

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3

Document 0.3.

Additif au Rapport de présentation



Commune de Saint-Germain
Mairie
845, route de Troyes
10 120 SAINT-GERMAIN

Vu pour être annexé à
la délibération du 13. Février. 2018
approuvant
la modification n°3 du PLU

Cachet de la Mairie
Signature du Maire :



Modification n°2 du PLU approuvée le 30 novembre 2015
Modification n°1 du PLU approuvée le 19 novembre 2013
PLU approuvé le 11 janvier 2011
POS approuvé le 30 mars 1987

PLU réalisé par Espaces Territoires Conseil

Modifications n°2 et n°3 réalisées par :



2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

I/ Introduction.....	2
II/ Pourquoi une procédure de modification ?.....	3
PARTIE 1 : Motifs de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au nord du hameau de Lépine.....	4
I. Justifications et intérêts du projet.....	5
II. L'ouverture de la zone 2AU respecte les conditions de la procédure de modification	11
III. Compatibilité avec le SCoT de la Région Troyenne	11
IV. Evaluation générale des incidences du projet	12
PARTIE 2 : Modifications du PADD.....	14
PARTIE 3 : Modifications des Orientations d'aménagement	17
I - Modification de l'orientation d'aménagement : Création d'espaces de détente de proximité – Lépine.....	18
PARTIE 4 : Modifications des emplacements réservés	20
I - Agrandissement de l'emplacement réservé n°1, suppression de l'emplacement réservé n°3 et réinscription de l'intégralité de la parcelle en zone 1AU.....	21
II - Suppression de l'emplacement réservé n°4.....	22
III - Ajout de l'emplacement réservé n°7	23
PARTIE 5 : Modifications du règlement	24
PARTIE 6 : Modifications des annexes.....	49
III/ Conclusion.....	51

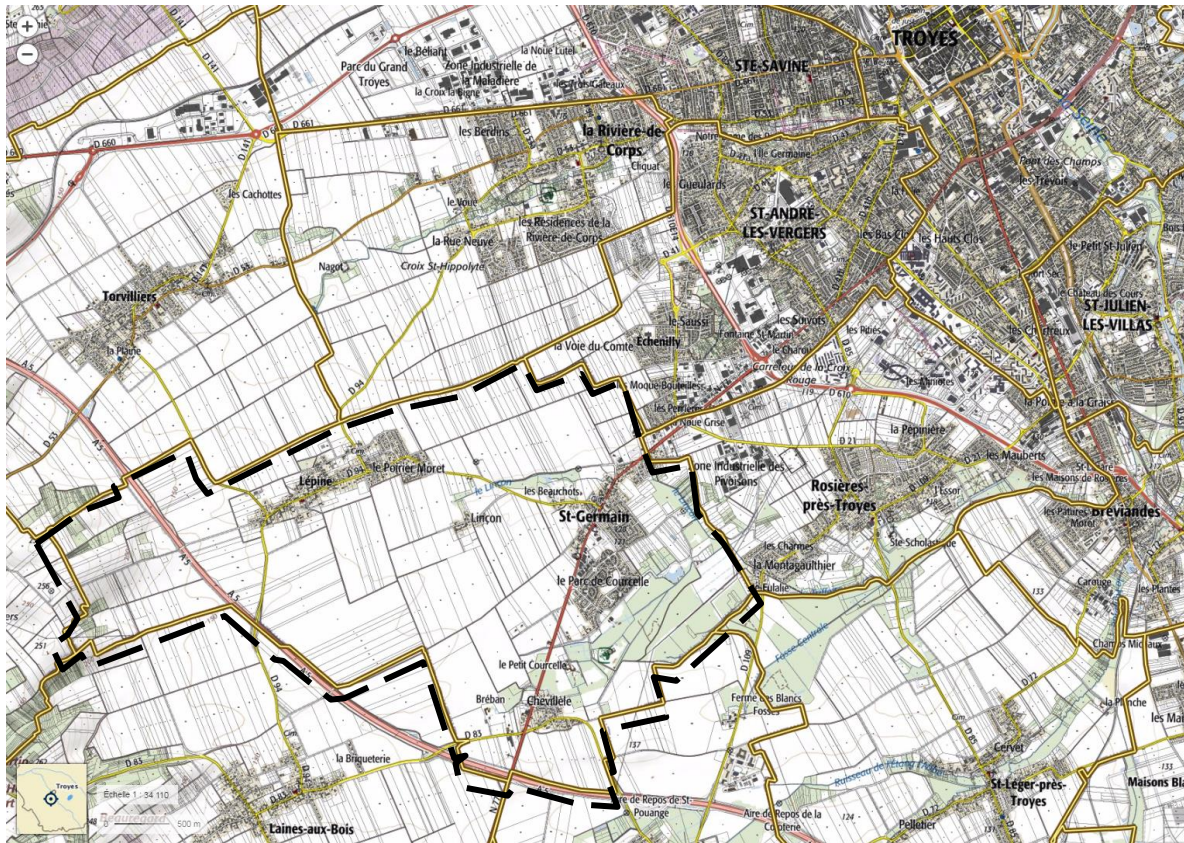
Légende :

Élément supprimé par la modification ou Élément ajouté par la modification
 Élément supprimé par la modification ou Élément ajouté par la modification

Élément ajouté par la modification après enquête publique ou Élément supprimé par la modification après enquête publique

I/ Introduction

Commune de l'Aube de 2 294 habitants (INSEE 2014), située à l'ouest de Troyes, Saint-Germain est implantée au carrefour des "Trois Champagne" : le pays d'Othe, la Champagne humide, et la Champagne sèche. Saint-Germain appartient à l'aire urbaine de l'agglomération troyenne, et fait partie de la communauté d'agglomération « Troyes Champagne Métropole ».



Source : Site internet Géoportail

Ainsi, commune à forts enjeux subissant l'influence et l'attractivité de l'agglomération troyenne, la commune de Saint-Germain a redessiné les grandes lignes de son développement futur, dans le cadre de la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) par l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvée le 11 janvier 2011. Depuis son application, le PLU a fait l'objet de deux modifications en Conseil Municipal, approuvées les 19 Novembre 2013 et 30 Novembre 2015.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune. La municipalité a donc décidé d'engager une troisième modification du PLU lors du Conseil Municipal du 20 Juin 2017.

Au vu des nouvelles constructions venues compléter les zones urbanisées du PLU, la commune de Saint-Germain dispose aujourd'hui d'une **offre foncière insuffisante** au regard des enjeux liés à son positionnement, aux portes du cœur de l'agglomération Troyenne. Les zones 1AU actuelles ainsi que les dents creuses, ne permettent pas totalement, pour des raisons de disponibilité foncière, de répondre aux besoins en termes de logements identifiés dans le PADD du PLU.

C'est pourquoi, la commune a souhaité, par l'intermédiaire de cette modification, favoriser une **opération d'ensemble cohérente de densification du hameau de Lépine** par l'intermédiaire de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Les Goujardes » afin de permettre l'accueil d'une opération d'ensemble en lien avec la zone 1AU « Les Goujardes » ; ces zones étant situées de part et d'autre de la rue Berthelot. En effet, ce projet est une réelle opportunité pour la commune afin de poursuivre l'offre en logements en offrant une mixité dans l'habitat.

Il conviendra toutefois de prendre en compte la nécessité de conforter l'accès et les réseaux pour les adapter à la nouvelle vocation du site.

De plus, dans le cadre de cette procédure, la collectivité souhaite **faire évoluer** son PLU puisqu'il est nécessaire de corriger l'erreur matérielle liée à la **carte de synthèse du PADD**, qui n'est pas celle qui aurait dû être insérée. De plus, la commune de Saint-Germain souhaite revoir les **emplacements réservés** au hameau de Lépine ; ainsi que **l'Orientation d'Aménagement**, pour présenter un projet cohérent global. Enfin, la commune rencontre toujours des difficultés d'interprétation et d'application du **règlement** du PLU, c'est pourquoi elle souhaite s'engager dans une nouvelle procédure de modification du PLU.

II/ Pourquoi une procédure de modification ?

Rappel du contexte législatif

La procédure de modification de PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application. Les articles lui afférents ont été remodifiés par décret du 28 décembre 2015 en application de l'ordonnance du 23 septembre 2015 portant sur la recodification de la partie législative du code de l'urbanisme.

Article L153-36 créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Les adaptations requises pour le PLU de Saint-Germain ne changent pas les orientations du PADD, ne réduisent pas un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle ou forestière. Elles ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Ainsi, conformément à l'application de l'article L153-31 créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. ; les adaptations du PLU relèvent de la modification.

En application de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer les possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

Cette procédure s'organise dans le cadre des articles L153-36, L153-37, L153-38, L153-40 et L153-41 du code de l'urbanisme.



