteur 1AUa du PLU, nécessite d'adapter les règles d'implantation sur les limites séparatives.

Il est donc prévu de distinguer les règles du secteur 1AUa et celles du secteur 1AUb.

Pour le secteur 1AUa, pour toute construction, le retrait par rapport à toutes les limites séparatives, quand il existe, est réduit, passant de 5 mètres à 3,5 mètres quand la façade comprend des ouvertures et de 3,5 mètres à 1 mètre en cas de mur aveugle.

Les règles actuelles sont maintenues pour le secteur 1AUb et complétées pour les annexes. Le PLU de 2014 ne réglementait pas spécifiquement l'implantation des annexes. Les distances imposées pour les constructions principales n'étant pas adaptées, des règles d'implantation sont désormais prescrites pour le secteur 1AUb.

Par ailleurs, le règlement précisait que l'implantation des constructions devait respecter les principes d'implantation figurant dans les orientations d'aménagement n°2 et 3. Or, les OA ne prévoient pas de tels principes ; la rédaction est sans objet et est donc supprimée.

L'article 7 du règlement de la zone 1AU est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article 1AU.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Dans le cas d'un lotissement, d'une opération d'ensemble ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété et en jouissance, les règles édictées dans le présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

1. Implantation par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée)

Construction destinées à l'habitation*

Les constructions destinées à l'habitation* doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être :

- de 3,5 mètres minimum, si la façade* ou le pignon* présente un mur aveugle* ou des jours de souffrance* ;
- de 5 mètres minimum, si la façade* ou le pignon* présente des ouvertures.

Les extensions des constructions* existantes peuvent :

- se faire dans le prolongement de la construction en respectant le même retrait par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.
- s'implanter sur les limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte sous réserve que la construction mitoyenne présente un mur aveugle.

Autres constructions

- Les autres constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte, ou en retrait.
- En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte considéré sera de 6 mètres minimum.

2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives*

Les constructions* doivent s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres des autres limites séparatives.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement* des constructions* existantes, sous réserve que les ouvertures en façade ou pignon* restent inchangées.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et n°3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions* devront en outre respecter les principes d'implantation définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

APRES

Article 1AU.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Dans le cas d'un lotissement, d'une opération d'ensemble ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété et en jouissance, les règles édictées dans le présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Dans le secteur 1AUa

Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être :

- de 3,5 mètres minimum, si la façade* ou le pignon* présente des ouvertures ;
- de 1 mètre minimum, si la façade* ou le pignon* présente un mur aveugle* ou des jours de souffrance*.

Les constructions* peuvent s'implanter sur les autres limites ou en retrait d'au moins 1 mètre à condition de ne pas avoir d'ouverture.

Dans le secteur 1AUb

1. Implantation par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte

Construction destinées à l'habitation*

Les constructions destinées à l'habitation* doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être :

- de 5 mètres minimum, si la façade* ou le pignon* présente des ouvertures.
- de 3,5 mètres minimum, si la façade* ou le pignon* présente un mur aveugle* ou des jours de souffrance* ;

Les extensions des constructions* existantes peuvent :

- se faire dans le prolongement de la construction en respectant le même retrait par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.
- s'implanter sur les limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte sous réserve que la construction mitoyenne présente un mur aveugle.

Autres constructions

- Les autres constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte, ou en retrait.
- En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte considéré sera de 6 mètres minimum.

2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives*

Les constructions* doivent s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres des autres limites séparatives.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement* des constructions* existantes, sous réserve que les ouvertures en façade ou pignon* restent inchangées.

3. Implantations des annexes

Les constructions* annexes n'excédant pas 12m² et 3 mètres de hauteur peuvent s'implanter sur toutes les limites séparatives* ou en retrait.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction annexe à la limite séparative* sera de 1 mètre minimum.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et n°3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions* devront en outre respecter les principes d'implantation définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

Zone 1AU - L'article 13 du règlement modifié

La mise au point du projet d'aménagement d'ensemble situé en zone 1AU, secteur 1AUa du PLU, nécessite d'adapter les règles de plantation pour permettre une meilleure répartition sans nuire à la qualité paysagère.

Les règles actuelles sont maintenues pour le secteur 1AUb.

Le règlement du PLU de 2014 prévoyait que 30% de l'unité foncière devaient être préservés en espace naturel non imperméabilisé et que cette règle s'appliquait en cas de division, lot par lot. Il est convenu de maintenir cette disposition pour l'ensemble de l'opération d'aménagement, mais de supprimer la contrainte, lot par lot.

Le nombre d'arbres à planter pour les aires de stationnement était également réglementé. Il est convenu de supprimer cette obligation dans le secteur 1AUa.

L'article 13 du règlement de la zone 1AU est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Article 1AU.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

30 % de l'unité foncière devra être maintenu en espace libre non imperméabilisé. Dans le cadre d'opérations groupées, cette règle doit être appliquée à chacun des terrains divisés.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Obligation de planter

Les espaces non bâtis et non concernés par des aires de stationnement doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres*, arbustes...) d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*, à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de ces espaces.

Espace paysager à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repéré sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U

L'espace paysager sera préservé mais il pourra être aménagé conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation n°3, pièce n°4 du dossier de P.L.U.

En dehors des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières définies à l'article 1AU.2, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et 3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, d'autres espaces paysagers, rideaux d'arbres*, ou boisements devront être créés ou préservés conformément aux principes définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

APRES

Article 1AU.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Dans toute la zone

30 % de l'unité foncière devra être maintenu en espace libre non imperméabilisé. **Dans le cadre d'opérations groupées, cette règle doit être appliquée à chacun des terrains divisés.**

Obligation de planter

Les espaces non bâtis et non concernés par des aires de stationnement doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres*, arbustes...) d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*, à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de ces espaces.

Espace paysager à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repéré sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U

L'espace paysager sera préservé mais il pourra être aménagé conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation n°3, pièce n°4 du dossier de P.L.U.

En dehors des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières définies à l'article 1AU.2, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et 3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, d'autres espaces paysagers, rideaux d'arbres*, ou boisements devront être créés ou préservés conformément aux principes définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

Dans le secteur 1AUb

Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1



PIECE

4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

Introduction.....	3
1. Cœur de bourg	5
<i>Orientation n°1 - Secteur Boulevard de l'Ouest - rue Jehan de Brie</i>	<i>5</i>
2. Secteurs nord du bourg.....	7
<i>Orientation n°2 - Secteur de la Garenne.....</i>	<i>8</i>
<i>Orientation n°3 - Secteur du Pont de Couilly</i>	<i>10</i>
<i>Orientation n°4 - Secteur de la Croix de Tigeaux</i>	<i>12</i>
<i>Orientation n°5- Secteur Villages Nature</i>	<i>14</i>
ANNEXES.....	17
Charte relative à l'intégration de la biodiversité dans le projet Villages Nature	
Cahier des charges en matière de développement durable dans le projet Villages Nature	

INTRODUCTION

Le PLU de Villeneuve-le-Comte comprend, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme des orientations d'aménagement et de programmation. Ces orientations d'aménagement et de programmation sont définies à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme

Cinq orientations d'aménagement et de programmation ont été définies dans le PLU de Villeneuve-le-Comte et concernent les secteurs localisés sur les schémas ci-contre :

Elles sont situées dans le bourg...

Orientation n°1 - Secteur Boulevard de l'Ouest - rue Jehan de Brie

... à ses abords directs :

Orientation n°2 - Secteur de la Garenne

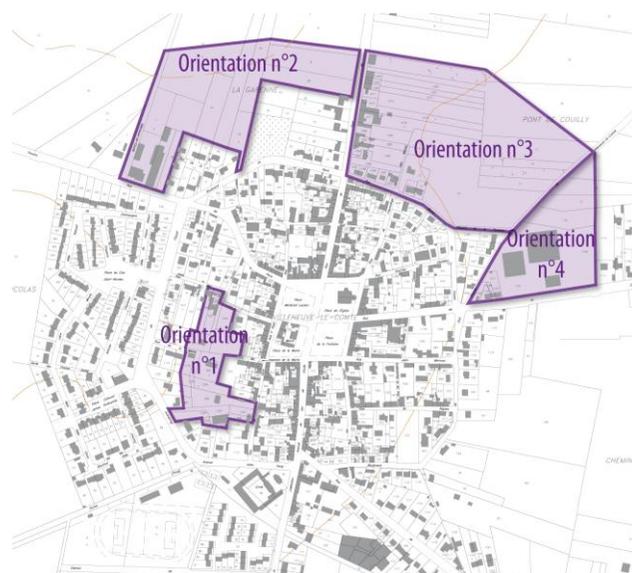
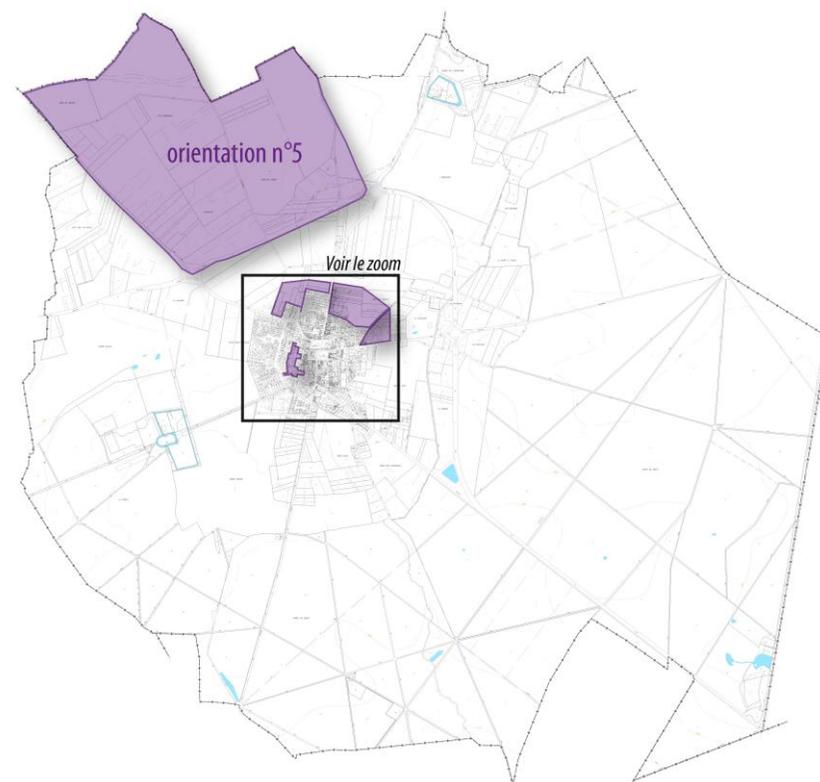
Orientation n°3 - Secteur du Pont de Couilly

Orientation n°4 - Secteur de la Croix de Tigeaux

...et au nord du territoire communal

Orientation n°5 - secteur Villages Nature

Localisation des orientations d'aménagement sur le territoire communal



Zoom bourg

L.123-1-4 du code de l'urbanisme définit les orientations d'aménagement et de programmation de la façon suivante : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements... »

« 1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.... » (extrait article L.123-1-4 du CU)

La compétence en matière d'habitat et de transports et déplacements relevant de la communauté de communes de la Brie Boisée, les orientations d'aménagement et de programmation du PLU ne portent donc que sur le thème de l'aménagement.

En matière d'aménagement ces orientations portent sur le programme à développer, le fonctionnement urbain, c'est-à-dire les accès et la desserte ainsi que sur le paysage naturel et urbain, la préservation de la biodiversité et de l'environnement.

Les projets d'aménagement ou de constructions inscrits dans l'un de ces périmètres doivent être compatibles avec ces orientations.

1. CŒUR DE BOURG

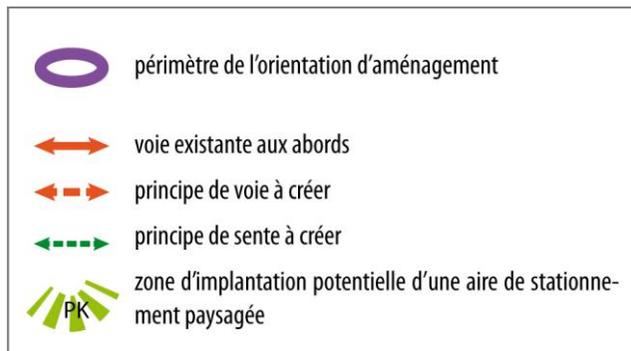
ORIENTATION N°1 - SECTEUR BOULEVARD DE L'OUEST - RUE JEHAN DE BRIE

Zone UA – cf. pièce n°4.2 du PLU

Ce site s'inscrit dans l'un des plus vastes îlots du cœur de bourg et l'un des moins bien structurés. Il est délimité par la rue des Jardins prolongée par la rue Jehan de Brie au nord, par la rue de la Gare à l'est, par le boulevard de l'Ouest à l'ouest et l'avenue Jules Ferry au sud.

Il s'inscrit au cœur d'un îlot où plusieurs parcelles enclavées accueillent des constructions pavillonnaires, sans lien avec la morphologie urbaine qui caractérise l'identité du cœur du bourg de Villeneuve-le-Comte.

Ce site a vocation à être restructuré en accueillant un tissu mixte à vocation principale d'habitat, à l'appui de la création d'un maillage viaire qui participe à l'amélioration du fonctionnement urbain.



Programme

Logements

A l'échelle du périmètre de l'orientation d'aménagement, 30 à 40 logements seront réalisés sous la forme de logements de type maisons de ville, logements intermédiaires et petits collectifs. Ces logements s'inscriront dans des constructions qui respecteront la morphologie architecturale du cœur de bourg.

Une mixité de programmes sera recherchée à l'échelle du périmètre concerné tant en matière de type d'occupation (locatif/accession), que de taille des logements. Dans la partie nord du site, des petits logements de type F2/F3 en accession devront notamment être réalisés.

Ces logements seront réalisés sous la forme de logements de type maisons de ville, logements intermédiaires et petits collectifs. Ces logements s'inscriront dans des constructions qui respecteront la morphologie architecturale du cœur de bourg.

Espaces publics

La programmation sur l'îlot devra permettre d'intégrer une aire de stationnement public au nord du secteur.

Fonctionnement urbain : accès et desserte

A l'image de ce qui a été déjà réalisé entre la rue des Jardins (anciennement impasse de Jardins) et la rue Jehan de Brie, ce secteur a vocation à être restructuré en s'appuyant sur la création de liaisons nouvelles est-ouest et nord-sud permettant de compléter le maillage viaire, à l'échelle et dans l'esprit de la trame orthonormée qui caractérise la morphologie urbaine du bourg.