PARTIE 1 :

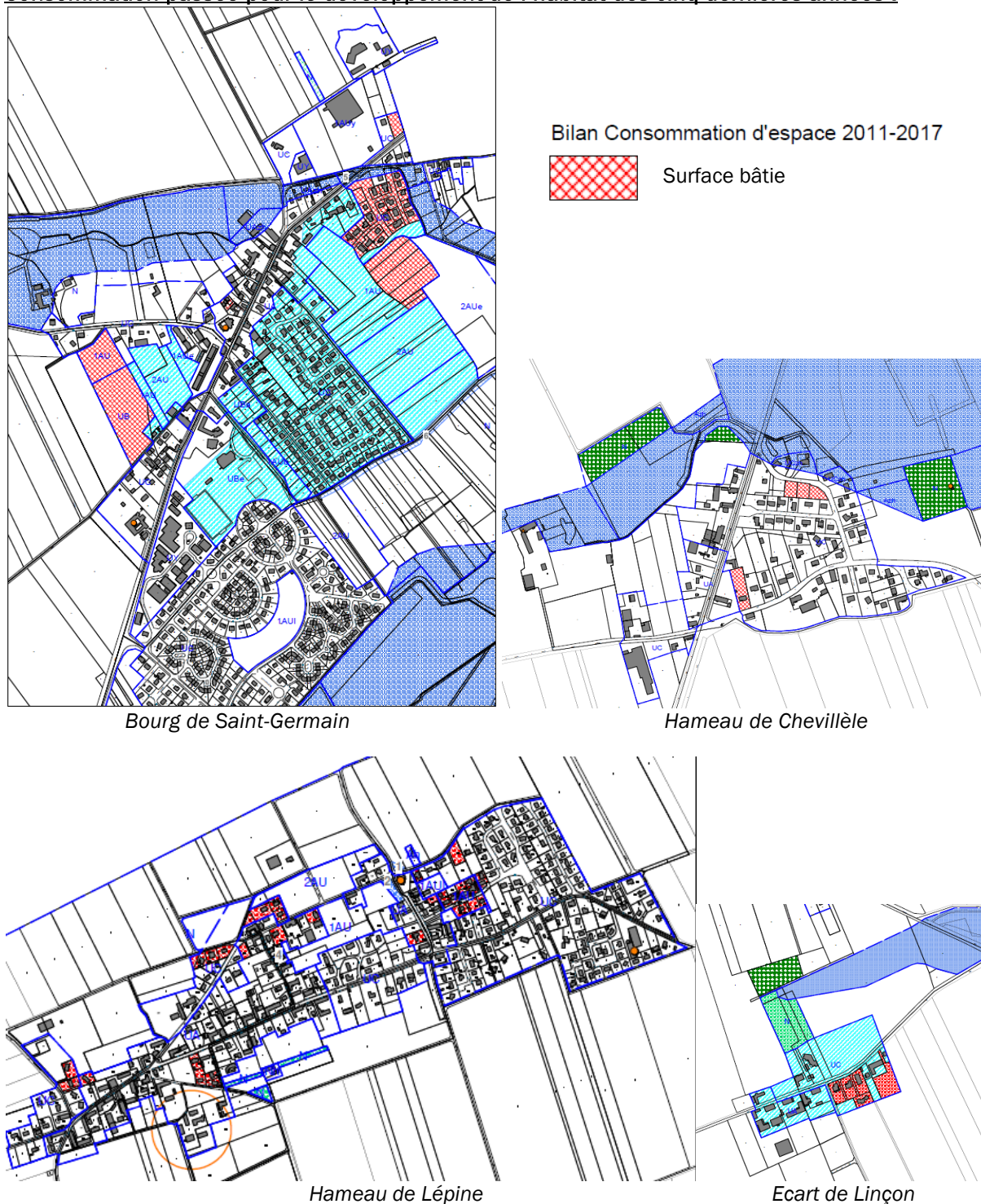
MOTIFS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU AU NORD DU HAMEAU DE LEPINE

I. Justifications et intérêts du projet

Pour répondre à une demande accrue d'autorisations d'urbanisme, et donc d'accueil de nouveaux habitants en favorisant la cohésion sociale, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone d'urbanisation future 2AU « Les Goujardes » située au Nord du hameau de Lépine, en cohérence avec la zone d'urbanisation 1AU, lieu-dit « Les Goujardes ».

Pour justifier cette démarche, la commune s'appuie sur la consommation passée, depuis l'approbation du PLU, en termes de développement de l'habitat, qui représente une superficie de près de 11,2 hectares entre 2011 et 2017, soit une moyenne de 1,83 ha/an ; pour près de 132 constructions soit une moyenne de 12 logements à l'hectare.

Consommation passée pour le développement de l'habitat des cinq dernières années :

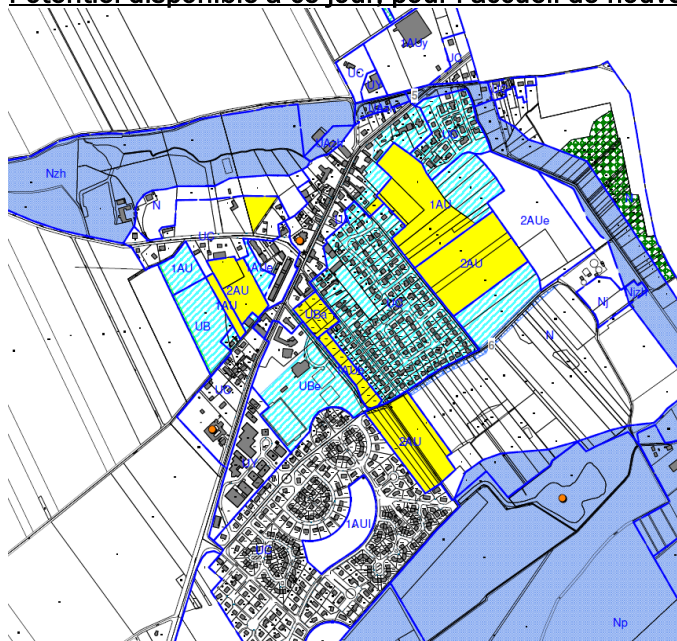


La commune de Saint-Germain a donc répondu favorablement à de nombreuses autorisations de construire sur l'ensemble de ses enveloppes bâties, en favorisant le comblement des dents creuses.

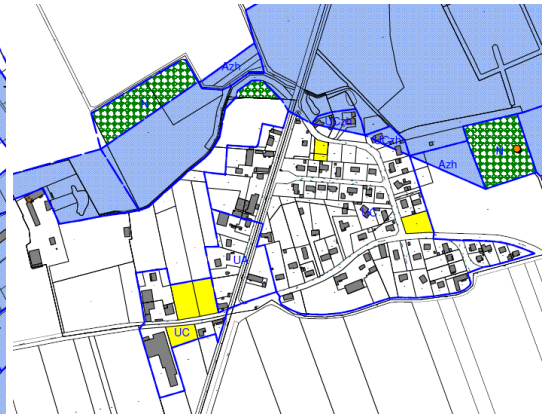
En effet, la consommation d'espaces se répartit à hauteur de près de 70% par le comblement des dents creuses en zones urbaines (UA, UB et UC confondus), le reste ayant été réalisé au travers d'opération d'ensemble sur des zones d'urbanisation future ; 3 zones 1AU dont 2 projets favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle au sein du bourg, et un projet de densification du hameau de Lépine.

A ce jour, la commune a souhaité identifier le potentiel encore disponible en « dents creuses » (espaces libres de constructions entre deux parcelles bâties) ainsi qu'au sein des zones d'urbanisation future à moyen et long terme.

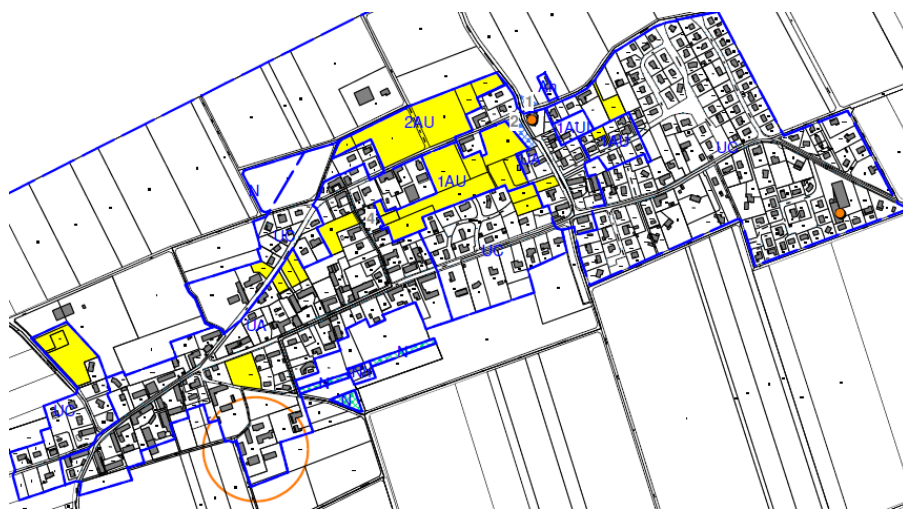
Potentiel disponible à ce jour, pour l'accueil de nouveaux habitants (3^{ème} trimestre 2017) :



Bourg de Saint-Germain



Hameau de Chevillèle



Hameau de Lépine



Ecart de Linçon

L'inventaire des dents creuses présente alors un potentiel réparti de la manière suivante, à court et moyen termes, en fonction de la disponibilité foncière :

- **5,49 hectares en zones urbaines** (UA, UB, UC), dont deux grandes « dents creuses » au sein du bourg, situées au lieu-dit « les Beauchots », route de Lépine, difficilement mobilisables puisqu'il s'agit de jardins de deux grandes unités foncières ;
- **6,59 hectares en zones d'urbanisation future à court et moyen terme (1AU)** et **0,69 hectares en zones 1AUB** pour le développement d'habitat collectif.

Soit au total un potentiel de l'ordre de **12,77 hectares** ; ce qui correspond à la consommation connue sur ces dernières années. Les zones d'urbanisation future à long terme (2AU) représentent quant à elles 9,93 hectares.

Une prise en compte des disponibilités foncières

Il convient également de prendre en compte le fait que la commune n'est pas propriétaire des potentiels fonciers identifiés. C'est pourquoi, il apparaît difficile pour elle d'avoir la maîtrise foncière des projets. Elle s'est alors engagée dans un dialogue avec les différents propriétaires afin de faciliter la faisabilité de l'ouverture à l'urbanisation de ses zones d'urbanisation future.

En effet, concernant la zone 1AU du hameau de Lépine, lieu-dit « Les Goujardes » :

Jusqu'à aujourd'hui, la commune faisait face à une réelle rétention foncière de la part des différents propriétaires de la zone d'urbanisation future. Cependant, après les avoir rencontrés un par un, en les accompagnant sur le devenir du hameau, la commune a réussi à ce que les propriétaires soient favorables à la mise à disposition de la zone, en permettant un raccordement depuis la rue Berthelot, avec la rue Léonard de Vinci ; avec une modification de l'orientation d'aménagement.

De plus, concernant la zone 1AUB, rue des Cerisiers au sein du bourg :

Le projet rencontre des difficultés de concrétisation. En effet, la commune est toujours en dialogue continu avec les propriétaires et porteurs de projet, quant à la faisabilité d'un projet en cohérence avec le PADD et l'orientation d'aménagement préconisée dans le PLU.

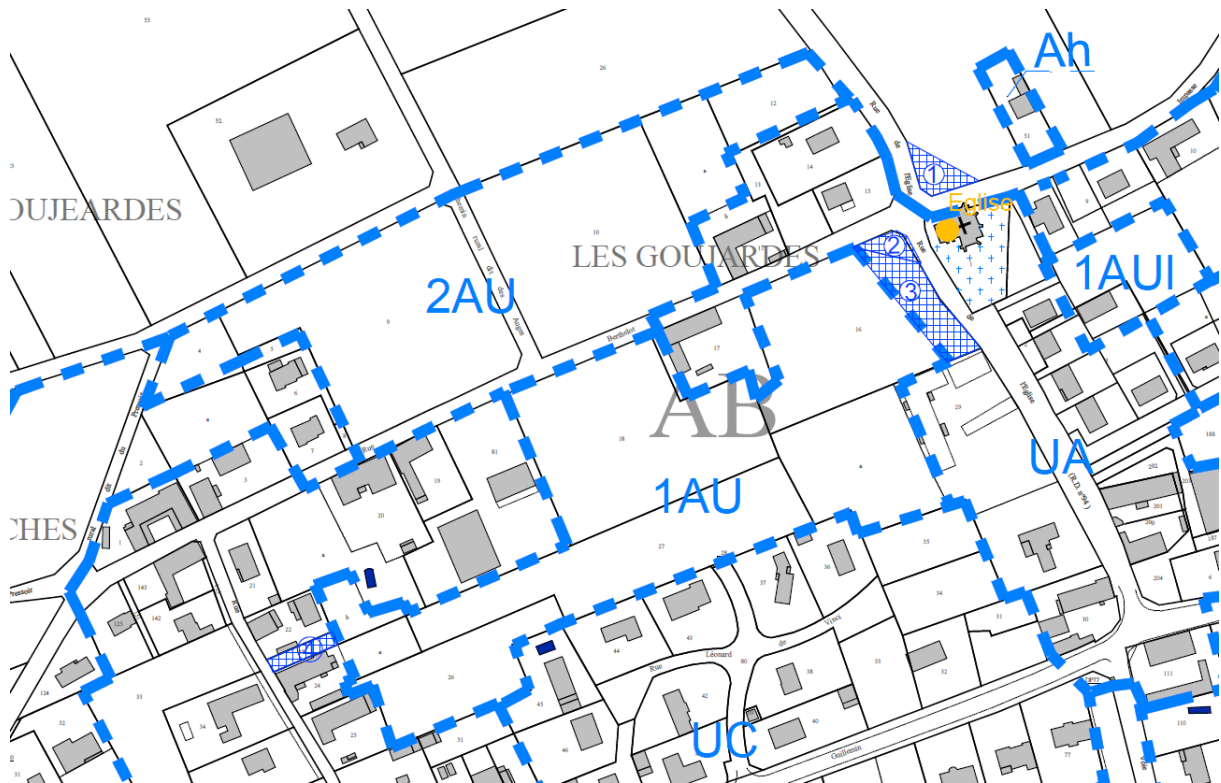
Compte-tenu de la demande réelle en termes de création de logements, et des problématiques de faisabilité (rétention foncière) pour le développement de l'urbanisation, la commune de Saint-Germain souhaite **ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du hameau de Lépine, lieu-dit « Les Goujardes » :**

Lors de la réalisation du PLU, la commune a intégré l'ensemble des parcelles environnantes situées de part et d'autre du chemin agricole, entre la rue de Bouilly à Sainte-Savine (RD94) et le Chemin du Pressoir. Toutefois, il s'avère que les parcelles situées le long de la rue de Bouilly à Sainte-Savine (RD94), parcelles n°101, 102 et 106 sont correctement desservies par les réseaux et accessibles depuis la voie. Elles pourraient alors être intégrées à la zone urbaine UA puisque la commune ne souhaite pas favoriser le nombre d'accès/sortie de la zone 2AU sur la RD94. C'est pourquoi, la commune souhaite, en parallèle de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, réintégrer en zone urbaine UA les parcelles citées précédemment.

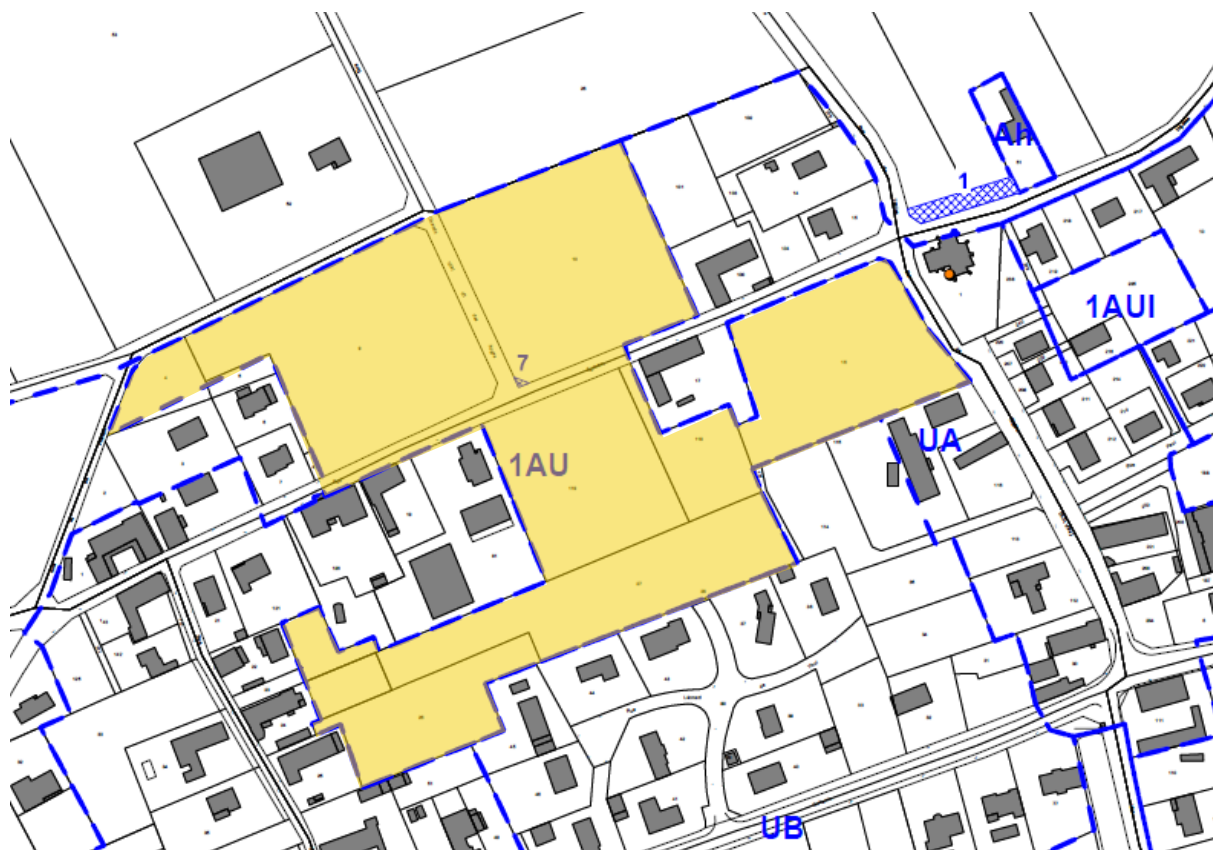
Enfin, afin de présenter une cohérence dans la densification du hameau de Lépine, la commune souhaite reprendre l'orientation d'aménagement du lieu-dit « Les Goujardes », en y intégrant les parcelles situées de part et d'autre du chemin agricole, le chemin des Auges. Un maillage du réseau secondaire serait alors envisagé pour permettre de désenclaver les parcelles, tout en s'appuyant sur la densité préconisée du SCoT de la Région Troyenne.

Les modifications apportées au zonage sont les suivantes :

AVANT MODIFICATION (Extrait zonage suite MS2)



APRES MODIFICATION



Comme présenté précédemment, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU située au Nord de la rue Berthelot du lieu-dit « Les Goujardes », tout en l'intégrant à la réflexion d'aménagement de la zone 1AU située en face de cette dernière, au Sud de la rue.

Elle souhaite revoir l'inscription des parcelles situées au droit de la rue de Bouilly à Sainte-Savine (RD94), parcelles n° 101, 102 et 106 puisque ces dernières sont correctement desservies par les réseaux, et que la commune ne souhaite pas que la desserte de l'ensemble de la zone s'organise sur cet axe fréquenté. En effet, la commune souhaite que l'accès de cette zone s'organise uniquement via la rue Berthelot.

Les parcelles n° 101, 102 et 106 seront donc intégrées à la zone UA ; les autres, à la zone 1AU et soumises à l'orientation d'aménagement présentée ci-après.