Des liaisons nouvelles irrigant le cœur d'îlot seront créées conformément aux orientations nord-sud et est-ouest dont les principes sont indiqués sur le schéma ci-dessus.

Une sente sera réalisée entre la rue de la Mairie et l'impasse de la Mairie.

Paysage

La création d'un nouveau maillage viaire va définir quatre nouveaux îlots. Les cœurs de ces îlots ont vocation à être préservés et occupés par les jardins privatifs liés aux constructions, comme indiqué sur les principes figurant sur le schéma de référence. Seules les franges extérieures des îlots ont vocation à accueillir des constructions.

Implantation des constructions

Elles devront participer à la recomposition d'un paysage urbain dont la perception depuis l'espace public rappellera le rythme du paysage dans le tissu ancien, alternant constructions à l'alignement et vues sur des espaces jardinés ceinturés de murs de clôture assurant la continuité d'une construction à l'autre, à l'alignement.

Espaces paysagers

Le parti d'aménagement devra conserver en cœur d'îlots des espaces non bâtis, jardinés ou largement végétalisés.

Espaces publics

L'intégration paysagère de l'aire de stationnement devra particulièrement être étudiée. Si elle est réalisée le long du domaine public, elle devra être ceinturée de murs de clôture en pierre de pays et/ou de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques locales.

Les voies et sentes créées devront respecter les largeurs et les caractéristiques identitaires de la trame viaire vilcomtoise. Aucun stationnement longitudinal ne sera créé le long des voies.

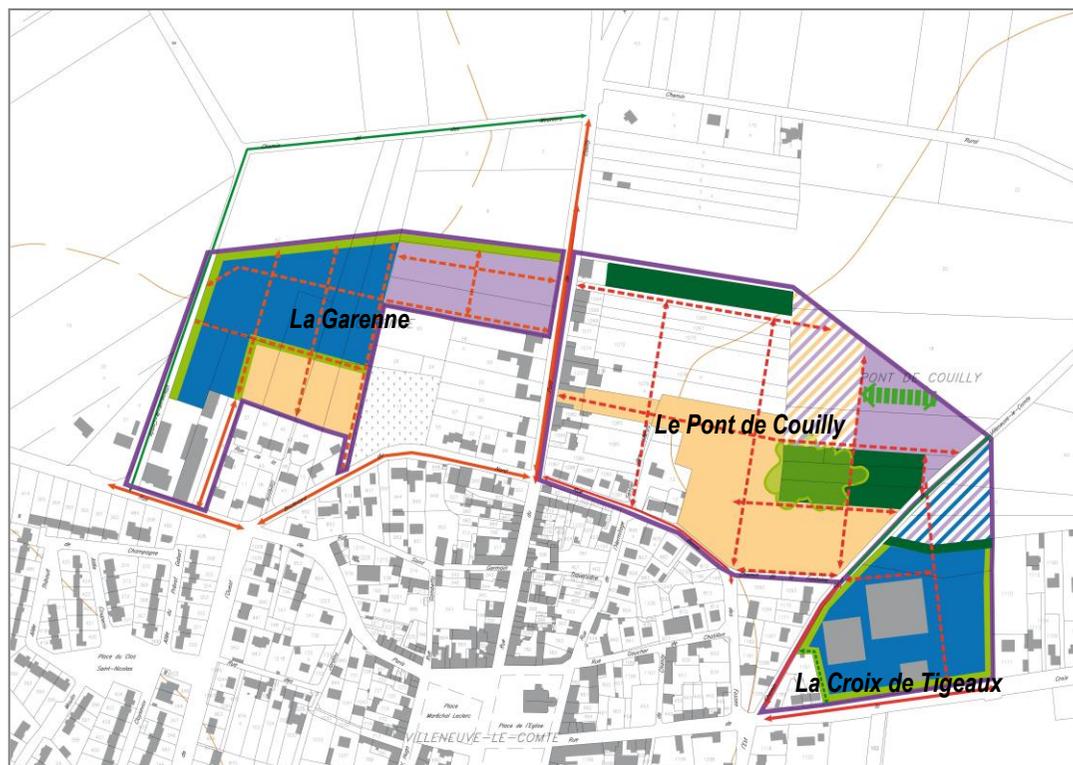
2. SECTEURS NORD DU BOURG

L'extension du village vers le nord nécessite d'être conçue dans sa globalité pour assurer la cohérence des aménagements.

Ainsi, trois secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement, qui s'inscrivent en continuité les unes des autres, au nord du bourg. Il s'agit des secteurs, présentés ci-après :

- de la Garenne, au nord-ouest – orientation n°2
- du Pont de Couilly, au nord-est – orientation n°3
- de la rue de la Croix de Tigeaux, à l'est – orientation n°4.

L'aménagement de chacun de ces secteurs devra s'articuler avec celui des secteurs voisins.



ORIENTATION N°2 - SECTEUR DE LA GARENNE

Zones UE et 1AU – cf. pièce n°4.2 du PLU

Ce site est positionné au nord du bourg, dans l'angle formé par deux entrées de ville de Villeneuve-le-Comte depuis la RD231, la rue du Pont de Couilly et la rue de Paris.

Il est ainsi délimité par la rue du Pont de Couilly à l'est, l'espace agricole au nord, et le chemin des Meuniers, au nord et à l'ouest. Au sud, il est bordé par les constructions desservies par la rue de Paris et le boulevard du Nord.

Il s'inscrit dans le prolongement des premières constructions implantées rue de la Garenne.

Ce site a vocation à être urbanisé selon les principes de la trame orthonormée du bourg original figurant sur le schéma ci-contre, à l'appui d'un maillage viaire qui participe à l'amélioration du fonctionnement urbain en accueillant un tissu dominant d'activités.



Programme

Ce secteur a vocation à accueillir principalement des activités commerciales, artisanales, industrielles ou de bureaux.

Au sud du site, à l'interface avec le lotissement de la Garenne, un programme d'une dizaine de logements sera réalisé.

À l'est du site, près d'un hectare sera réservé pour un équipement public.

Fonctionnement urbain : accès et desserte

Les entrées-sorties sur le site s'organiseront à partir d'une voie principale qui permettra la desserte interne du secteur et reliera la rue du Pont de Couilly à la rue de la Garenne existant. Elle sera ouverte à la circulation automobile et intégrera des principes de cheminements doux sécurisés et de qualité.

La hiérarchie et le nombre de voies secondaires restent à définir en fonction du projet d'ensemble retenu sur le site, et d'une étude globale de trafic tenant compte des projets retenus dans le périmètre de l'orientation d'aménagement n°3.

Les voies secondaires pourront être des sentes, ou des voies ouvertes à la circulation automobile qui participeront de manière complémentaire au prolongement du principe de trame orthonormée caractéristique du bourg de Villeneuve-le-Comte.

Le schéma viaire devra prendre en compte le prolongement possible des liaisons vers le nord et l'ouest ultérieurement.

Paysage

Le projet ménagera une perspective sur l'église dans l'axe du chemin de Bailly, comme indiqué sur le principe ci-contre.

Les voies principales devront être plantées et arborées, tout en intégrant quelques places de stationnement longitudinal.

Franges et transitions paysagères

Les franges du secteur, ouvertes sur l'espace agricole, devront faire l'objet d'un projet paysager de qualité, ménageant une transition végétale avec l'espace agricole et limitant les vues directes sur les constructions.

Une transition paysagère sera aménagée entre le secteur à dominante d'activités et celui à dominante d'habitat.

Aspect extérieur des constructions et implantations

Le projet proposera une implantation des constructions structurée et non aléatoire.

Les bâtiments d'activités devront s'intégrer dans le paysage urbain par une volumétrie et des matériaux limitant leur impact paysager, ainsi qu'un traitement paysager des abords des constructions.

Le projet architectural de l'équipement public à réaliser en entrée de ville sera particulièrement étudié.

Tous les logements à réaliser respecteront les caractéristiques urbaines et architecturales du cœur de bourg ou illustreront une écriture architecturale contemporaine.

Principe de vue à préserver sur l'église (tracé indicatif)



 périmètre de l'orientation d'aménagement

ORIENTATION N°3 - SECTEUR DU PONT DE COUILLY

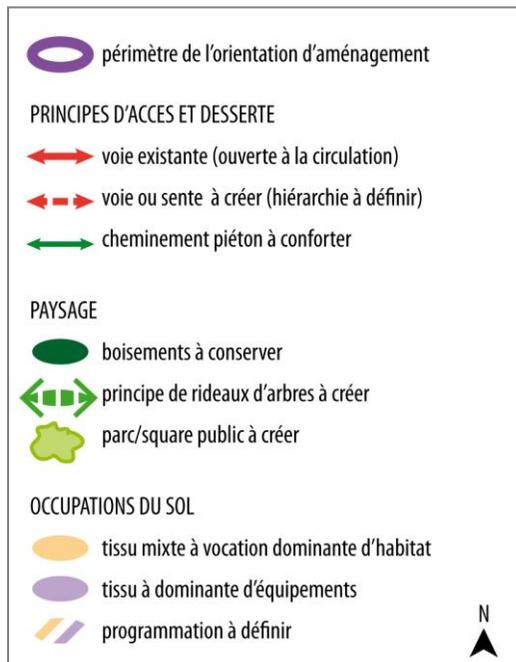
Zones UA, 1AU, et 2AU – cf. pièce n°5.2 du PLU

Ce site est positionné au nord-est du bourg, dans l'angle formé par deux entrées de ville de Villeneuve-le-Comte depuis la RD231, la rue du Pont de Couilly

Il est aujourd'hui composé d'une friche agricole sur sa partie sud, d'un espace boisé et de parcelles agricoles cultivées, au nord-est.

Ce secteur a vocation à s'urbaniser dans l'esprit de la trame urbaine historique de Villeneuve-le-Comte et à conforter la mixité fonctionnelle présente dans le bourg.

Il s'agit d'un secteur d'extension du bourg destiné à répondre aux besoins en logements sur la commune.



Programme

Ce secteur a vocation à accueillir principalement des logements (environ 110 logements) et des équipements. Son urbanisation se fera en plusieurs phases permettant de développer le programme à court, moyen et long terme, en fonction des besoins en logements et équipements.

Les logements réalisés en première phase seront implantés au sud du site, directement à l'interface avec les autres quartiers d'habitation.

Une mixité de programmes sera recherchée à l'échelle du périmètre concerné tant en matière de type d'occupation (locatif/accession), que de taille des logements.

Ces logements seront réalisés sous la forme de logements de type maisons de ville, logements intermédiaires et petits collectifs. Ces logements s'inscriront dans des constructions qui respecteront la morphologie architecturale du cœur de bourg.

Un espace vert, d'un minimum de 6 000 m², ouvert au public, sera réalisé au cœur du quartier.

La programmation du secteur devra intégrer une réserve pour équipement, positionnée au nord-est. L'urbanisation de ce secteur se fera dans un second temps, quand les besoins complémentaires en logements et en équipements seront réévalués afin de déterminer les surfaces respectives nécessaires.

Fonctionnement urbain : accès et desserte

Les entrées-sorties sur le site s'organiseront à partir d'une voie principale qui permettra la desserte interne du secteur et reliera la rue du Pont de Couilly à la rue Basse des Fossés. Elle sera ouverte à la circulation automobile et intégrera des principes de cheminements doux sécurisés et de qualité.

La hiérarchie et le nombre de voies secondaires restent à définir en fonction du projet d'ensemble retenu sur le site, et d'une étude globale de trafic tenant compte des projets retenus dans le périmètre de l'orientation d'aménagement n°2.

Les voies secondaires pourront être des sentes, ou des voies ouvertes à la circulation automobile qui participeront de manière complémentaire au prolongement du principe de trame orthogonale caractéristique du bourg de Villeneuve-le-Comte.

Le schéma viarie devra prendre en compte le prolongement possible des liaisons vers le sud (secteur de la Croix de Tigeaux) mais aussi vers nord et l'est.

Paysage

Le projet ménagera une perspective sur l'église depuis le chemin des Meuniers, comme indiqué sur le principe ci-contre.

Espace vert public

L'espace vert public à créer prendra la forme d'un square ou d'un parc qui pourra être réalisé sur tout ou partie de l'espace boisé existant.

Sa scénographie proposera une mise en scène végétale s'inspirant des motifs composant les espaces naturels de la commune, visant à créer un lieu d'ambiance champêtre et/ou forestière.

Espaces publics

Les voies publiques principales seront paysagées et intégreront des places de stationnement latérales. Les aires de stationnement visibles du domaine public devront être arborées. Les arbres, arbustes et haies végétales seront d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques locales.

Paysagement

Les franges du secteur devront faire l'objet d'un projet paysager de qualité, ménageant une transition végétale avec l'espace agricole et limitant les vues directes sur les constructions. Des rideaux d'arbres pourront par exemple être créés dans l'esprit de ceux existant sur le site.

Les boisements existants seront conservés. Le boisement situé le long du chemin de Villiers pourra être aménagé et traversé par des cheminements. Un projet paysager qualitatif devra permettre de justifier d'éventuels défrichements.

Architecture et morphologie urbaine

Le projet proposera une implantation des constructions structurée et non aléatoire.

Le projet architectural des équipements publics à réaliser sera particulièrement étudié.

Les logements à réaliser respecteront les caractéristiques urbaines et architecturales du cœur de bourg ou illustreront une écriture architecturale contemporaine.