Les modifications apportées à l'orientation d'aménagement sont les suivantes :

AVANT MODIFICATION

La zone 2AU n'était pas soumise à Orientations d'Aménagement dans le PLU en vigueur.

La Chambre d'Agriculture et le Syndicat Départ porteur du SCoT de la Région Troyenne, dans leurs courriers respectifs en date du 26/10/17 du 06/11/2017 préconisent de garantir la transition paysagère entre l'espace agricole et l'espace urbanisé par la création d'un écran paysager. Dans le cadre de cet aménagement, la commune confirme à ce qu'un écran paysager soit réalisé en frange Nord de la zone.

APRES MODIFICATION

Cette nouvelle Orientation d'Aménagement a pour objectif de garantir un maillage du réseau secondaire de Lépine. En effet, tout en veillant à maintenir le chemin de l'Auge pour les déplacements agricoles, la commune souhaite raccorder ces deux ensembles à la Rue Berthelot, ainsi qu'à la Rue Léonard de Vinci.

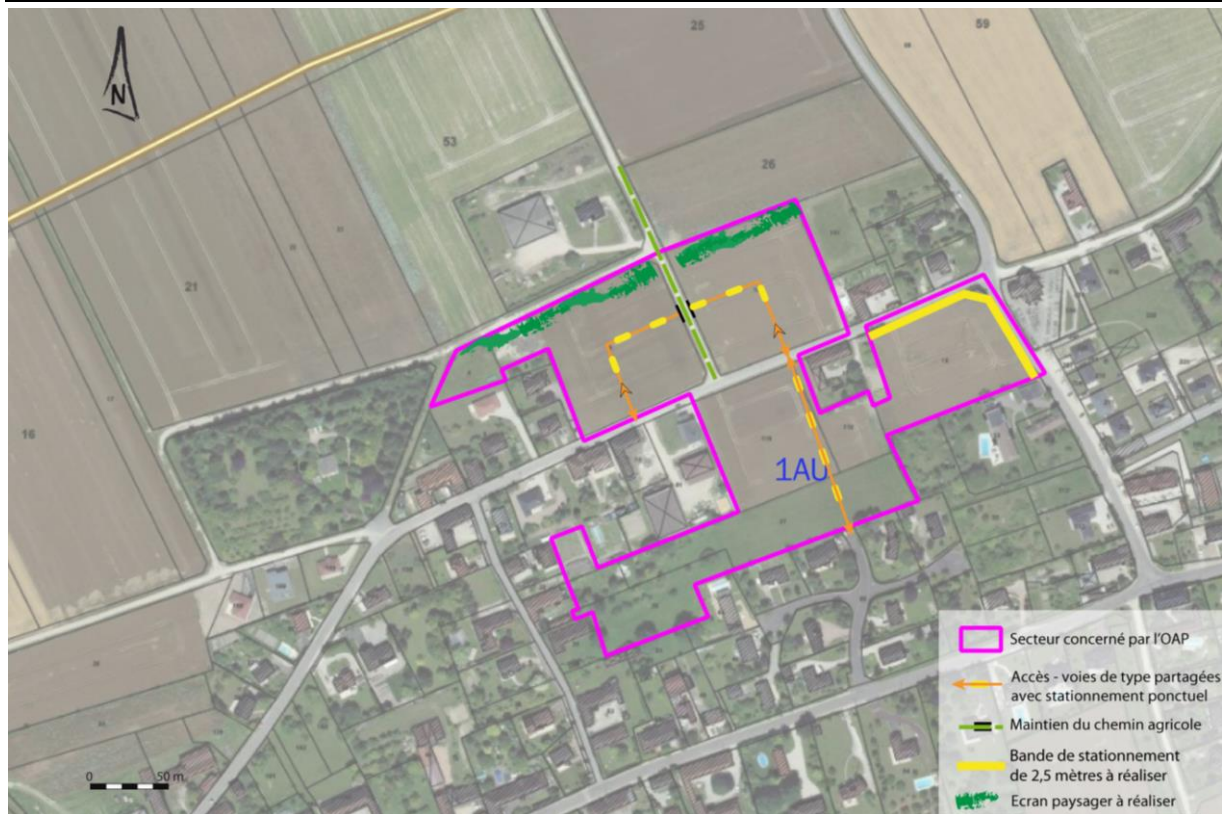
Les voiries à créer seront de type voies partagées, et bordées de stationnement ponctuel. De plus, la commune réalisera une bande de stationnement longitudinal pour favoriser la visibilité au croisement de la rue Berthelot avec la RD94 ainsi que pour limiter les conflits d'usage à proximité de l'église.

Enfin, l'accès de la partie Nord de la zone ne pourra se faire que par l'intermédiaire de la rue Berthelot afin de garantir les usages du chemin agricole, dont l'accès à l'exploitation, et ne pas favoriser les multiples sorties sur la rue.

Afin d'intégrer les nouvelles constructions, un écran paysager continu sera créée au Nord du site, pour permettre une transition plus douce avec l'exploitation agricole et les espaces agricoles ouverts.

L'aménagement de cette zone s'appuie sur le projet communal présenté dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables à savoir « d'établir un projet de développement garantissant la cohésion sociale » en encadrant l'extension de l'urbanisation. C'est pourquoi, la modification n°3 s'appuie sur la réalisation d'un Orientation d'Aménagement d'ensemble pour le hameau de Lépine.

L'OAP du hameau de Lépine ci-dessous, liée à la modification du PLU prend en compte l'ensemble de la zone et crée une certaine fluidité au sein de l'aménagement. Elle est présentée en partie 3 de la présente notice.



Source : Géoportail ; Réalisation : Perspectives

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone répond alors aux avantages suivants :

- Un parcellaire peu morcelé pour lequel les propriétaires se sont rapprochés de la collectivité dans le but de réaliser des projets d'ensemble cohérents ;
- Une offre foncière potentiellement libérable ; alors que jusqu'à ce jour elle ne l'était pas ;
- Des réseaux à proximité, rue Berthelot, et en capacité d'accueillir le développement des zones ;
- Des sites qui ne présentent pas de contraintes paysagères, environnementales et techniques ;
- Une prise en compte des déplacements agricoles par le maintien du chemin de l'Auge en chemin agricole ;
- Un secteur simple à désenclaver et qui répond à la densité préconisée par le SCoT de la Région Troyenne et à la densification du hameau ;
- Des projets d'aménagements envisagés, en concertation avec la collectivité.

En conclusion, pour faire face à la faisabilité à court et moyen terme permettant l'accueil de nouveaux habitants, la commune de Saint-Germain envisage l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au lieu-dit « Les Goujardes » puisque ce secteur est mobilisable et qu'il permettrait de réaliser une densification homogène et cohérente du hameau de Lépine, tout en prenant en compte les mobilités et l'accessibilité pour tous. Ces besoins sont donc en adéquation avec les réflexions engagées par la commune.

II. L'ouverture de la zone 2AU respecte les conditions de la procédure de modification

1. La modification envisagée ne doit pas porter atteinte aux orientations définies du PADD

Le projet n'entraîne donc aucune modification de l'économie générale du plan. Il répond bien aux objectifs initiaux, c'est-à-dire :

- **Renforcer l'identité de la commune et favoriser la qualité du cadre de vie** : la modification introduit la mise à jour d'une des orientations d'aménagement et de programmation pour l'OAP de Lépine ; en préconisant une optimisation liée aux déplacements.
- **Gérer les nuisances générées par les déplacements pour une commune plus sûre** : la modification précise la volonté de garantir des liaisons dans les aménagements futurs et revoit les principes de hiérarchisation tels que préconisés par le SCoT ;
- **Établir un projet de développement garantissant la cohésion sociale** : la modification apporte des réponses en termes de diversité de l'habitat et de répartition sur le territoire par l'intermédiaire du développement de l'habitat individuel pour le hameau de Lépine.
- **Établir un projet de territoire concerté et partagé dans un environnement préservé et valorisé** : la modification est issue d'un projet concerté avec les propriétaires fonciers et porteurs de projets pour garantir un aménagement durable et cohérent du hameau de Lépine.

Ainsi, la modification ne vient que renforcer les objectifs du PADD.

2. La modification envisagée ne doit pas réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

La zone dite « Les Goujardes » ne se situe sur aucune des zones citées ci-dessus.

3. La modification envisagée ne doit pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'entraîne aucune réduction de protection telle que définie ci-dessus. Elle n'entraîne pas non plus d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances. Il s'agit en effet de projets à vocation d'habitat ne générant pas de nuisances et prenant en compte les déplacements agricoles.


III. Compatibilité avec le SCoT de la Région Troyenne

Les modifications apportées ne modifient pas l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dont les objectifs restent inscrits dans le cadre du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT approuvé le 5 juillet 2011.

Au terme de la présente modification, le document d'urbanisme de Saint-Germain est compatible avec le SCoT de la Région Troyenne.

IV. Evaluation générale des incidences du projet

1. Etat initial du site

Surface	2,09 hectares
Zonage du PLU avant modification	2AU
Zonage du PLU après modification	Parcelles n° 101, 102, 106 en UA Parcelles n° 4, 5, 9 et 10 en 1AU avec orientation d'aménagement en lien avec la zone 1AU « Les Goujardes ».
Gestion de l'eau et réseaux	Le secteur est correctement desservi par les réseaux (AEP, AEU, électricité, etc.).
Biodiversité	Aucun site protégé ou espace naturel sensible n'est présent sur la zone ni à proximité. Aucune zone humide n'y a été recensée par la DREAL Grand-Est et par la commune. La commune n'est pas concernée par la présence d'une zone Natura 2000 et n'est pas commune limitrophe de cette dernière (près de 10km de la zone située sur la commune de Saint-Parres-aux-Tertres).
Agriculture	 <p>Le site est actuellement cultivé, faute d'accord entre les différents propriétaires sur un aménagement global. Toutefois à ce jour, les propriétaires sont favorables à la réalisation d'un aménagement qui tient compte des déplacements agricoles et donc du chemin agricole. C'est pourquoi, le chemin agricole (chemin de l'Auge) sera maintenu et le croisement avec la rue Berthelot sera sécurisé. En effet, la commune souhaite inscrire un emplacement réservé pour la création d'un pan coupé permettant ainsi d'optimiser la sécurité et la visibilité pour les déplacements agricoles et le hameau.</p>
Paysage et patrimoine	Le site ne présente pas d'intérêt patrimonial ou paysager Il est situé au sein de l'enveloppe bâtie du hameau, en « dent creuse ».
Risques et nuisances	Le site n'est pas concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (aléa faible sur certaines parties urbanisées du territoire communal).
Mobilité et modes doux	La desserte s'effectuera par l'intermédiaire de deux accès sur la rue Berthelot uniquement ; un pour chaque parcelle située de part et d'autre du chemin agricole.

2. Incidences générales du projet

<p>Incidences positives</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permet la création de logements au sein de l'enveloppe bâtie du hameau de Lépine, à proximité du centre-ancien et en connexion avec le reste du hameau. - Situé à proximité du centre-bourg où se situent équipements, commerces et services, il permet de dynamiser la commune et de favoriser le maintien des équipements scolaires et des activités sur la commune. - L'urbanisation du site favorise la mixité sociale et intergénérationnelle du hameau. - L'Orientation d'Aménagement prévoit la création d'un maillage secondaire connecté à l'existant et la prise en compte des déplacements agricoles par le maintien du chemin. - Le projet prévoit : <ul style="list-style-type: none"> - Un raccordement de l'opération sur la rue Berthelot ; - Une optimisation du stationnement privé, soit en bordure d'emprise publique sur l'emprise privée, soit le long des nouvelles voies créées, pour qu'il ne perturbe pas les déplacements au sein du hameau ainsi que pour préserver la qualité du site lié à la proximité de l'église.
<p>Incidences négatives</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'ouverture à l'urbanisation de cette zone va engendrer une certaine augmentation des besoins (eau potable, rejets d'eau usée, déchets) et des déplacements motorisés sur l'agglomération troyenne. - L'Orientation d'Aménagement va induire une certaine imperméabilisation des parcelles ; bien que la commune souhaite en parallèle revoir les articles du règlement liés à l'emprise au sol des constructions, aux espaces verts et donc limiter l'imperméabilisation des parcelles. - La réalisation de l'opération induira une modification du paysage environnant, bien que s'agissant d'une dent creuse, elle est située dans un contexte déjà urbanisé.

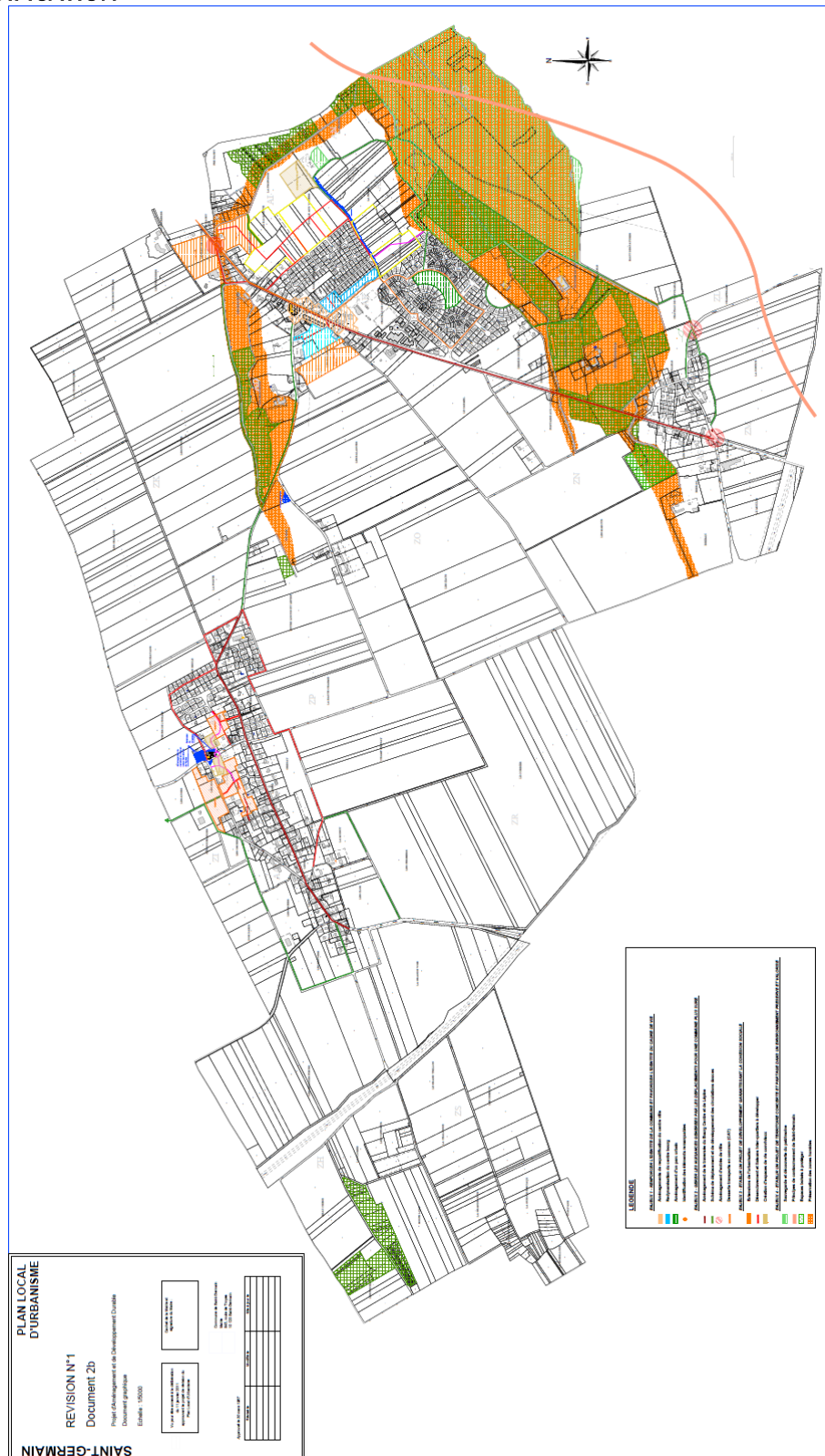


PARTIE 2 :

MODIFICATIONS DU PADD

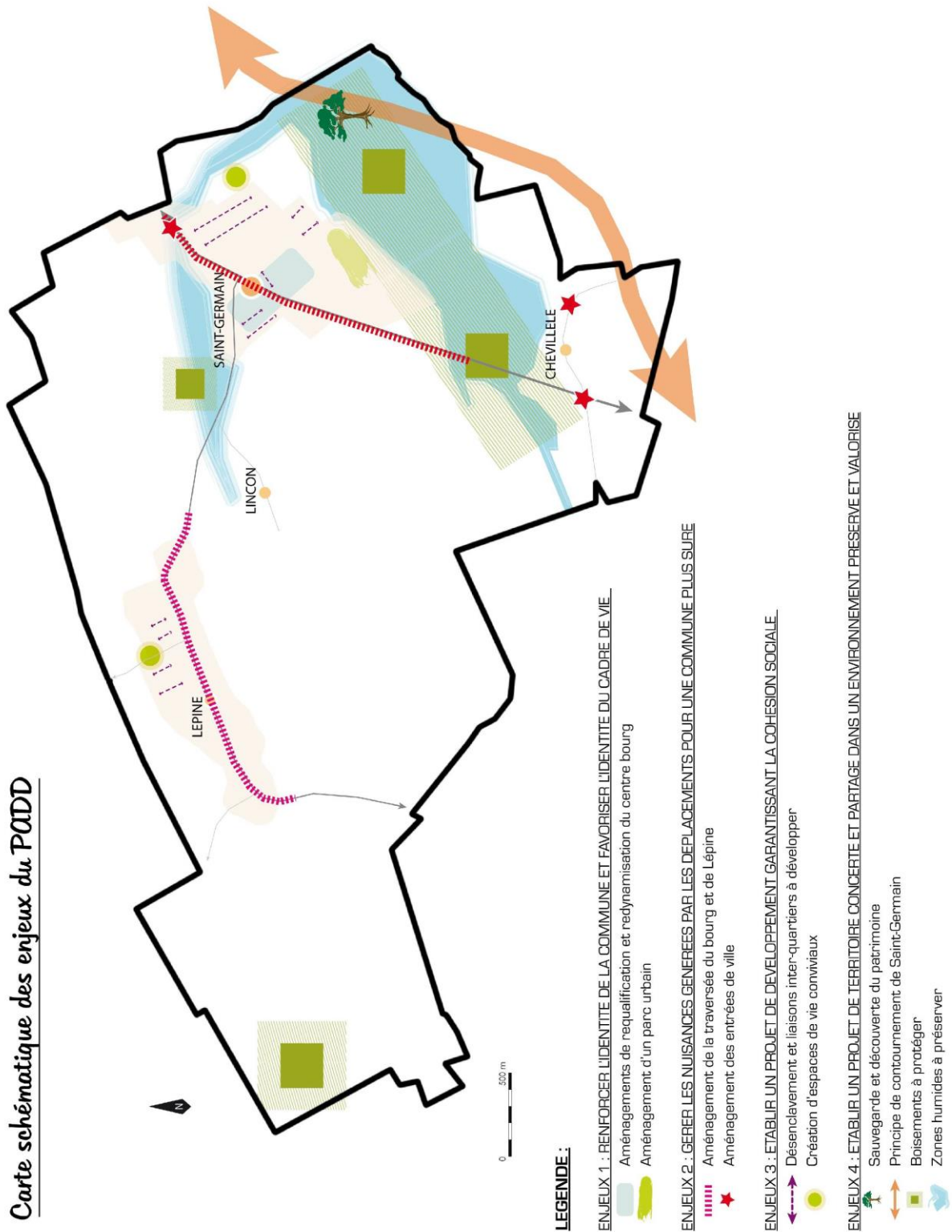
A ce jour, la commune rencontre des difficultés d'interprétation de la carte de synthèse du PADD, présente en tant que pièce n°2b du PLU alors qu'il s'agit de la pièce maitresse du projet du territoire communal. En effet, il apparait qu'il y a une erreur matérielle dans l'insertion d'une carte de synthèse des orientations de ce dernier en tant que pièce n°2b du PLU, puisque le fond de carte présente le zonage du PLU alors que ce n'est pas sa place. La commune a donc souhaité que cette carte soit mise à jour de façon à ne présenter qu'un schéma de principe regroupant l'ensemble des orientations du PLU. La pièce n°2b sera donc supprimée et la carte de synthèse ajoutée en tant que conclusion de la pièce n°2a relative au PADD, qui deviendra la pièce n°2.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