Principe de vue à préserver sur l'église (tracé indicatif)



 périmètre de l'orientation d'aménagement

ORIENTATION N°4 - SECTEUR DE LA CROIX DE TIGEAUX

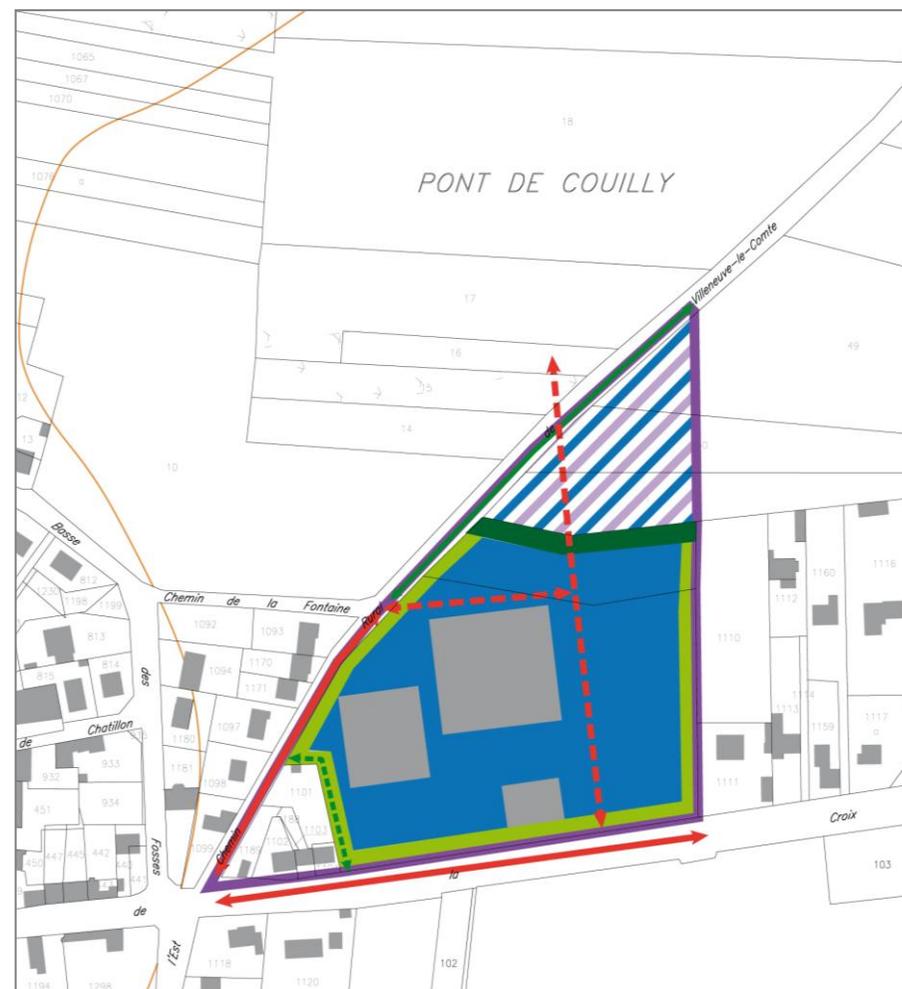
Zones UE et 2AU – cf. pièce n°5.2 du PLU

Ce site est positionné au nord-est du bourg, en position d'entrée de ville, le long de la rue de la Croix de Tigeaux.

Aujourd'hui bordé, à l'ouest et à l'est, par des habitations et s'ouvrant au nord et au sud sur l'espace agricole, ce secteur est aujourd'hui composé d'une emprise importante à vocation d'activités (*ancien site de Chép France*). Il s'inscrit dans la zone artisanale de la Croix de Tigeaux qui s'étend, vers l'est, jusqu'en lisière du massif boisé de la forêt de Crécy.

Ce secteur a vocation à être restructuré en affirmant sa vocation de zone d'activités.

Sa restructuration doit s'articuler avec les réflexions engagées dans les secteurs environnants (*secteur du Pont de Couilly au nord et zone 3AU au sud*) afin de proposer un aménagement qui participe et anticipe l'amélioration globale du fonctionnement urbain du bourg.



Programme

Ce secteur déjà urbanisé a vocation à être restructuré et développé pour accueillir des activités commerciales, artisanales, industrielles ou de bureaux.

Au nord du site, un aménagement à plus long terme permettra d'accueillir des activités ou des équipements, dont la programmation sera réévaluée en temps voulu.

Fonctionnement urbain : accès et desserte

Les entrées-sorties sur le site d'activités se feront par la rue de la Croix de Tigeaux et le chemin de Villiers (dans le prolongement du chemin de la Fontaine), ce qui permettra la desserte interne du secteur.

Celle-ci sera assurée par une voie principale d'orientation nord-sud, qui sera ouverte à la circulation automobile et intégrera des principes de cheminements doux sécurisés et de qualité. Elle devra être conçue de manière à pouvoir se prolonger vers le nord (*secteur du Pont de Couilly*).

Une sente sera aménagée à l'ouest du site afin de prolonger à termes le tour de ville vers le sud.

Paysage

Une attention particulière sera portée au paysagement du site, notamment de ses franges, sous différents motifs d'animation végétale : boisements, espaces paysagers, bande paysagère à planter...

Boisements

Les boisements existants seront conservés. Toutefois, une brèche pourra être créée dans les boisements pour le prolongement de la voie de desserte vers le nord.

De nouveaux espaces arborés pourront être créés dans les espaces paysagers à créer ou conforter aux franges du site.

Bandes paysagées

Les franges est et ouest du site devront être végétalisées afin de ménager une transition paysagère avec les parcelles avoisinantes qui accueillent de l'habitat.

Sur la frange sud du site, une bande paysagée devra être confortée le long de la rue de la Croix de Tigeaux. Cette bande, inconstructible, devra être végétalisée et pourra accueillir

des arbres de haute tige. Elle doit permettre de qualifier les abords de l'entrée de ville et de ménager des transitions avec les quartiers proches par un traitement végétal qualitatif

ORIENTATION N°5- SECTEUR VILLAGES NATURE

Zones 1AUv – cf. pièce n°5.1 du PLU

Le site se situe en limite communale nord de Villeneuve-le-Comte. Il concerne sur la commune 195 hectares des 512 hectares destinés à une vocation à dominante touristique, comme définie dans le cadre de la modification du 15 septembre 2010 du Projet d'Intérêt Général relatif au secteur IV de Marne-la-Vallée et aux projets Eurodisney et Villages Nature.



INTÉGRER LE SITE DANS LE FONCTIONNEMENT URBAIN

-  cheminements doux existants à conforter
-  cheminements doux à créer
-  accès automobile au site

AFFIRMER LE CARACTÈRE NATUREL DE LA ZONE

-  boisements existants dont la vocation boisée doit être maintenue
-  boisement existant aménageable dont la vocation boisée doit rester dominante
-  partie du Bois de Jariel qui pourra accueillir de l'hébergement touristique
-  principe de bassin de rétention des eaux pluviales à positionner dans le site

INTÉGRER LE SITE DANS LE PAYSAGE LOCAL

-  bande inconstructible : retrait minimal des constructions depuis l'emprise publique (50/150 m : profondeur indicative)
-  Traitement paysager de la frange sud
-  Traitement paysager de la frange ouest

Informations

-  périmètre de l'orientation d'aménagement
-  limite communale

Programme

Le secteur, situé à l'ouest de la route de Bailly, a vocation à recevoir un développement touristique sous forme d'hébergements hôteliers, de commerces, bureaux et autres équipements liés au projet touristique au cœur d'espaces naturels et agricoles aujourd'hui pour partie boisés et ouverts.

Favoriser l'insertion du projet dans le paysage local...

Paysage diurne :

La végétation prévue sur le site devra être suffisamment dense pour qu'aucun élément bâti ou « décors » ne puisse être visible depuis le bourg.

L'ensemble des franges du site devra être paysagé et végétalisé. Un traitement différencié selon les franges du projet devra être mis en œuvre comme présenté ci-dessous.

Sur la frange sud, une large frange végétalisée d'au moins 150 mètres de profondeur sera réalisée dans l'emprise du projet, à l'interface avec la RD231. Le traitement de la frange sud intégrera les abords situés de part et d'autre de la RD231 (tronçon sud). Le paysage créé intégrera des bassins paysagers de gestion des eaux pluviales.

Sur la frange ouest, l'interface avec la RD231 dans l'emprise du projet, sera traitée par des aménagements paysagers d'au moins 50 m de profondeur.

La frange est sera constituée de la partie est du bois de Jariel dont les espaces boisés devront être conservés à minima sur une bande de 50 m de profondeur mesurés à partir du chemin de Villeneuve.

Le traitement des franges du site intégrera des arbres de haute tige. Il fera écran aux vues vers l'intérieur du site, aucune construction ne devant être vue depuis l'extérieur du site.

De part et d'autre du chemin de Bailly, la marge de recul de 50 mètres imposée aux constructions devra être paysagée. Si des merlons sont réalisés, ils devront être particulièrement travaillés et se fondre dans le projet paysager.

Paysage nocturne :

L'éclairage nocturne devra être limité sur l'ensemble du site et le plus loin possible des franges du site afin de limiter la luminescence dans le paysage nocturne communal.

... et dans le fonctionnement local

Le plan d'ensemble du projet devra justifier des moyens mis en œuvre pour répondre aux objectifs de maîtrise des émissions de carbone en matière de déplacements, notamment en contraignant les déplacements automobiles et en développant une offre pour les modes doux et transports en commun suffisante.

Accès et desserte :

L'accès automobile au site se fera par un accès à créer à l'angle nord-est du projet. Aucun autre accès automobile depuis les voies publiques n'est autorisé, hors accès de sécurité. A l'intérieur du site, tout devra être mis en œuvre pour décourager les déplacements automobiles.

Un transport en commun desservira le site. L'aménagement du site propre devra prévoir des possibilités de prolongement vers le sud (bourg de Villeneuve-le-Comte).

Modes doux :

Le site sera traversé par des liaisons piétonnes et/ou cycles qui devront participer à la trame communale des déplacements doux et être ouverts au public.

Ces liaisons devront conforter les chemins existants, dans leur tracé actuel d'orientation nord-sud :

- le chemin de Bailly (longeant l'extérieur occidental du bois de Jariel en direction du hameau de Bailly au nord)
- le chemin de Villeneuve (longeant l'extérieur oriental du bois de Jariel).

Leur aménagement intégrera la sécurisation des traversées de la RD231 vers le bourg.

Deux autres chemins, d'orientation est-ouest seront créés pour compléter cette trame.

Gestion du stationnement :

Le stationnement des véhicules automobiles sera organisé dans l'emprise du projet, par des aires de stationnement mutualisé. Le positionnement des aires de stationnement devra être étudié de manière à contraindre les déplacements automobiles.

Préserver les espaces naturels et favoriser la biodiversité

Affirmer le caractère naturel du site

La vocation dominante naturelle du site doit être préservée, notamment sur le secteur du bois de Jariel, qui ne sera qu'en partie aménagé.

La trame des espaces boisés pourra être complétée, en compensation des espaces défrichés notamment, dans la frange paysagée, à l'ouest et au sud, à créer le long de la RD231.

Une gestion différenciée des espaces pour favoriser la biodiversité

Le projet doit permettre la création d'un corridor écologique entre les massifs forestiers de Ferrières, la forêt domaniale des Grains et la forêt de Crécy-la-Chapelle.

La Charte relative à l'intégration de la biodiversité dans le projet traitant du contexte écologique du site, des principes d'aménagement visant à favoriser la biodiversité, et des principes généraux de la végétalisation et de son suivi, présentée ci-après, s'imposera au projet qui devra en justifier le respect.

Intégrer des principes de végétalisation du bâti

Le projet favorisera la présence de végétaux sur les murs, les terrasses ou les toits. Il pourra intégrer des dispositifs de murs grimpants, terrasses paysagères, plantation d'arbres de 8 à 12 m de haut, sur le toit de certaines résidences...

Limiter les incidences du projet sur l'environnement

Le Cahier des charges en matière de développement durable présenté ci-après s'imposera au projet qui devra en justifier le respect.

ANNEXES

**Charte relative
à l'intégration de la biodiversité
dans le projet de Villages Nature**

source DUP juillet 2012

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE ECOLOGIQUE

1.1. LE CONTEXTE REGIONAL

1.2. LE CONTEXTE MICRO-REGIONAL

1.3. LE CONTEXTE DU SITE

1.3.1. AUX ABORDS IMMEDIATS DE L'EMPRISE DU PROJET

1.3.2. DANS L'EMPRISE MEME DU PROJET

1.4. L'EVALUATION ECOLOGIQUE

2. UN PRINCIPE D'AMENAGEMENT : FAVORISER LA BIODIVERSITE

2.1. LES ESPACES PRESERVES (NON BATIS)

2.1.1. LES ESPACES A FORT INTERET ECOLOGIQUE INITIAL

2.1.2. LES ESPACES DONT L'INTERET ECOLOGIQUE SERA AMELIORE

2.2. LES ESPACES AMENAGES (PARTIELLEMENT BATIS)

2.2.1. LES ESPACES FORESTIERS

2.2.2. LA VALORISATION ECOLOGIQUE DES PLANS D'EAU

2.2.3. LES ESPACES A VOCATION ORNEMENTALE

3. LES PRINCIPES GENERAUX DE LA VEGETALISATION, DE GESTION ET DE SUIVI

3.1. LE RECOURS AUX CONTRATS DE CULTURE

3.2. LE CONTROLE DES PLANTS LIVRES

3.3. LES ESPECES PROTEGEES

3.4. LA GESTION DES ESPACES

3.5. LES INDICATEURS DE SUIVI DE LA BIODIVERSITE

4. LE PLAN DE ZONAGE

1. LE CONTEXTE ECOLOGIQUE

1.1. LE CONTEXTE REGIONAL

La partie nord de la Brie française constitue un continuum boisé majeur de l'Île-de-France. Il s'étend de la vallée de la Seine à celles des Morins.

L'analyse des données écologiques (ECOMOS, base de données du Conservatoire botanique national du Bassin parisien) fait apparaître des enjeux faunistiques importants sur les réseaux de mares et d'étangs dont les ceintures de végétations aquatiques sont favorables à la nidification d'espèces d'oiseaux d'eau remarquables.

1.2. LE CONTEXTE MICRO-REGIONAL

Le projet se situe aux abords d'un secteur seine-et-marnais très urbanisé ou se pratique une agriculture intensive et qui n'abrite plus que des milieux naturels résiduels correspondant à des boisements, des mares ou des rus.

En raison de cette pression de l'urbanisation, les espaces naturels sont de plus en plus limités et fragmentés. La richesse écologique du secteur est essentiellement liée aux grands massifs forestiers domaniaux et régionaux, aux bois communaux ou privés et aux vallées de la Marne et du Grand Morin

1.3. LE CONTEXTE DU SITE

1.3.1. AUX ABORDS IMMEDIATS DE L'EMPRISE DU PROJET

Le site est délimité :

- au nord par une infrastructure autoroutière puis par l'urbanisation du Secteur 4.
- à l'est par la plaine agricole intensive de saint-Blandin puis par la forêt domaniale de Crécy
- à l'Ouest par la départementale 231 puis par la forêt domaniale des grains et les massifs forestiers de Ferrières
- au sud par la commune de Villeneuve le comte puis par la forêt domaniale de Crécy

Ainsi, l'enjeu principal de l'insertion du projet réside dans la réalisation d'un corridor écologique entre ses massifs forestiers. Ces continuités écologiques devront ainsi permettre des échanges populationnels (i) des espèces terrestres via des installations qui croisent des infrastructures de transport et (ii) des espèces volantes par l'aménagement de zones d'habitats naturels sur site qui joueront le rôle d'espaces relais.