Page 20/20 du PADD :





PARTIE 3 :

**MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT**

I - Modification de l'orientation d'aménagement : Création d'espaces de détente de proximité – Lépine

Objectif : Prise en compte de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU lieu-dit « Les Goujardes » afin d'assurer le développement du Nord du hameau de Lépine.

La commune souhaite permettre l'accueil de nouveaux habitants sur son territoire, de par le nombre de demandes accrues qu'elle connaît. De ce fait, elle souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU située au Nord du hameau de Lépine, au lieu-dit « Les Goujardes » ; comme présenté dans la première partie de la notice ci-présente.

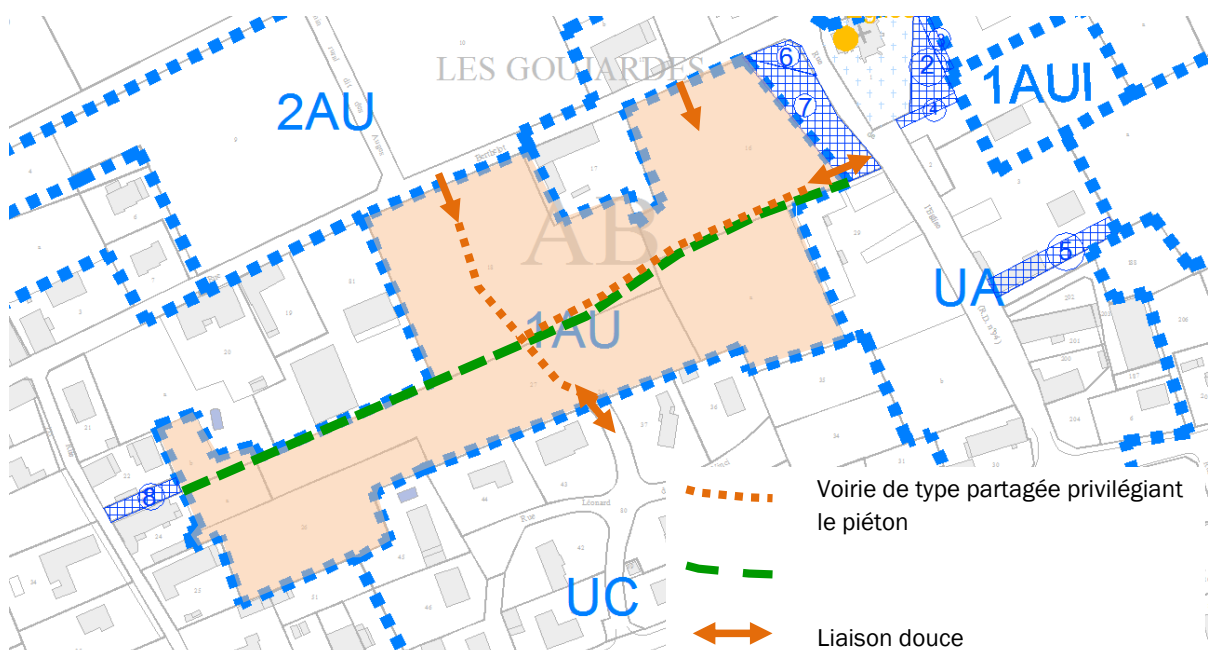
L'aménagement de cette zone s'appuie sur le projet communal présenté dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables à savoir « d'établir un projet de développement garantissant la cohésion sociale » en encadrant l'extension de l'urbanisation.

Les parcelles identifiées dans ce cœur d'îlot, ont depuis l'approbation du PLU, fait l'objet d'une rétention foncière avérée. Toutefois, après diverses discussions avec la commune, les différents propriétaires et porteurs de projets sont revenus sur leur position, permettant ainsi à la commune qui n'a pas la maîtrise du foncier, de densifier ce cœur d'îlot de façon cohérente et organisée, tout en préservant la qualité du site à proximité de l'église.

La réflexion portée sur cette zone vise donc à revoir principalement l'organisation des déplacements et la gestion du stationnement. En effet, il s'agira de :

- Supprimer la liaison douce puisque le projet de création d'une voie, via un emplacement réservé, n'est pas concrétisable à ce jour ;
- Fusionner la zone 2AU et la zone 1AU du lieu-dit « Les Goujardes » afin de réaliser une opération d'ensemble cohérente permettant de relier la rue Berthelot avec la rue Léonard de Vinci et donc de densifier le hameau homogènement ;
- S'appuyer sur la réalisation de voies partagées pour prendre en compte le maintien de chemin agricole existant, tout en permettant de raccorder les deux zones à la rue Berthelot ;
- Gérer le stationnement **privé** sur une bande d'implantation longeant les rues Berthelot et de l'Eglise, pour limiter les conflits d'usage liés à la proximité de l'église et ne pas entacher la visibilité du carrefour ;
- Prendre en compte les divisions foncières réalisées permettant de densifier le cœur d'îlot.

AVANT MODIFICATION

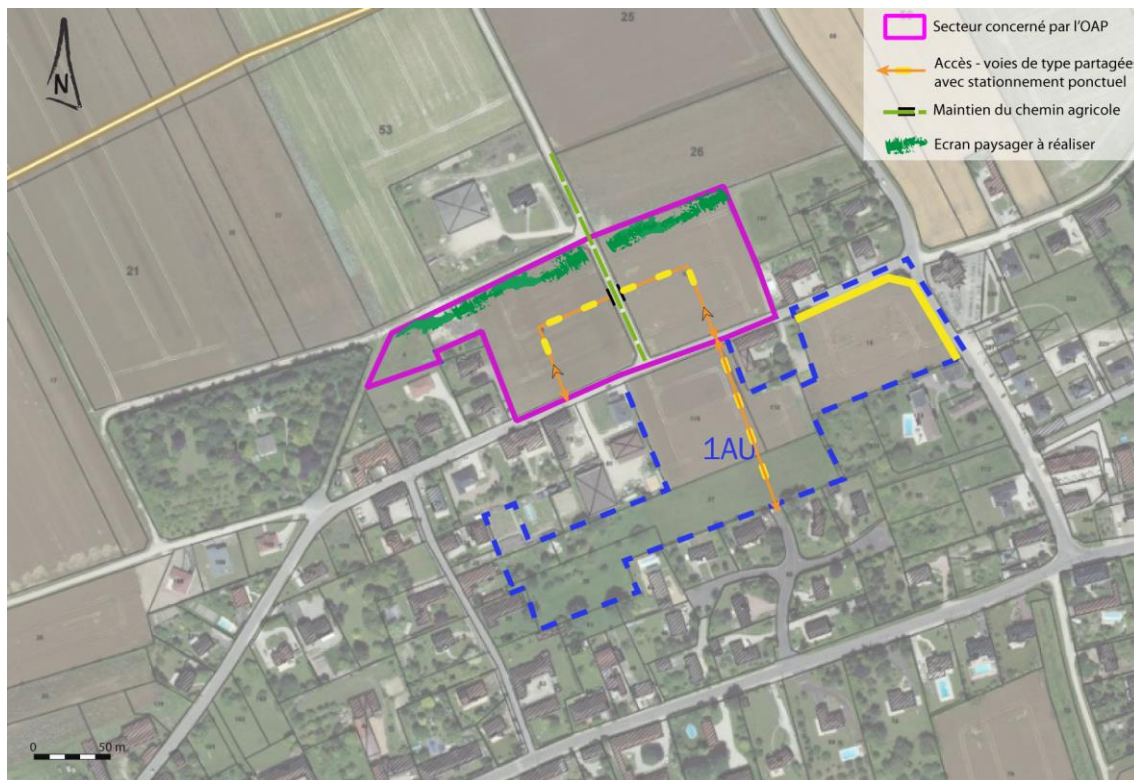


APRES MODIFICATION

La Chambre d'Agriculture et le Syndicat Départ porteur du SCoT de la Région Troyenne, dans leurs courriers respectifs en date du 26/10/17 du 06/11/2017 préconisent de garantir la transition paysagère entre l'espace agricole et l'espace urbanisé par la création d'un écran paysager. Dans le cadre de cet aménagement, la commune confirme à ce qu'un écran paysager soit réalisé en frange Nord de la zone. De plus, pour répondre favorablement aux demandes émis lors de l'enquête publique, la bande de stationnement longitudinal sera réalisée par la commune.