1.3.2. DANS L'EMPRISE MEME DU PROJET

Le site est constitué du bois de Citry au sein duquel est aménagé le Ranch Davy Crockett, du bois de Jariel qui a conservé un caractère naturel, d'un jeune boisement artificiel et de la plaine agricole des cardinaux composée d'une mosaïque de boisements naturels, de peupleraies et de cultures.

Le site même du projet n'est pas répertorié en ZNIEFF.

1.4. L'ÉVALUATION ÉCOLOGIQUE

L'étude d'impact écologique de 2003 conclue que le site abrite des cortèges floristiques et faunistiques et possède une valeur écologique non négligeable mais concentrée, essentiellement sur une partie du ruisseau de la folie et la friche prairiale adjacente dont l'intérêt est lié essentiellement à l'entomofaune et à la flore (2 espèces de libellules remarquables au niveau du ruisseau et 3 autres espèces d'insectes protégés en Ile de France au niveau de la friche prairiale).

Les enjeux floristiques sont quant à eux limités et comprennent quelques espèces peu fréquentes d'écologie diversifiée.

Les habitats forestiers apparaissent intrinsèquement comme peu diversifiés, dominés par une Chênaie-charmaie acidophile, formation banale et non menacée en Ile-de-France.

Concernant les vertébrés, les enjeux apparaissent faibles sous réserve de compléments d'information sur les amphibiens. Ce sont surtout les Oiseaux de zones humides et de prairies qui dominent.

2. UN PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT : FAVORISER LA BIODIVERSITÉ

Le concept même du projet, qui vise à créer une destination touristique inspirée d'une relation harmonieuse entre l'Homme et la Nature, plaide en faveur d'un aménagement favorable à la préservation, voire à l'enrichissement de la biodiversité. A cette fin, le site possède l'atout d'une superficie importante qui est tout à fait favorable à l'optimisation des potentialités d'accueil floristique et faunistique.

Ainsi, le plan de zonage de la phase 1 du projet présenté en annexe a été établi dans l'optique d'une valorisation écologique qui renforce les capacités d'accueil de la biodiversité.

Ces espaces ont été classés de la manière suivante :

2.1. LES ESPACES PRESERVES (NON BATIS)

2.1.1. LES ESPACES A FORT INTERET ÉCOLOGIQUE INITIAL

D'après le bilan de 2003, ces espaces sont actuellement très limités. Ils feront l'objet d'une attention particulière et de mesures adaptées.

Les objectifs seront de maintenir les zones de friches abritant des Orthoptères protégés, d'optimiser les fossés accueillant des Odonates remarquables (libellule) et de créer des espaces pérennes favorables à ces espèces.

Les mesures mises en place pourraient être la création de banquettes végétalisées et de mégaphorbiaies en bordures des rus, ou encore la plantation d'une haie de saules, frênes et chênes traités en têtard en rive nord afin de contribuer à un microclimat favorable.

2.1.2. LES ESPACES DONT L'INTERET ECOLOGIQUE SERA AMELIORE

L'objectif sur ces espaces est d'aboutir à une augmentation de l'intérêt écologique du site après aménagement.

Le principe sera de privilégier les formations végétales naturelles se développant en Brie septentrionale afin d'intégrer le mieux possible le site dans les réseaux écologiques locaux, tout en prenant en compte les caractéristiques du site et de l'aménagement et notamment sa vocation d'accueil du public.

Ces espaces à vocation écologique seront végétalisés exclusivement avec des espèces indigènes¹ ou naturalisées², et ne demandant que peu ou pas d'apports spécifiques.

¹ Sont considérées comme « indigènes » les espèces présentes naturellement sur le territoire

² Sont considérées comme « naturalisées » les espèces qui ont fait l'objet d'une introduction ancienne ou d'une introduction plus récente, mais réalisée à grande échelle et s'étant propagées dans la flore indigène

Il s'agira notamment :

- De favoriser les habitats naturels remarquables et menacés de la microrégion naturelle (prairies et mares en particulier),
- De favoriser la diversité des biotopes
- De valoriser les écotones (haies, lisières, berges) qui peuvent participer à la richesse écologique de l'ensemble.

2.2. LES ESPACES AMENAGES (PARTIELLEMENT BATIS)

2.2.1. LES ESPACES FORESTIERS

Les potentialités écologiques de ces espaces sont très limitées et l'aménagement ne les réduira pas significativement.

Leur végétalisation sera majoritairement composée d'espèces forestières indigènes. On cherchera à rétablir des lisières arbustives afin d'adoucir l'interface entre espaces ouverts et boisés.

Les arbres seront maintenus, notamment les sujets présentant un intérêt esthétique et des mesures de préservation des sols en phase chantier seront mise en œuvre

2.2.2. LA VALORISATION ECOLOGIQUE DES PLANS D'EAU

La création de 15 ha environ de plans d'eau d'agrément avec des contours sinueux et des berges qui seront en grande partie végétalisées par des formations autochtones constitue un atout écologique significatif.

Pour la végétalisation des milieux aquatiques et rivulaires (plans d'eau et abords), qui pourront par ailleurs jouer un rôle d'écrêtage des crues (bassins d'orage), les espèces privilégiées seront:

- Les espèces présentant un rôle fonctionnel : épuration, oxygénation, fixation des MES,..., et dont la gestion sera adaptée
- Les espèces indigènes d'Ile-de-France (selon la base de données de référence établie par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien).

Au niveau de ces espaces, les espèces ornementales ne seront utilisées qu'aux abords des cottages.

Par ailleurs, des précautions seront prises au niveau de la provenance des espèces indigènes afin d'éviter les risques d'homogénéisation et d'assurer la bonne adaptation au milieu. Les espaces concernés seront en particulier les milieux aquatiques et rivulaires (plans d'eau et abords) qui seront végétalisés qu'avec des espèces indigènes.

Les souches d'origine et cultivées en pépinière proviendront d'Ile-de-France ou d'une des régions limitrophes et il n'y aura aucun prélèvement d'espèces réglementairement protégées.

2.2.3. LES ESPACES A VOCATION ORNEMENTALE

Les espaces à vocation ornementale occuperont une part limitée sur site. Ils seront localisés en partie centrale, au niveau du secteur le plus intensément fréquenté

Afin d'optimiser l'attrait touristique de cette zone, le projet d'aménagement prévoit de diversifier les ambiances paysagères avec des espèces non indigènes tels que des résineux, des arbustes à fleurs (ex : rhododendrons), des bambous ou encore des plantes ornementales de types rosiers.

Par ailleurs, le parti-pris architectural des bâtiments situés à cet endroit prévoit de donner une place importante à la végétalisation du bâti (parois, toits terrasses). Ce principe, qui participe à l'esthétique du projet, nécessite l'utilisation de plantes exogènes non invasives.

Toutefois, ces espèces seront utilisées en appliquant les précautions suivantes :

- les espèces pouvant poser problème aux écosystèmes briards, en particulier les espèces « exotiques envahissantes », seront totalement proscrites.
- les espèces sobres dont les modes de gestion sont économes en eau et en intrants seront privilégiées autant que possible
- un suivi annuel de ces espèces sera envisagé afin de vérifier qu'aucune des espèces introduites ne développe un caractère invasif. Les espèces dont le caractère envahissant sera constaté seront éliminées et remplacées.

Une étude de conformité du projet paysager sera menée en amont de validation du projet et une recherche d'espèces de substitution sera effectuée avec l'équipe paysagiste le cas échéant.

3. LES PRINCIPES GENERAUX DE LA VEGETALISATION, DE GESTION ET DE SUIVI

3.1. LE RECOURS AUX CONTRATS DE CULTURE

La végétalisation sera effectuée en grande partie au moyen de végétaux spécifiquement produits pour le projet via des contrats de cultures avec des pépinières.

Ce mode de production permettra de mieux contrôler les végétaux implantés ainsi que d'étoffer la palette végétale à des végétaux exotiques non envahissants et à des espèces indigènes peu ou pas disponibles dans les circuits de distributions classiques.

3.2. LE CONTROLE DES PLANTS LIVRES

Les producteurs de plants devront apporter une garantie de conformité des plants livrés avec les espèces et variétés commandées.

Un contrôle des plants livrés sera effectué en pépinière et sur le site avant plantation.

Une attention particulière sera portée aux espèces aquatiques et de bords des eaux (hydrophytes et héliophytes) dont l'élimination après implantation est impossible. Les conditions de production de ces végétaux devront permettre de garantir que les plants livrés

n'importeront pas des propagules (graines, racines,...) d'espèces non commandées.

3.3. LES ESPECES PROTEGEES

Aucunes espèces protégées, telles qu'inscrites :

- A l'annexe 1 de l'arrêté du 20 janvier 1982 relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire.
- A l'annexe 1 de l'arrêté du 31 août 1995 portant modification de l'arrêté du 20 janvier 1982 relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire.
- A l'annexe de l'arrêté du 11 mars 1991 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Ile-de-France complétant la liste nationale.

ne seront utilisées pour ce projet.

3.4. LA GESTION DES ESPACES

Sur les espaces végétalisés par des espèces indigènes rustiques, les principes de gestion consisteront à :

- ✓ limiter les apports d'intrants à la préparation des sols
- ✓ prévoir des arrosages par techniques économes durant les trois premières années suivant la plantation.

Pour les espaces à vocation ornementale, les gestionnaires veilleront à utiliser le plus possible des engrais naturels et à bannir les pesticides et les insecticides ayant des impacts avérés sur les

sols, les nappes et la biodiversité, avec la mise en œuvre d'une méthode de Protection Biologique Intégrée (P.B.I.) pour les espaces intérieurs et extérieurs.

Les pratiques de gestion des espaces verts devront répondre à une charte de gestion écologique établie en amont. Une labellisation selon des normes environnementales reconnues sera recherchée, ainsi que l'optimisation de sa gestion en fonction de l'évolution technologique disponible.

Des programmes de formation du personnel seront mis en place.

3.5. LES INDICATEURS DE SUIVI DE LA BIODIVERSITE

Le suivi de la biodiversité aura pour objectifs :

- De garantir la non prolifération d'espèces exotiques envahissantes, qu'il s'agisse d'espèces implantées dans le cadre de l'aménagement ou préalablement présentes sur le site et ses abords ;
- De contrôler l'efficacité des mesures de suppression, de réduction et de compensation des impacts sur les espèces et habitats naturels à enjeux qui seront précisés dans l'étude d'impact ;
- D'optimiser les capacités d'accueil du site pour la faune et flore sauvages par des aménagements et une gestion adaptés.

Les indicateurs retenus seront précisés dans l'étude d'impact mais en fonction des enjeux révélés par le diagnostic de 2003, on peut envisager les groupes suivants :

Groupe	Enjeux (d'après diagnostic 2003)	Type de suivi
Flore vasculaire	Moyen	Qualitatif sur quelques espèces assez rares
Odonates	Fort	Quantitatif
Orthoptères	Fort	Quantitatif
Lépidoptères Rhopalocères	Moyen	Quantitatif ?
Pollinisateurs sauvages (Hyménoptères Apoïdes et Syrphidés)	<i>Non étudié</i>	Quantitatif ?
Amphibiens	Faible ? (à compléter)	Suivi des passages sous voiries Suivi des sites de reproduction ?
Oiseaux	Faible	Qualitatif
Mammifères	Faible	Suivi des passages et du corridor boisé destinés aux grands mammifères

Afin de garantir un résultat objectif de ces suivis, il serait souhaitable que l'étude d'impact établisse un état des lieux suffisamment précis (notamment avec quantification pour certains groupes) pour qu'il devienne l'état de référence du site.

4. LE PLAN DE ZONAGE



**CAHIER DES CHARGES
EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE
PROJET VILLAGES NATURE**

Source DUP juillet 2012

Sommaire

A – Prescriptions réglementaires

Elles concernent surtout l'aménagement et la construction du projet.

① En matière d'aménagement

Il s'agit principalement de mesures compensatoires des impacts du projet à mettre en œuvre dans le cadre de son aménagement par l'aménageur.

- 1.1 – sur le site du projet
- 1.2 – sur les milieux récepteurs
- 1.3 – dans la phase chantier

② En matière de bâtiment

Il s'agit principalement de règles et de normes qui s'imposeront au concepteur et promoteur du projet.

- 2.1 – au stade de la construction
- 2.2 – au stade du chantier

B – Programme d'action durable contractuel

Il porte essentiellement sur la gestion du projet. Il concerne donc ses gestionnaires pour prendre en compte trois grandes problématiques.

- ① Les déplacements
- ② L'emploi
- ③ Les déchets

C – Un partenariat avec les collectivités publiques sur des projets emblématiques

- ① Géothermie et énergies renouvelables
- ② Transports en commun
- ③ Développement territorial

D – Un dispositif de suivi

- ① Des indicateurs
- ② Une observation indépendante
- ③ Une gouvernance durable

CAHIER DES CHARGES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PROJET VILLAGES NATURE

Villages Nature est un projet de destination touristique d'une très grande envergure (7000 unités d'hébergement à terme), qui a l'ambition de créer une référence internationale de tourisme durable. C'est une des raisons déterminantes du soutien apporté par l'État et les collectivités publiques, à ce projet.

Implanté dans un site naturel de 512 hectares, adossé à un très vaste massif forestier, ce projet se traduit sur son emprise par une artificialisation du milieu dont il s'agit de maîtriser les impacts et de compenser les effets sur les ressources naturelles et la biodiversité.

Mais au-delà du volet écologique, les volets sociaux et économiques d'un tourisme durable supposent aussi une contribution significative à la lutte contre le réchauffement climatique, à la prévention des risques pour l'environnement et la santé, ainsi qu'au développement territorial de la Brie centrale où il s'inscrit.

Dans cette perspective, la proposition de cahier des charges s'attache à identifier :

- d'une part des prescriptions qui concernent principalement l'aménagement et la construction du projet,
- d'autre part des dispositions à caractère contractuel qui portent sur la gestion du projet et son fonctionnement dans le temps,
- mais aussi, des engagements des collectivités publiques à aider, soutenir certaines actions exemplaires mises en œuvre dans ce projet dans le cadre de partenariats spécifiques. Cela vise principalement des projets emblématiques,
- et enfin, un dispositif de suivi de ces objectifs grâce à des indicateurs, une observation indépendante et une gouvernance durable,

(Une annexe détaillant les objectifs poursuivis dans chaque domaine précisera des indicateurs permettant une évolution de la performance attendue)

Ce cahier des charges se situe donc en amont de toutes les procédures publiques qui seront mises en œuvre au titre de ce projet et qui détailleront les dispositions figurant ci-dessous il est applicable par l'ensemble des parties signataires du contrat.

A - PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT ET A LA CONSTRUCTION DE VILLAGES NATURE

Ces dispositions concernent l'aménagement et la construction du projet. Elles s'imposeront à l'aménageur public et aux constructeurs privés du projet au travers des procédures publiques mises en œuvre pour le projet. Ces prescriptions seront de deux ordres : normatif et obligation de faire.

① En matière d'aménagement

Il s'agit principalement de mesures correctrices et/ou de mesures compensatoires (les premières étant à privilégier) des impacts du projet sur la biodiversité et les continuités écologiques et sur les ressources naturelles, les prescriptions envisagées porteront à la fois sur le site du projet, sur les milieux récepteurs environnants, sur la phase chantier.

Elles concernent au premier chef l'aménageur public qui devra soit les mettre en œuvre directement soit les faire respecter par l'ensemble des intervenants de l'aménagement sous le contrôle de l'État.

1.1 - Sur le site du projet

Deux grandes familles d'impact ont été identifiées : impact sur le cycle de l'eau et impact sur la biodiversité

a) impacts sur le cycle de l'eau, trois types d'impacts à compenser :

- Imperméabilisation : augmentation du ruissellement et de l'érosion

Le Cos du projet est égal à 0,1.

Faible perméabilité des sols ($K < 10^{-6}$)

Actions à mettre en œuvre :

Contrôle des débits/ Recours à une gestion alternative des eaux de ruissellement / Eviter la concentration des flux.

- Assainissement et imperméabilisation : assèchement des fossés, mares et milieux humides.

Actions à mettre en œuvre :

Conserver et mettre en valeur ces milieux / Pérenniser l'alimentation des zones humides par la mise en place de réseaux EP à ciel ouvert.

- Plans d'eau

• Introduction d'écosystèmes aquatiques et artificialisation des milieux

Actions à mettre en œuvre :

Diversification des milieux, enrichissement écologique / Diversification des écotones / Conception écologique par création d'aires d'inondation exondation / multiplication des habitats / Recherche de transition entre les espaces boisés et le milieu aquatique.

• Modification du microclimat : *impact modéré*

Actions à mettre en œuvre :

Etude du risque / Recherche de l'exposition de moindre impact

• Parution et développement d'avifaune

Actions à mettre en œuvre :

Diversification des milieux pour accueillir l'avifaune / Recherche de conditions optimales de nidification des espèces non communes / Proscription de l'introduction d'une avifaune exogène

- Modification géomorphologique du territoire : *impact modéré*

Actions à mettre en œuvre :

Intégration harmonieuse des plans d'eau et de leurs berges et talus / Végétalisation des abords immédiats par des essences sélectionnées conformément à la charte relative à l'intégration de la biodiversité.

- Mise à nu de la nappe : vulnérabilité aux pollutions : *impact modéré*

Actions à mettre en œuvre :

Conservation de la couche des argiles vertes protectrices de la nappe des MC de Brie / Mise en place de dispositifs de protection des plans d'eau contre les pollutions chroniques et accidentelles

- Assainissement des eaux usées

Préservation de la qualité (sanitaire) de l'eau

- Les eaux usées du projet seront traitées dans une station d'épuration privée propre au site (la première tranche sera provisoirement raccordée à la station de Saint Thibault des Vignes)
- Cette STEP sera conçue selon des normes équivalentes ou supérieures à la qualité résultant du recours à la technique membranaire de façon à garantir la qualité sanitaire des eaux rejetées dans le réseau d'assainissement pluvial.

b) Impacts sur la biodiversité : quatre types d'impacts à compenser :

- Identification des espèces protégées et des habitats d'intérêt communautaire présents sur le site

Actions à mettre en œuvre :

Sur la base de l'état initial du milieu du site : Mettre en œuvre les mesures de maintien des espèces et des habitats ou proposer des mesures compensatoires significatives en cas d'impossibilité de maintien.

- Interruption des continuums écologiques

Actions à mettre en œuvre :

Identifier les corridors écologiques (état initial) pérenniser leur fonctionnalité et / ou rétablir les continuités interrompues par le projet

- Introduction des végétaux dans les espaces verts, banalisation des milieux

Actions à mettre en œuvre :

Favoriser les végétaux autochtones, encourager la biodiversité, favoriser le maintien des habitats typiques de la région (pelouses calcaires)/ préférer les végétaux peu exigeants en eau et indépendants des intrants agricoles / Rechercher des associations végétales écologiquement autonomes

- Introduction d'espèces exogènes (faunistique et floristique, dispersion)

Actions à mettre en œuvre :

- Proscrire l'introduction de toutes espèces animales sans étude de compatibilité avec le milieu (DDAF, DIREN, ONF, ONEMA, CSC...)
- Pour le paysagement extérieur, une charte relative à la végétalisation du site sera introduite dans le cahier des charges de cession des terrains.

- Fréquentation du site : domestication des milieux : impact modéré

Actions à mettre en œuvre :

Les zones à valeur écologique significative seront protégées de toute fréquentation par le public. Les visiteurs seront informés et sensibilisés sur le respect de la faune et de la flore.

1.2 – Impact sur les milieux récepteurs, 3 familles d'impact :

a) Sur la biodiversité

Deux approches des milieux récepteurs :

- sur les milieux humides ou aquatiques

- limiter l'artificialisation des berges des rus concernées notamment par le projet par une mise en valeur hydro écologique et la diversification des habitats
- conserver le plancton et les algues notamment par une conception hydro écologique des plans d'eau, leurs suivis écologiques, le contrôle du développement d'espèces expansionnistes, recours à des grilles pour éviter le départ des macro-algues

- éviter la fuite de poissons d'eaux closes et des algues notamment par la mise en place de grilles et de moines

- sur les milieux forestiers suite aux études d'impact privilégier au titre des mesures compensatoire extérieures au site :

- mise en place d'observatoires appropriés de la faune forestière particulièrement bien représentées en forêt de Ferrières-en-Brie (oiseaux forestiers : rapaces, pics, passereaux ; mammifères : sangliers, cerfs, chevreuils ; amphibiens dans des mares du secteur Ouest) mais aussi d'observatoires ornithologiques d'oiseaux d'eau autour de l'étang de Vincennes en forêt d'Armainvilliers
- développer la protection de la qualité des habitats riches en espèces rares autour des étangs de Croissy (libellules, oiseaux d'eau) et d'espèces botaniques rares.
- Reboisement significatif à fixer en fonction du nombre et de la qualité des d'arbres abattus et en fonction des surfaces déboisées et conservation de bois sénescents pour fixer les populations saproxyliques dans les zones plantées d'espèces mellifères et produisant du nectar.
- Rétablir des continuités écologiques permettant le passage de la faune entre les massifs forestiers.
- Mettre en place un plan de gestion et de régénération de la forêt.

b) Sur le cycle de l'eau

- Imperméabilisation : augmentation des débits = inondations

Actions à mettre en œuvre :

Mise en place de dispositifs de rétention et de contrôle des débits : régulation à la parcelle –ou dans le réseau de collecte- et complément dans les structures implantées aux points bas, contrôle des ruissellements jusqu'à la fréquence centennale en

rejetant des débits compatibles avec la capacité critique en aval : traversée des villes de Favières et de Tournan-en-Brie

- Pollution des eaux liées à l'activité humaine

- Physico chimique (pollution acheminée par les eaux de ruissellement et ou de nappe)
- Bactériologie
- Micropolluants (hormones, résidus médicamenteux...)

Actions à mettre en œuvre :

Conception écologique des aménagements hydrauliques de VN pour prévenir le départ de ces pollutions : décantation, dilution, phytoremédiation, absorption, consommation, dégradation, dissolution, prédation : étude des temps de séjour nécessaires et création de milieux aquatiques adaptés, suivi de la qualité et adaptation des moyens en cas d'insuffisance

- Prélèvements dans le réseau hydrographique

Actions à mettre en œuvre :

La conception globale des plans d'eau du projet VN devra considérer le réseau hydrographique de la Marsange (étiage, plus hautes eaux, pluies d'orage...) et fera notamment l'objet d'un plan de marnage pour le stockage et le transfert.

- Régulation des débits : stabilisation des lignes d'eau dans le réseau hydrographique.

Actions à mettre en œuvre :

Adapter la conception des ouvrages hydrauliques pour rejeter des débits variables et reconstituer une situation équivalente à l'état actuel – Eviter le rejet constant

- Régulation des débits : modification du régime hydrologique (fréquence et importance des débordements, alimentation des lits majeurs,...)

Actions à mettre en œuvre :

Reconstituer un fonctionnement hydraulique des ouvrages qui pérennise l'alimentation des lits majeurs / Prévoir un fonctionnement dynamique des ouvrages et mécanismes hydrauliques

- Plans d'eau :

- Evaporation → Perte de débit à l'étiage (estimé à 150 000 m³ par an sur les 25 ha dont 15 ha de plans d'eau ludique)

Actions à mettre en œuvre :

Etablir un bilan précis et comparaison avant-après / Réduire l'évaporation en optimisant l'exposition des plans d'eau (vents, ensoleillement / Rechercher une ressource externe pour la compensation des pertes (EP et STEP)

- Réchauffement des masses d'eau : Impact fort

Actions à mettre en œuvre :

Réduire le réchauffement des masses d'eau par une conception adaptée (calage altimétrique pour bénéficier d'apports de nappe, exposition, profondeur en eau, circulation diurnes-nocturnes des masses d'eau) / Introduction de végétaux ombrageant, / Prises d'eau sous-fluviales pour le rejet dans le réseau hydrographique aval,...

- Re-largage des sédiments

Actions à mettre en œuvre :

Bonne conception hydro écologique des plans d'eau pour le bon recyclage de la biomasse / Prélèvement de celle-ci par les micro et macrophytes / Conception technique des plans d'eau pour faciliter le curage (pièges à sédiments) / Suivi écologique et bathymétrique pour évaluer le niveau d'envasement des plans d'eau / Interventions pour curage partiel ou total / Prise entre-eaux + moines pour éviter le re-largage de vases vers l'aval / Conception hydraulique adaptée des ouvrages pour éviter l'aspiration des vases par accélération dans les prises d'eau sous l'effet venturi

c) Impact sur les ressources en eau potable

- Aucun prélèvement de quelque nature que ce soit n'est envisagé dans la nappe de Champigny.
- L'alimentation en eau potable du secteur Ouest se fera à partir des prélèvements dans la Marne (usine d'Annet) à partir du réseau du SAN DU Val d'Europe.
- En fonction de l'évolution des besoins générés par les développements à venir sur le secteur alimenté depuis l'usine d'Annet sur Marne à l'horizon 2030, une solution alternative d'alimentation de VN pourra être étudiée à partir du bassin de la Seine en provenance de Tournan.

1.3 Impact pendant la phase chantier

Globalement : limiter l'implantation du chantier à la stricte emprise nécessaire.

a) Chantier de terrassements

- Ruissellement et départ des fines : colmatage des habitats

Actions à mettre en œuvre :

Une charte de chantier vert sera mise en place imposant les mesures à mettre en œuvre afin de réduire les pollutions de toute nature inhérentes à la saison des travaux.

- Pollutions par les produits de chantier : contamination des milieux

Actions à mettre en œuvre :

Rigueur dans la gestion du chantier – Contrôle des engins / Réduction des risques par choix de la saison des travaux / Mise en place de dispositifs de récupération des pollutions.

- Perturbation de la faune

Actions à mettre en œuvre :

Une charte de chantier vert sera mise en place imposant les mesures à mettre en œuvre afin de réduire l'atteinte aux milieux naturels inhérente à la saison des travaux. (Nidification des oiseaux, pontes des insectes...)

- Pollution de la nappe des marnes calcaires de Brie.

Actions à mettre en œuvre :

Rigueur dans la gestion du chantier – Contrôles piézométriques / Réduction des risques par le choix de la saison des travaux / Mise en place de dispositifs de récupération des pollutions.

b) Remplissage des bassins → prélèvement estimé à 270.000 m³ sur une période de 18 à 24 mois au réseau hydrographique

Actions à mettre en œuvre :

Étalement de la phase remplissage sur deux cycles hydrologiques / Proscriptions des prélèvements en périodes de basses eaux / Mobilisation d'une partie des volumes d'eau stockés dans les bassins EP existants du Val d'Europe.

② **En matière de bâtiment**

Il s'agit principalement de dispositions normatives et d'obligation de faire, destinées à lutter contre le réchauffement climatique en matière de construction de bâti, aussi bien au stade de la conception, qu'au stade du chantier.

2.1 Au stade de la construction

Deux niveaux d'intervention, celui de l'opération, de l'îlot et celui de la construction d'un bâtiment.

a) à l'échelle de l'opération

Trois critères présideront à l'établissement et à la validation des plans masse :

- la prise en compte de l'ensoleillement (conception et bioclimatique),
- la densité d'occupation de la parcelle avec une attention portée à la continuité des formes urbaines et la présence d'étages,
- mutualisation du stationnement.

b) à l'échelle de la construction

Une démarche HQE ou équivalente sera retenue pour l'ensemble des constructions et fera l'objet d'un pilotage par une AMO spécifique.

Trois grands objectifs seront privilégiés : réduire la consommation énergétique des bâtiments, maîtriser et réduire la consommation d'eau potable, protéger la santé des clients et des employés.

Réduire la consommation d'énergie des bâtiments

- La norme retenue sera celle du « bâtiment basse consommation » pour le secteur Ouest,
- Un cahier des charges spécifique annexé aux actes de vente portant sur :
 - La conception bioclimatique de l'enveloppe (isolation répartie, isolation extérieure, énergie solaire passive, correction de la perméabilité de l'air, mur trombe, canons à lumière, puits canadiens, protection solaire)
 - Les équipements énergétiques (ventilation double flux, ventilation naturelle, solaire d'appoint photo voltaïque, aérothermie)

Maîtriser les consommations d'eau potable

Par la mise en place de dispositifs appropriés (limiteurs, aérateurs autorégulés, douchettes venturi, détecteurs de fuite, chasses d'eau économes, indicateurs de consommation).

Protéger la santé des résidents et des employés

Deux séries de dispositions :

- Exiger dans les appels d'offres, la provenance des matériaux utilisés,
- Privilégier l'utilisation de matériaux «écologiques» (matériaux isolants d'origine végétale, peintures labellisées...) et l'utilisation

de dispositifs protecteurs de santé (recours à des interrupteurs automatiques de circuit...)