Enfin, la Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole a préconisé que la zone devrait présenter une densité bâtie, en cohérence avec le SCoT de la Région Troyenne. La densité affichée sera alors de l'ordre de 10 à 12 logements à l'hectare minimum.

L'OAP ci-dessous, liée à la modification du PLU prend en compte l'ensemble de la zone et crée une certaine fluidité au sein de l'aménagement.



Source : Géoportail ; Réalisation : Perspectives

Cette nouvelle Orientation d'Aménagement a pour objectif de garantir un maillage du réseau secondaire de Lépine. En effet, tout en veillant à maintenir le chemin de l'Auge pour les déplacements agricoles, la commune souhaite raccorder ces deux ensembles à la Rue Berthelot, ainsi qu'à la Rue Léonard de Vinci. La densité de logement sera de l'ordre de 10 à 12 logements à l'hectare, pour garantir la morphologie urbaine du hameau.

Les voiries à créer seront de type voies partagées, et bordées de stationnement ponctuel. De plus, la commune réalisera une bande de stationnement longitudinal pour favoriser la visibilité au croisement de la rue Berthelot avec la RD94 ainsi que pour limiter les conflits d'usage à proximité de l'église.

Enfin, l'accès de la partie Nord de la zone ne pourra se faire que par l'intermédiaire de la rue Berthelot afin de garantir les usages du chemin agricole, dont l'accès à l'exploitation, et ne pas favoriser les multiples sorties sur la rue.

Afin d'intégrer les nouvelles constructions, un écran paysager continue sera créée au Nord du site, pour permettre une transition plus douce avec l'exploitation agricole et les espaces agricoles ouverts.



PARTIE 4 :

**MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS
RESERVES**

I – Modification de l'emplacement réservé n°1, suppression des emplacements réservés n°2 et n°3 avec réinscription de l'intégralité de la parcelle en zone 1AU

Le PLU en vigueur présente au cœur du hameau de Lépine, des emplacements réservés pour l'aménagement d'un pan coupé (emplacement réservé n°2-pour favoriser la sécurité du carrefour) et d'une aire d'accueil et de stationnement aux abords de l'église (emplacement réservé n°3). Situés tous deux sur la parcelle n°16, ils représentent une superficie de l'ordre de 220 m² pour l'un et de 1 148 m² pour l'autre. Bien que la commune ait engagé des discussions avec les propriétaires quant à l'acquisition de cette partie de la parcelle n°16, ces derniers ont indiqué ne pas vouloir céder l'emprise des emplacements réservés n°2 et n°3 pour la réalisation d'un pan coupé et d'un espace de stationnement lié à l'église.

Après réflexions, et pour répondre aux besoins de stationnement à proximité de l'église, la commune fait le choix de revoir l'organisation des espaces autour de l'église et donc modifier l'emplacement réservé n°1 pour permettre d'accueillir du stationnement impasse Berthelot de façon parallèle à la voie, au profit de la suppression de l'emplacement réservé n°3. Pour ce qui est de la suppression de l'emplacement réservé n°2, la commune souhaitant revoir l'Orientation d'Aménagement de la zone 1AU avec la création d'une bande de stationnement; cet emplacement réservé n'a donc plus d'intérêt.

Ces modifications permettront également de revoir l'organisation de la zone des Goujardes au travers d'une orientation d'aménagement d'ensemble et donc de réinscrire l'intégralité de la parcelle n°16 dans la zone 1AU soumise à Orientation d'Aménagement.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



La superficie approximative de l'emplacement réservé n°1 est dorénavant de l'ordre de 385 m². Le bénéficiaire reste la commune en accord avec le Conseil Départemental pour l'aménagement du carrefour.

II - Suppression de l'emplacement réservé n°4

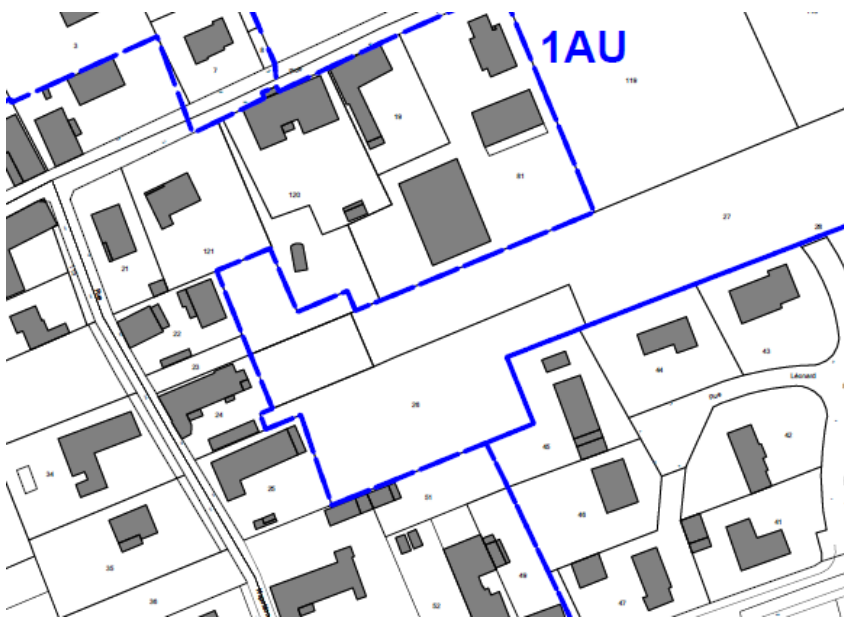
Lors de sa réflexion sur l'aménagement de la zone 1AU de Lépine, lieu-dit « Les Goujardes », la commune a inscrit un emplacement réservé n°4 nécessaire pour favoriser l'accès piétons/cycles de la zone 1AU depuis la rue Napoléon. Situé sur la parcelle n°23, il représente une superficie de l'ordre de 215 m².

La commune envisage de revoir l'organisation de cette zone par la modification de l'orientation d'aménagement en supprimant cette liaison douce interne. En effet, elle souhaite favoriser des voies partagées dans ses futurs aménagement et donc ne pas empêcher la densification du cœur d'îlot par la création unique d'une voie douce.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



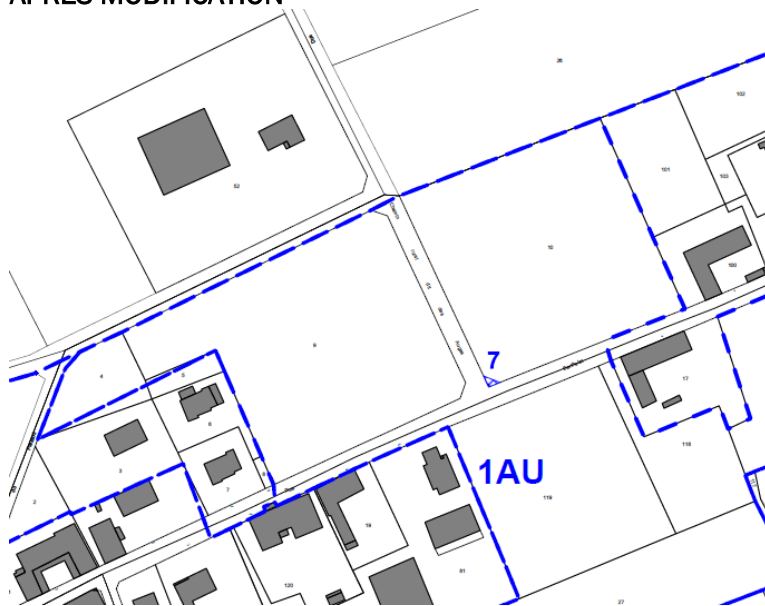
III - Ajout de l'emplacement réservé n°7

En lien avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du lieu-dit « Les Goujardes » la commune souhaite maintenir des déplacements agricoles, et donc les usages du chemin de l'Auge. Toutefois, afin de garantir une visibilité optimale au droit du chemin agricole traversant une zone d'urbanisation future et donnant sur la rue Berthelot, la commune souhaite inscrire un emplacement réservé pour la création d'un pan coupé sur la parcelle n°10.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



La superficie approximative de l'emplacement réservé n°7 est de l'ordre de 16 m². Le bénéficiaire reste la commune.



PARTIE 5 :

MODIFICATIONS DU REGLEMENT

A ce jour, la commune rencontre de réelles difficultés d'application du règlement dont la rédaction complexe est source d'interprétation ; voire des difficultés d'application de certaines règles. De plus, la commune souhaite profiter de la modification du PLU pour intégrer la recodification du Code de l'Urbanisme dans les dispositions générales du règlement. En parallèle, la commune souhaite mettre à jour ces dernières afin que seules les règles générales d'urbanisme liées au Code de l'Urbanisme ne soient affichées ; les autres s'induisant de fait.