2.2 Au stade du chantier

Il s'agit de maîtriser et de réduire la quantité de déchets par trois types d'actions à codifier dans un cahier des charges accompagnant la cession des terrains : organiser un chantier propre, utiliser des matériaux produits localement, réduire les volumes de déchets évacués et en améliorer la gestion.

a – Organiser un chantier propre

Deux approches seront intégrées :

- Gérer les mouvements de terre liés aux excavations in situ sans emprunter la voirie locale sauf impératif écologique contraire.
- Appliquer une charte de «chantier vert» rendu obligatoire par le cahier des charges de cession des lots repris dans le dossier marché des entreprises de BTP.

Elle aura quatre objectifs :

- Limiter les pollutions des eaux et du sol (stockage spécifique des produits polluants, nettoyage des toupies et du matériel de bétonnage sur place, utilisation des huiles de décoffrage biodégradable, présence d'un kit de dépollution),
- Analyse et accord préalable par un expert « construction durable » sur les matériaux avant mise en œuvre (fiches matériaux, visites de contrôle),
- Prise en compte de l'environnement immédiat et des riverains, bruits, pollution de l'air, pollution visuelle,
- Tri obligatoire des déchets avec traçabilité de l'évacuation, elle sera accompagnée d'une information et formation du

personnel et d'une information des riverains, un suivi régulier tout au long du chantier garantira la tenue des objectifs.

b – Privilégier l'utilisation de matériaux produits localement

Trois approches sont proposées :

- favoriser le traitement en place des matériaux (constitution des plateformes, chaussée, parking),
- utilisation de matériaux recyclés ou recyclables,
- prescrire dans le cahier des charges l'utilisation d'agro matériaux et de matériaux locaux (après en avoir fait un inventaire de faisabilité).

c – Privilégier des choix constructifs peu producteurs de déchets

B – DISPOSITIONS CONTRACTUELLES

Elles pourront prendre la forme d'un programme d'action durable annexé à l'accord futur qui porte sur la gestion du projet en régime de croisière. Ce programme d'action couvre trois domaines prioritaires : les déplacements, l'emploi et les déchets.

1. Les déplacements

Pour un projet touristique, la question des déplacements des visiteurs et des employés est une question cruciale et au regard de la lutte contre le changement climatique un enjeu majeur en raison des émissions de gaz à effet de serre (avion, voiture) très considérables ; pour Villages Nature cet enjeu relève à la fois des partenaires privés, gestionnaires de la destination touristique et des collectivités publiques responsables des transports en commun publics. Les parties privées seront appelées par le PAD, à engager des actions dans 4 directions.

a) Politique de compensation carbone

Cette démarche vise un double objectif :

- faire prendre conscience aux visiteurs (sans les dissuader) du bilan carbone imputable à leur choix modal.
- Leur permettre et les inciter (sans les contraindre) à compenser ces émissions de CO² en contribuant par exemple, à des actions ou projets destinés à absorber du carbone répandu dans l'air.

Cette contribution serait affectée à un ou des projets (en priorité locale) ayant un effet positif sur le climat. Ces projets de

compensation, ainsi que le calcul du gain en CO² non émis devront être homologués par une agence reconnue de certification.

b) Incitation des visiteurs à emprunter le train pour accéder et repartir du site par des forfaits incitatifs (séjour + transport), dispositif à évoquer dans le cadre d'un partenariat avec la SNCF et la RATP

c) Incitation des employés à emprunter les transports en commun pour rejoindre et quitter le site dans le cadre d'un plan de déplacement d'entreprise.

d) Incitation des touristes pendant leur séjour à utiliser les modes de déplacements non polluants :

- par la mise à disposition de la clientèle de tels moyens (cycles, navettes fluviales, voiturettes électriques, navettes internes écologiques),
- en favorisant les excursions hors site, utilisant des transports en commun,
- par une politique de stationnement incitative poussant les visiteurs à ne pas ressortir du site avec leur voiture.

Des partenariats devront être recherchés avec les transporteurs et les collectivités publiques pour encourager les transports en commun aussi bien en termes d'offres que de tarification.

2. L'emploi

Le volet social du développement durable pour un projet comme Villages Nature, appelé à avoir dès la première tranche environ 1500 emplois directs équivalents temps pleins (et 4500 à terme), concerne la politique d'embauche et d'emploi.

a) Emplois de personnel handicapé

A l'embauche, le gestionnaire s'attachera à dépasser les quotas légaux d'emplois réservés et surtout à pourvoir effectivement ces postes plutôt que de recourir à des versements compensatoires. Un quota de 6% minimum sera recherché au travers d'accords d'entreprises, d'interentreprises ou d'associations de personnes handicapées (CAT).

b) Création d'une plate-forme ressources humaines régionale pour accompagner les salariés dans leur parcours professionnel (formation, évolution)

Un dispositif sera mis au point avec les services publics (Pôle emploi et la Direction du Travail, Maison de l'emploi, Mission locale) déclenché 18 à 24 mois avant la livraison de la 1^{ère} tranche, il s'attachera à mettre en place des formations locales qui pourraient s'avérer utiles et une offre d'emplois facilitant l'embauche locale, en ciblant notamment des populations ayant des difficultés d'accès à l'emploi.

3. Déchets

a) Une gestion globale de l'ensemble des déchets

Quelque soit leur nature, elle doit être assurée par le gestionnaire de Villages Nature, à partir de cinq objectifs :

- réduire à la source la production de déchets,
- trier à la source un maximum (sur la base du principe du « non mélange »),
- valoriser au maximum,
- éviter la mise en décharge,
- limiter les contraintes et les nuisances pour les employés et les visiteurs

b) Cela implique trois types de démarches :

- mettre en place des cahiers des charges pour les fournisseurs, les services de maintenance, les sous-traitants appelés à faire la collecte des déchets sur site, mais aussi pour les concepteurs des bâtiments et des espaces collectifs pour prévoir les aménagements et équipements appropriés,
- en matière de traitement, les capacités à venir du Département sont suffisantes sauf pour les composts. Les solutions de traitement in situ des déchets organiques compostables (déchets verts,...) seront privilégiées avec une maîtrise de process pour éviter toute nuisance et pour assurer un débouché au produit final,
- une sensibilisation et une formation de l'ensemble des acteurs sont essentielles pour une gestion efficace.

C – PARTENARIAT AVEC LES COLLECTIVITES PUBLIQUES SUR LES PROJETS EMBLEMATIQUES

Trois axes prioritaires se prêtent à ce partenariat entre parties publiques et privées, qui supposent la mise au point de conventions spécifiques dont les principaux objectifs et les principales modalités pourraient figurer dans l'accord futur.

① **Les énergies renouvelables**

L'objectif visé est l'autonomie énergétique du site (sur une base annuelle), alimenté par des énergies renouvelables. Cela n'exclut pas le raccordement au réseau d'ERDF pour gérer les pointes éventuelles et le rachat d'électricité.

Les énergies renouvelables mobilisées pour Villages Nature seront :

- la géothermie comme source d'énergie pour le chauffage des résidents, des équipements et du lagon
- le photovoltaïque pour la production d'électricité
- le recours à l'éolien in situ

Le partenariat avec les collectivités publiques repose sur les engagements de subventionnement des études de faisabilité et des investissements à réaliser, les partenaires publics en la matière sont l'ADEME et la Région Ile de France avec lesquels des conventions devront être signées.

② **Les transports en commun publics**

La part modale des transports en commun dans les déplacements d'un projet touristique, est un enjeu majeur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Le développement de cette part

modale implique un partenariat entre les collectivités publiques et les gestionnaires de Villages Nature.

Il appartient aux collectivités publiques compétentes de mettre en place une offre de transports en commun reliant Villages Nature au pôle multimodal de Chessy pour faciliter les déplacements des visiteurs et des employés. Cela suppose l'aménagement du pôle multimodal de Chessy pour organiser une gare routière Sud et la réalisation du 2^{ème} bâtiment voyageurs de la gare TGV conformément à l'article 11 de l'avenant n° 8 de la convention pour la création et l'exploitation d'Euro Disneyland en France.

Des conventions de partenariat pourraient être conclues entre le gestionnaire de VN et les transporteurs publics concernés et les autorités organisatrices. Ces conventions devraient prévoir des dispositions incitant les visiteurs et les employés de VN à utiliser les transports en commun, aussi bien pour se rendre sur le site et en repartir, que pour tous les déplacements qu'ils pourraient effectuer à partir de leur hébergement sur place, pour visiter Disneyland, Paris, l'Ile de France, la Seine-et-Marne.

③ **Le développement du territoire**

Le projet VN est adossé à un territoire comportant un vaste massif forestier et à forte dominante rurale et agricole. C'est une des raisons de sa localisation, c'est pourquoi la préservation et la valorisation de la nature dans ce territoire intéressent aussi bien les gestionnaires du projet que les collectivités territoriales : (les communes, les intercommunalités de la Brie centrale et le Val d'Europe, mais aussi le Département de Seine & Marne et la Région Ile de France). C'est ce qui justifie la mise en place de partenariats pour promouvoir en commun le développement de ce territoire.

Trois principales directions ont été identifiées

a) Développer l'activité économique du territoire, plusieurs types d'actions sont envisagés :

- promouvoir les produits locaux, notamment ceux de l'agriculture (produits bio, produits de saisons),
- contrats avec des agriculteurs produisant localement des biens consommables sur site ou transformables en vue d'une consommation sur site, ou des services,
- s'engager dans un partenariat des entreprises locales,

Divers partenaires devraient être mobilisés à cette occasion, les chambres consulaires mais aussi les groupements d'agriculteurs (agriculture bio, coopératives, associations AMAP).

b) Encourager l'accès des touristes au patrimoine local naturel et historique de la Seine-et-Marne

Cela suppose à la fois la création d'une offre touristique attractive et des incitations aux touristes à la découverte. Deux types d'actions ont été identifiés :

Coté offre

- mettre en place une politique de valorisation des sites ayant une forte valeur patrimoniale et organisation d'une offre de produits touristiques destinés à la clientèle fréquentant Villages Nature,
- assurer des liaisons entre Villages Nature et les sites touristiques de proximité (pistes cyclables, cavaliers, de randonnées) et les sites plus éloignés (excursions organisées).

Coté gestionnaire de Villages Nature

- promouvoir des excursions locales auprès de la clientèle,
- assurer des liaisons permettant d'inscrire le site Villages Nature dans un réseau de circuit de promenade reliant les massifs forestiers aux zones urbaines.

Ces questions doivent mobiliser des partenariats de longue haleine avec les collectivités concernées, à prévoir dans l'accord final et à mettre en œuvre dès la signature pour produire des effets dès l'ouverture.

c) Favoriser l'intégration des employés dans le territoire

La mise en place d'une offre de logement dans les communes périphériques doit être négociée avec les collectivités concernées, en tenant compte des transports en commun nécessaires et être accompagnés par des équipements collectifs appropriés pour les secteurs Ouest du projet, il faudrait localiser des résidences et des logements familiaux sur une ligne de transports en commun. Cela suppose une démarche partenariale impliquant les gestionnaires de VN employeurs, collectivités territoriales (Région, Département, intercommunalités, communes).

D – UN DISPOSITIF DE SUIVI

L'ensemble des objectifs retenus en matière de développement durable pour le projet Villages Nature qui portent sur l'aménagement, la construction et la gestion courante, qui impliquent des partenariats entre les promoteurs privés et les collectivités publiques impliquent la mise en place d'un processus de suivi comportant trois dispositifs : des indicateurs, une observation indépendante, une gouvernance durable.

① Des indicateurs d'objectifs

Pour l'ensemble des objectifs de développement durable du projet Villages Nature, une batterie d'indicateurs de suivi doit être mise au point, permettant d'apprécier le niveau de prise en compte effectif des objectifs. Ces indicateurs doivent présenter plusieurs caractéristiques :

- ils doivent être évolutifs pour encourager la progression du site dans son ambition,
- ils doivent être simples et explicites, à la portée de tout le monde,
- ils doivent être d'un recueil aisé et autant que possible chiffrés.

② Une observation indépendante

Les informations permettant d'alimenter les indicateurs seront soumises à un consultant indépendant, ayant une compétence pour le faire. Il devrait être recruté après un appel d'offre adressé à des sociétés de consultants spécialisés et/ou à des ONG environnementalistes.

③ Une gouvernance durable

C'est une gouvernance «à cinq» inspirée des groupes de travail du Grenelle de l'environnement qui est proposée (propositions à faire par la Préfecture)

COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-COMTE
DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE

5

DOCUMENTS GRAPHIQUES

MODIFICATION N°1

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :
15 DECEMBRE 2015

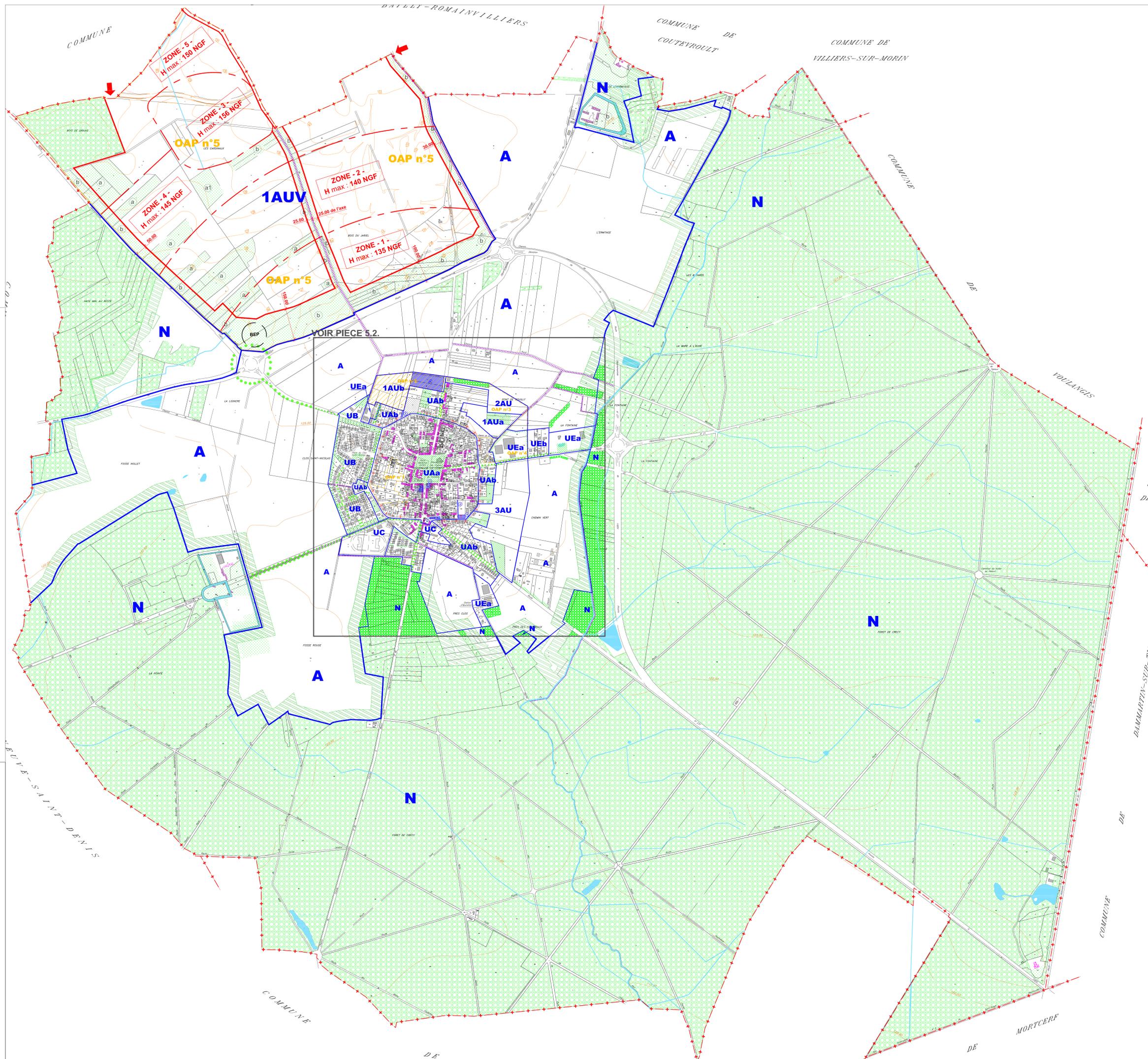
Agence Karine Ruelland
architecte-urbaniste
42, rue Sorbier 75020 PARIS

EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Vocation	Surface	Bénéficiaire
1	Aménagement d'espace public	360 m²	Commune
2	Sente piétonne	261 m²	Commune
3	Aménagement d'espace public	553 m²	Commune
4	Aménagement d'espace public	452 m²	Commune
5	Voie publique	221 m²	Commune
6	Equipement d'intérêt général	10 681 m²	Commune
7	Programme de logements	525 m²	Commune

LEGENDE

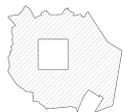
- Limite de commune 
- Limite de fenêtre (voir plan 5.2) 
- Rus et étangs 
- Courbes de niveaux 
- Limite de zone 
- Périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation voir pièce n°4 du P.L.U. 
- Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L.123.2-a 
- Espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 
- Protection des lisières des bois supérieurs à 100 ha 
- Espace paysager à protéger au titre de l'article L. 123.1.5 III 2° "a" et "b" voir règlement, pièce n°6 du P.L.U. 
- Alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123.1.5 III 2° 
- Bâti à protéger au titre de l'article L. 123.1.5 III 2° 
- Mur à préserver au titre de l'article L. 123.1.5 III 2° 
- Sente à préserver au titre de l'article L. 123.1.5 6° 
- Implantation des constructions par rapport aux voies voir article 6 du règlement, pièce n°6 du P.L.U. 
- Emplacements réservés 



DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-COMTE

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n° 5.1

Plan général - 1/5000ème

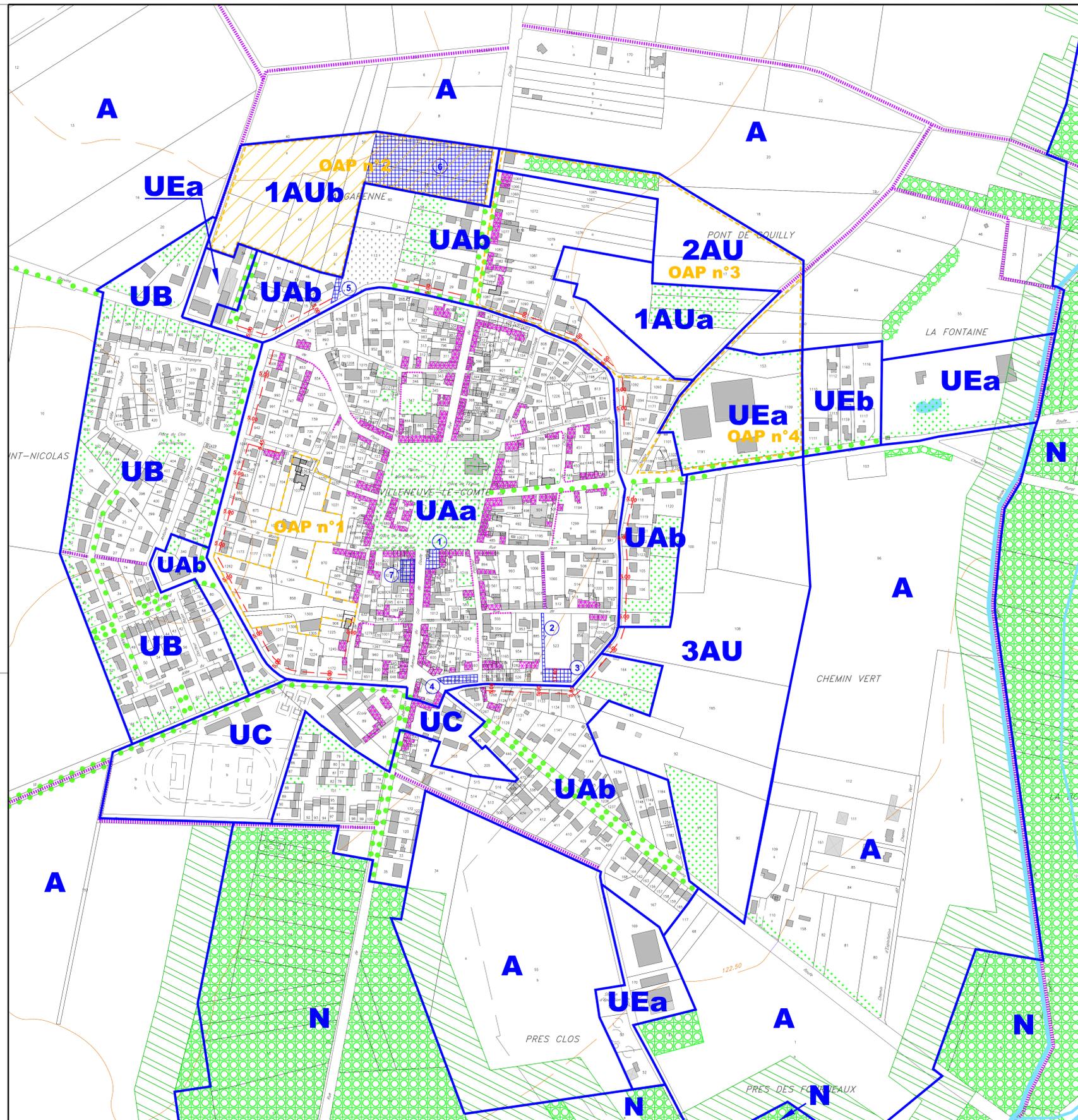
MODIFICATION N°1

Vu pour être annexé à la délibération du :
15 décembre 2015

Agence Karine Rutland, architecte - urbaniste
42, rue Sorbier 75020 Paris

LEGENDE

-  Limite de fenêtre
-  Rus et étangs
-  Courbes de niveaux
-  Limite de zone
-  Périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation - voir pièce n°4 du P.L.U
-  Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L.123.2-a
-  Espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1
-  Protection des lisières des bois supérieurs à 100 ha
-  Espace paysager à protéger au titre de l'article L. 123.1.5 III 2°
-  Alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123.1.5 III 2°
-  Bâti à protéger au titre de l'article L. 123.1.5 III 2°
-  Mur à préserver au titre de l'article L. 123.1.5 III 2°
-  Sente à préserver au titre de l'article L. 123.1.5 III 2°
-  Implantation des constructions par rapport aux voies (article 6 du règlement, pièce n°6 du P.L.U)
-  Emplacements réservés



EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Vocation	Surface	Bénéficiaire
1	Aménagement d'espace public	360 m ²	Commune
2	Sente piétonne	261 m ²	Commune
3	Aménagement d'espace public	553 m ²	Commune
4	Aménagement d'espace public	452 m ²	Commune
5	Voie publique	221 m ²	Commune
6	Equipement d'intérêt général	10 681 m ²	Commune
7	Programme de logements	525 m ²	Commune

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-COMTE

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n°5.2
Plan Bourg - 1/2000ème
MODIFICATION N°1

Vu pour être annexé à la délibération du :
15 décembre 2015

Agence Karine Roulland, architecte - urbaniste
42, rue Sorbier 75020 Paris

COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-COMTE

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE (77)

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE

6

REGLEMENT
(EXTRAIT)

MODIFICATION N°1

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :
15 DECEMBRE 2015

**TITRE II : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES
(Extrait)**

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA est concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation (orientations n°1 et n°3) présentées dans la pièce n°4 du P.L.U et délimitées sur les documents graphiques du P.L.U, pièce n°5 du P.L.U. L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Article UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées à l'industrie*.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.

Les carrières.

Les sous-sols.

Les installations classées* soumises à autorisation.

Les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes destinées au commerce*.

Dans le secteur UA b :

Les constructions destinées au commerce*.

Article UA.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

Sur la place centrale du bourg, espace paysager protégé repéré au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, comprenant les places de l'Église, de la Fontaine, du Maréchal Leclerc et de la Mairie, sont autorisés, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- le réaménagement d'aires de stationnement,
- l'aménagement de cheminements de nature perméable.

Dans les autres espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, sont autorisés, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- l'aménagement des accès aux constructions,
- les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m² et leur hauteur 3 mètres,
- les piscines privées de plein air.

Dans le secteur UA a :

Les constructions destinées au commerce* à condition qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.

Dans le secteur UA b :

Les constructions destinées à l'artisanat* à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher(SDP)*, qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan, qu'elles s'inscrivent dans le volume principal de l'habitation et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Article UA.3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de salubrité publique.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Il n'est pas autorisé l'ouverture de nouveaux accès véhicules aux parcelles situées rue de la Boulanderie, rue de Chanzy, rue Simon Deshuillers, rue Saint-Germain, rue Traversière.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension* de constructions* existantes et d'implantation d'annexes* n'excédant pas 12 m² qui, à la date d'approbation du P.L.U, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°1 et 3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions devront en outre respecter les principes de liaisons définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

Article UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, il est exigé la mise en place sur la parcelle d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités peut être soumis à des conditions particulières, notamment un pré-traitement.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha, sauf en cas d'impossibilités liées au site ou de contraintes techniques particulières.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure sera enterrée, sauf nécessité liée à l'exploitation et à l'entretien justifiée.

Article UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété et en jouissance, les règles édictées dans le présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

- 1. Lorsqu'un retrait graphique de l'alignement est défini aux documents graphiques, pièces n°5-2 du P.L.U.**, les constructions s'implanteront sur tout ou partie de la façade* de la construction ou d'un pignon* sur ce retrait.
- 2. En l'absence de règle définie aux documents graphiques**, les constructions* doivent s'implanter à l'alignement* de la voie de desserte*, sur tout ou partie de la façade* de la construction ou d'un pignon*. Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement* ne s'impose que sur l'une des voies.

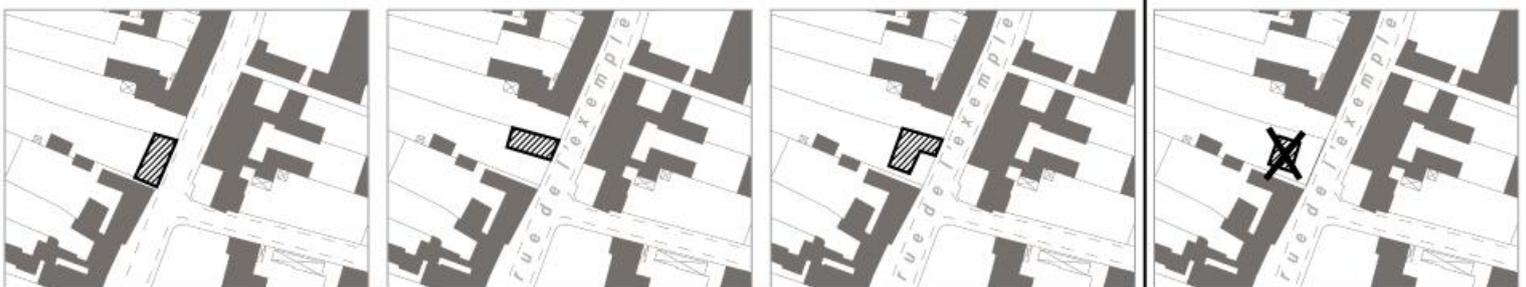
Les extensions* des constructions* existantes doivent s'implanter, conformément à la règle ci-dessus ou en retrait de l'alignement de 2 mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter, sur tout ou partie de la façade, à l'alignement* de la voie de desserte* ou en retrait de 2 mètres minimum.

Exemple illustré de la règle

Exemple d'implantations possibles des constructions nouvelles

Implantation impossible



- 3. Les constructions* doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 15 mètres définie à partir de l'alignement* (existant ou projeté) de la voie de desserte*.**

Au-delà de cette bande, seules seront autorisées les annexes* n'excédant pas 12 m² de surface de plancher (SDP)* et les piscines privées de plein air.

- 4. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions* existantes.**

Article UA.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

1. Implantation par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune)

Les constructions* doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte, avec les nuances suivantes :

- lorsque la largeur de la parcelle donnant sur l'espace de desserte est inférieure ou égale à 12 mètres, les constructions* doivent s'implanter sur les deux limites séparatives.
- lorsque la largeur de la parcelle donnant sur l'espace de desserte est supérieure à 12 mètres, les constructions* doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives*.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être :

- de 3,5 mètres minimum, si la façade* ou le pignon* présente un mur aveugle* ou des jours de souffrance* ;
- de 5 mètres minimum, si la façade* ou le pignon* présente des ouvertures.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives* aboutissant à la voie de desserte. En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être de 2 mètres minimum.

Les extensions des constructions* existantes peuvent :

- se faire dans le prolongement de la construction en respectant le même retrait par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.
- s'implanter sur les limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte sous réserve que la construction mitoyenne présente un mur aveugle.

Les annexes* situées au-delà de la bande constructible de 15 mètres, définie à l'article UA.6, doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.

2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives*

Les annexes* situées au-delà de la bande constructible de 15 mètres, définie à l'article UA.6, peuvent s'implanter sur la limite séparative* ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

3. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement* des constructions* existantes, sous réserve que les ouvertures en façade ou pignon* restent inchangées.

Article UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa :

L'emprise au sol* des constructions* de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UAb :

L'emprise au sol* des constructions* de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale* des constructions* ne doit pas excéder :

- 10 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures en pente,
- 7 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures-terrasses.

La hauteur totale* des annexes* est fixée à :

- 3 mètres par rapport au sol naturel dans le cas d'annexes* dont la surface est inférieure ou égale à 12 m²
- 4 mètres par rapport au sol naturel pour les autres annexes*.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de trente centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain (adaptation à un terrain en pente...).

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension des constructions* existantes dès lors que leur hauteur à la date d'approbation du P.L.U reste inchangée.

Article UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Aspect extérieur des constructions*

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions* existantes ou nouvelles, pour les extensions* et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine* ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

Toitures

Les toitures seront à deux pentes, comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignon*, la saillie à l'égout n'excédant pas 26 centimètres.

Elles seront en tuile plate de terre cuite de teinte non uniforme (mélange de cuissons).

L'éclaircissement éventuel des combles* sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit, seulement pour les nouvelles constructions*, par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillante, de proportion verticale et dont dimensions ne dépasseront pas 0,80 x 1 m. Elles seront en nombre limité (maximum un par tranche de 5 m de linéaire d'égout), alignées avec les baies de la façade droite qu'elles surmontent et implantées dans la partie inférieure du comble.

La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et s'inspirer de leurs différents modèles.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une intégration discrète au site et dans la limite de 20% maximum de surface de toiture. Elles faciliteront l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale (toiture végétalisée ou autre).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension* d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les constructions annexes* d'une surface n'excédant pas 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes* d'une surface supérieure à 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant deux versants, comme la construction principale.

Largeur des constructions*

La largeur des pignons* doit être au plus égale à 8,00 mètres.

Percements

Les percements des baies assurant l'éclairément seront de proportion verticale (plus haut que large).

Les menuiseries seront en bois ou en métal. Dans le cas de menuiseries en bois, celles-ci seront peintes.

Les volets seront de type battant en bois peint sans écharpes. Des volets roulants pourront être autorisés pour des baies non visibles de l'espace public, sous réserve que les caissons soient intérieurs.

Parements* extérieurs

Les façades des constructions* seront recouvertes d'un enduit.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

Vérandas

Elles seront conçues en bois ou en métal de couleur foncée.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Ils devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions* et éléments remarquables

Pour assurer la protection des éléments remarquables du paysage bâti, repérés au plan de zonage en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- les modifications de volume et notamment les surélévations* de ces constructions* sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes* dommageables pourra être demandée.
- les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination*) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

2. Aménagement des abords des constructions*

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales, les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

Autres dispositions applicables...

... dans le Clos du Fossé Rouge, délimité à l'est par la rue de la libération et au sud, par le chemin de Tourman

> En bordure des voies et des espaces publics

Le traitement existant des abords des constructions doit être conservé sous une forme engazonnée et ponctuée de massifs arbustifs. Il doit respecter l'unité d'ensemble du quartier.

> Clôtures sur les limites séparatives*

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non de grillage.



*Clos du Fossé Rouge :
Traitement existant des abords des constructions
en bordure des voies et des espaces publics*

... dans le reste de la zone

> *En bordure des voies et des espaces publics*

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,60 mètre et 2,00 mètres.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront :

- soit en bois plein sur toute hauteur,
- soit en serrurerie avec grille en partie haute.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les clôtures, quand elles existent, seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits,
- soit d'un mur bahut en pierre apparente ou de matériaux enduits comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*.
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non de grillage.

> *En limite séparative*

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,20 mètre et 2,00 mètres.

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits,
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non de grillage.

Article UA.12 - STATIONNEMENT

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions* et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article. Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant, être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Ces règles s'appliquent à toute transformation ou changement de destination avec ou sans extension*, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de places de stationnement.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

... soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris.

2. Nombre d'emplacements

Les règles ci-dessous peuvent ne pas s'appliquer aux constructions* remarquables du paysage bâti, repérées aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Constructions destinées à l'habitation*

Pour les constructions* inférieures ou égales à 150 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 150 m² de surface de plancher*, avec un minimum de deux places par logement.

Pour les constructions* de plus de 150 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher* avec un minimum de deux places par logement.

Pour les ensembles comportant 700 m² ou plus de surface de plancher*, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Pour les constructions* de plus de 200 m² de surface de plancher*, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70 m² de surface de plancher*.

Les règles ci-dessus s'appliquent à toute transformation ou changement de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires.

Constructions destinées aux bureaux*

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* destinée aux bureaux* sera consacrée au stationnement, avec un minimum d'une place par construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'artisanat*

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher (SDP)*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier*

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.

Constructions destinées au commerce*

Il n'est pas fixé de règle.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*:

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions* ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UA.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Obligation de planter

Les espaces non bâtis et non concernés par des aires de stationnement doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres*, arbustes...) d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*, à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de ces espaces.

Une surface au moins équivalente à celle des places de stationnement, leur accès et dégagements doit être maintenue en espace libre non imperméabilisé.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°1 et n°3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions* devront en outre respecter les principes de paysagement définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

Alignements d'arbres* repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Espaces paysagers à protéger repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U

Sur la place centrale du bourg, comprenant les places de l'Église, de la Fontaine, du Maréchal Leclerc et de la Mairie, le principe de composition d'ensemble (*espaces engazonnés, arbres* ponctuels et alignements d'arbres**) doit être préservé. Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.



Place centrale du bourg >
vue aérienne, état actuel

Dans le reste des espaces paysagers à protéger repérés, en dehors des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières définies à l'article UA.2, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Article UA.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions* nouvelles devront prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article UA.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction* ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

**TITRE III : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

(Extrait)

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU comprend deux secteurs :

- le secteur 1AUa, secteur de la Garenne qui comprend l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 présentée dans la pièce n°4 du P.L.U et délimitée dans les documents graphiques du P.L.U, pièces n°5 du P.L.U
- le secteur 1AUb, secteur du Pont de Couilly, qui comprend l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 présentée dans la pièce n°4 du P.L.U et délimitée dans les documents graphiques du P.L.U, pièces n°5 du P.L.U et qui fait l'objet d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global délimité en application du a) de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme et repéré sur les documents graphiques du PLU, pièces n°5 du P.L.U.

L'aménagement de ce secteur devra être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*.

Les constructions destinées au commerce*.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.

Les carrières.

Les installations classées* soumises à autorisation.

Dans le secteur 1AUa :

Les constructions destinées à l'industrie*.

Article 1AU.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone 1AU :

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et 3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions* autorisées pourront s'implanter sous condition de respecter les principes de répartition géographique dominante définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

Dans le « périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global » délimité en application du a) de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU, les constructions sont autorisées à condition que leur superficie soit inférieure à 12 m² de surface de plancher*, et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Dans le secteur 1AUa :

Les constructions destinées à l'artisanat* à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher*, qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan, qu'elles s'inscrivent dans le volume principal de l'habitation et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Dans l'espace paysager protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est autorisé, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif, la création de cheminements non imperméabilisés et d'aménagements liés à son ouverture au public, comme espace d'agrément.

Dans le secteur 1AUb :

Les autres constructions* ou installations ne sont pas soumises à d'autres conditions particulières.

Article 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de salubrité publique.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et n°3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, les constructions* devront en outre respecter les principes de liaisons définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

Article 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, il est exigé la mise en place sur la parcelle d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires d'activités peut être soumis à des conditions particulières, notamment un pré-traitement.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha, sauf en cas d'impossibilités liées au site ou de contraintes techniques particulières.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure sera enterrée, sauf nécessité liée à l'exploitation et à l'entretien justifiée.

Article 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas d'un lotissement, d'une opération d'ensemble ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété et en jouissance, les règles édictées dans le présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Dans le secteur 1AUa

Les constructions* peuvent s'implanter à l'alignement* de la voie de desserte*, sur tout ou partie de la façade* de la construction ou d'un pignon* ou en retrait.

En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Dans le secteur 1AUb

Constructions destinées à l'habitation*

Les constructions* doivent s'implanter à l'alignement* de la voie de desserte*, sur tout ou partie de la façade* de la construction ou d'un pignon*. Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement* ne s'impose que sur l'une des voies.

Exemple illustré de la règle

Exemple d'implantations possibles des constructions nouvelles

Implantation impossible



Autres constructions

Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt pourront s'implanter à l'alignement* de la voie de desserte*, sur tout ou partie de la façade* de la construction ou d'un pignon*, ou en retrait de l'alignement*. En cas de retrait, la distance à l'alignement* sera de 6 mètres minimum.

Article 1AU.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Dans le cas d'un lotissement, d'une opération d'ensemble ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété et en jouissance, les règles édictées dans le présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Dans le secteur 1AUa

Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être :

- de 3,5 mètres minimum, si la façade* ou le pignon* présente des ouvertures ;
- de 1 mètre minimum, si la façade* ou le pignon* présente un mur aveugle* ou des jours de souffrance*.

Les constructions* peuvent s'implanter sur les autres limites ou en retrait d'au moins 1 mètre à condition de ne pas avoir d'ouverture.

Dans le secteur 1AUb

1. Implantation par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte

Construction destinées à l'habitation*

Les constructions destinées à l'habitation* doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être :

- de 3,5 mètres minimum, si la façade* ou le pignon* présente un mur aveugle* ou des jours de souffrance* ;
- de 5 mètres minimum, si la façade* ou le pignon* présente des ouvertures.

Les extensions des constructions* existantes peuvent :

- se faire dans le prolongement de la construction en respectant le même retrait par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.
- s'implanter sur les limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte sous réserve que la construction mitoyenne présente un mur aveugle.

Autres constructions

- Les autres constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte, ou en retrait.
- En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte considéré sera de 6 mètres minimum.

2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives*

Les constructions* doivent s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres des autres limites séparatives.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement* des constructions* existantes, sous réserve que les ouvertures en façade ou pignon* restent inchangées.

3. Implantations des annexes

Les constructions* annexes n'excédant pas 12m² et 3 mètres de hauteur peuvent s'implanter sur toutes les limites séparatives* ou en retrait.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction annexe à la limite séparative* sera de 1 mètre minimum.

Article 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale* des constructions* destinées à l'habitation ne doit pas excéder :

- 10 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures en pente,
- 7 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures-terrasses.

La hauteur totale* des autres constructions* ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur totale* des annexes* est fixée à :

- 3 mètres par rapport au sol naturel dans le cas d'annexes* dont la surface est inférieure ou égale à 12 m²
- 4 mètres par rapport au sol naturel pour les autres annexes*.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de trente centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain (adaptation à un terrain en pente...).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Aspect extérieur des constructions*

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions* existantes ou nouvelles, pour les extensions* et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine* ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

1.1 Les constructions destinées à l'habitation*

Toitures

Les toitures seront à deux pentes, comprises entre 35° et 45°.

Elles seront couvertes de tuile de terre cuite.

L'éclairage éventuel des combles* sera assuré soit :

- par des ouvertures en lucarnes,
- par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillante, de proportion verticale et dont dimensions ne dépasseront pas 0,80 x 1 m. Elles seront en nombre limité (maximum un par tranche de 5 m de linéaire d'égout), alignées avec les baies de la façade droite qu'elles surmontent et implantées dans la partie inférieure du comble.

La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et s'inspirer de leurs différents modèles.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une intégration discrète au site et dans la limite de 20% maximum de surface de toiture. Elles faciliteront l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale (toiture végétalisée ou autre).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension* d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les constructions annexes* d'une surface n'excédant pas 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes* d'une surface supérieure à 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant deux versants, comme la construction principale.

Percements

Les percements des baies assurant l'éclairément seront de proportion verticale (plus haute que large).

Les menuiseries seront en bois ou en métal. Dans le cas de menuiseries en bois, celles-ci seront peintes.

Les volets seront de type battant en bois peint sans écharpes. Des volets roulants pourront être autorisés pour des baies non visibles de l'espace public, sous réserve que les caissons soient intérieurs.

Parements* extérieurs

Les façades des constructions* seront recouvertes d'un enduit.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

Vérandas

Les vérandas* seront non visibles du domaine public. Elles seront conçues en bois ou en métal de couleur foncée.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Ils devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

1.2 Autres constructions*

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes permettant de masquer les édicules techniques, ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Elles seront de couleur foncée.

Les toitures terrasse pourront être végétalisées.

Parements* extérieurs

Les bâtiments seront de teinte foncée.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

2. Aménagement des abords des constructions*

Clôtures

La hauteur totale de la clôture doit être au plus égale à 1,60 mètre.

En bordure des voies et des espaces publics

Les clôtures nouvelles seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits,
- soit d'un mur bahut en pierre apparente ou de matériaux enduits comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*.
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non de grillage.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

En limite séparative

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non de grillage.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales, les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et 3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U., les projets devront en outre respecter les principes de traitement des franges et des abords définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

Article 1AU.12 - STATIONNEMENT

1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions* et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article. Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant, être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Ces règles s'appliquent à toute transformation ou changement de destination avec ou sans extension*, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de places de stationnement.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres,

... soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris.

2. Nombre d'emplacements

Les règles ci-dessous peuvent ne pas s'appliquer aux constructions* remarquables du paysage bâti, repérées aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U., en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Constructions destinées à l'habitation*

Pour les constructions* inférieures ou égales à 150 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 150 m² de surface de plancher (SDP)*, avec un minimum de deux places par logement.

Pour les constructions* de plus de 150 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher*, avec un minimum de deux places par logement.

Pour les ensembles comportant 700 m² ou plus de surface de plancher*, il sera réalisé, en outre, 10 % d'emplacements supplémentaires (en cas de décimal, à l'arrondi supérieur). Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Pour les constructions* de plus de 200 m² de surface de plancher*, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés pour les voitures d'enfants. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées aux bureaux*

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* destinée aux bureaux* sera consacrée au stationnement, avec un minimum d'une place par construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'artisanat* et au commerce*

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions* ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 1AU.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS
--

Dans toute la zone

30 % de l'unité foncière devra être maintenu en espace libre non imperméabilisé.

Obligation de planter

Les espaces non bâtis et non concernés par des aires de stationnement doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres*, arbustes...) d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*, à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de ces espaces.

Espace paysager à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme repéré sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U

L'espace paysager sera préservé mais il pourra être aménagé conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation n°3, pièce n°4 du dossier de P.L.U.

En dehors des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières définies à l'article 1AU.2, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°2 et 3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U, d'autres espaces paysagers, rideaux d'arbres*, ou boisements devront être créés ou préservés conformément aux principes définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

Dans le secteur 1AUb

Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Article 1AU.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions* nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article 1AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction* ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.