A- Mise à jour des dispositions générales – titre I, article 2 :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	
Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.	Le présent règlement est établi conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme.
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	
Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-GERMAIN, délimitée aux documents graphiques intitulés " Plan de règlement graphique ", par un tireté épais.	Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-GERMAIN, délimitée aux documents graphiques intitulés " Plan de règlement graphique ", par un tireté épais.
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	
2.1. REGLES GENERALES D'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE	
Les règles fixées par ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R.111-1 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme qui pourraient être différentes. Toutefois, les dispositions ci-après des articles R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-14, R.111-15 et R.111-21 sont applicables.	Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois : 1° Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.
Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme : (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007) Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.	Article R111-2 du Code de l'Urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
Art. R.111-3 du Code de l'Urbanisme : (Inséré par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007) Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.	
Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme : (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007) Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.	Article R111-4 du Code de l'Urbanisme : Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
Art. R111-14 du Code de l'Urbanisme (Inséré par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007) En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination : a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ; b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydraulique ; c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.	
Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme : (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007) Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.	Article R111-26 du Code de l'Urbanisme : (Ancien article Art. R111-15) Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article 4. 181-43 du code de l'environnement.
Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme : (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007) Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	Article R111-27 du Code de l'Urbanisme : (Ancien article Art. R111-21) Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. DISPOSITIONS DIVERSES - LEGISLATIONS SPECIFIQUES	
<p>A) Les servitudes d'utilité publique :</p> <p>Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes annexé au Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.</p>	<p>A) Les servitudes d'utilité publique</p> <p>Conformément à l'article L151-43 du code de l'urbanisme, le PLU présente en annexe les servitudes d'utilité publique notifiées selon l'article L151-43. Conformément à l'article L152-7 du code de l'urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.</p> <p>Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.</p>
<p>B) Les clôtures : (Article R.421-2 du code de l'urbanisme)</p> <p>Elles sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (y compris les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière), en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification.</p> <p>Art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme :</p> <p>Doit être précédé d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :</p> <p>a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;</p> <p>b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;</p> <p>e) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-15, III 2° du code de l'urbanisme ;</p> <p>d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.</p>	<p>B) Les clôtures</p> <p>L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12 du code de l'urbanisme.</p> <p>L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable par délibération du conseil municipal en date du 05 Octobre 2007, comme le permet l'article R.421-12 d du code de l'urbanisme.</p>
<p>C) Les murs : (Article R.421-2 du code de l'urbanisme)</p> <p>Ils sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable.</p>	
<p>D) Les travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation du sol : (Article R.421-18 du code de l'urbanisme)</p> <p>A moins que le P.L.U. ne les interdise, les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés pour les constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :</p> <p>a) De ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22 du code de l'urbanisme, qui sont soumis à permis d'aménager,</p> <p>b) De ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.</p> <p>Exemples :</p> <p>Sont soumis à permis d'aménager :</p> <p>Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs, ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité,</p> <p>L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,</p> <p>A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares,</p> <p>Etc.</p> <p>Exemples :</p> <p>Sont soumis à déclaration préalable :</p> <p>Les lotissements, autres que ceux mentionnés précédemment, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés,</p> <p>Les aires d'accueil des gens du voyage,</p> <p>Etc.</p>	<p>C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :</p> <p>a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à Permis d'aménager ;</p> <p>b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.</p>
<p>E) Dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et au changement de destination de ces constructions : (Articles R.421-13 et R.421-17 du code de l'urbanisme)</p> <p>Les travaux exécutés sur les constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux mentionnés aux articles R.421-14 à R.421-17 (permis de construire ou déclaration préalable). Les changements de destination sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.</p>	
<p>F) Terrain de camping et stationnement de caravanes : (Articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme)</p> <p>Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :</p> <p>a) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;</p> <p>b) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au I de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;</p> <p>e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;</p> <p>d) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;</p> <p>e) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles mentionnées à l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;</p> <p>f) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R. 111-46-1 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.</p>	<p>D) Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes</p> <p>Article R111-31 du code de l'urbanisme</p> <p>Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.</p> <p>D.1. Camping Le camping est réglementé par les articles R111-32 à R111-35 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>D.2. Parcs résidentiels de loisirs Les Parcs résidentiels de loisirs sont réglementés par l'article R111-36 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>D.3. Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) La définition et l'implantation des HLL - habitations légères de loisirs sont définies par les articles R111-37 et R111-38 à R111-40 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>D.4. Les résidences mobiles de loisirs La définition et l'implantation des résidences mobiles de loisirs sont définies par les articles R111-41 à R111-46 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>D.5. Caravanes La définition et l'implantation des caravanes sont définies par les articles R111-47 à R111-50 du Code de l'Urbanisme.</p>

<p>Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :</p> <p>a) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;</p> <p>b) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j-ci-dessous : - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ; - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.</p> <p>c) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;</p> <p>d) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;</p> <p>e) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-46-1, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.</p>	<p>E) Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</p> <p>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont définies par l'article R111-51 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p>G) Coupes ou abattages d'arbres : (Article R.421-23 du code de l'urbanisme)</p> <p>Ils doivent être précédés d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.</p>	<p>F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)</p> <p>Les espaces boisés classés sont définis par l'article L113-1 du code de l'urbanisme.</p>
<p>H) Permis de démolir ; (Article R.421-28 modifié par décret n°2015-482 du 27 avril 2015 – art. 4-</p> <p>Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :</p> <p>a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;</p> <p>b) Inscrite au titre des monuments historiques ;</p> <p>c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;</p> <p>d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;</p> <p>e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application du 2° du III de l'article L. 123-1-5, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-1-6, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.</p>	<p>G) Permis de démolir</p> <p>Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R421-27 et R.421-28 du code de l'urbanisme, notamment pour les constructions identifiées comme devant être protégées en étant situées à l'intérieur d'un périmètre délimité par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le permis de démolir est soumis à déclaration préalable par délibération du conseil municipal en date du 12 Octobre 2010, comme le permet l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.</p>
<p>I) Archéologie préventive</p> <p>En application des articles L 531-14 et R 531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Champagne-Ardenne – Service régionale de l'archéologie (3 faubourg Saint-Antoine – CS 60449 – 51037 Châlons-en-Champagne).</p> <p>L'article R 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».</p> <p>Conformément à l'article R 523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».</p>	<p>H) Archéologie préventive</p> <p>En application des articles L 531-14 et R 531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.</p> <p>L'article R 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».</p> <p>Conformément à l'article R 523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».</p>

B- Modification de la division du territoire en zones – titre I, article 3 :

La commune dispose de peu de foncier disponible en UA et le règlement actuel de la zone apparait difficile à appliquer et donc contraignant pour les futurs habitants. C'est pourquoi, pour remédier à cette complexité du règlement et évaluer ses adaptations, la commune a travaillé par l'intermédiaire d'un tableau de comparaison des règles des différentes zones urbaines et à urbaniser.

En étudiant les règles des zone UA, UB, UC, et 1AU, il apparait opportun que :

- La zone UA englobe les règles des zones UA et UB du PLU en vigueur - secteurs compris, au regard des difficultés d'application du règlement de la zone UA ;
- La zone UC devienne UB – secteurs compris, en cohérence avec la zone 1AU, au regard des faibles différences de réglementation entre les deux.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	
<p>Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. document 4b du dossier de P.L.U.).</p> <p>Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Article R151-17 du code de l'urbanisme</p> <p>Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la section 3, sous-section 2 : « Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière ».</p> <p>Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - zones urbaines « U » (Article R 151-18 ; ancien article R.123-5), - zones à urbaniser « AU » (Article R 151-20 ; ancien article R.123-6), - zones agricoles « A » (Article R 151-22 et R151-23 ; ancien article R.123-7), - zones naturelles et forestières « N » (Article R 151-24 et R151-25 ; ancien article R.123-8). <p>Le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques sont définies par les articles R151-9 à R151-49.</p>
<p>Sur les documents graphiques précités figurent également :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer, - les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. 	<p>Sur les documents graphiques précités figurent également :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer, - les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, - les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
<p>3.1. ZONES URBAINES (dites " zones U ")</p> <p>Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique du règlement numéroté 4b par un tireté épais, et repérées par un indice commençant par la lettre U.</p> <p>Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone UA, qui comprend un secteur UAzh, - la zone UB, qui comprend les secteurs UBa et UBc, - la zone UC, qui comprend un secteur UCzh, - la zone UY. 	<p>3.1. ZONES URBAINES (dites " zones U ")</p> <p>Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique du règlement numéroté 4b par un tireté épais, et repérées par un indice commençant par la lettre U.</p> <p>Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone UA, qui comprend les secteurs UAzh, UAa et UAe - la zone UB, qui comprend les secteurs UBzh - la zone UY.
<p>3.2. ZONES A URBANISER (dites " zones AU ")</p> <p>Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités au document graphique du règlement numéroté 4b par un tireté épais.</p> <p>Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la zone 1AU, ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat ; elle comprend les secteurs 1AUe, plus particulièrement destiné à des équipements, 1AUb, exigeant un projet global marquant l'identité urbaine centrale de la rue des cerisiers, et 1AUI destiné aux équipements de loisirs, - une zone 1AUy, ouverte à l'urbanisation et plus particulièrement destinée à l'accueil d'activités, - une zone 2AU, fermée à l'urbanisation immédiate, et qui comprend un secteur 2AUe, destiné à des équipements. 	<p>3.2. ZONES A URBANISER (dites " zones AU ")</p> <p>Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités au document graphique du règlement numéroté 4b par un tireté épais.</p> <p>Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la zone 1AU, ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat ; elle comprend les secteurs 1AUe, plus particulièrement destiné à des équipements, 1AUb, exigeant un projet global marquant l'identité urbaine centrale de la rue des cerisiers, et 1AUI destiné aux équipements de loisirs, - une zone 1AUy, ouverte à l'urbanisation et plus particulièrement destinée à l'accueil d'activités, - une zone 2AU, fermée à l'urbanisation immédiate, et qui comprend un secteur 2AUe, destiné à des équipements.
<p>3.3. ZONES AGRICOLES (dites " zones A ")</p> <p>Les terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont délimités au document graphique du règlement numéroté 4b par un tireté épais.</p> <p>Il s'agit de la zone A, qui comprend les secteurs Av, Ah et Azh.</p>	<p>3.3. ZONES AGRICOLES (dites " zones A ")</p> <p>Les terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV, sont délimités au document graphique du règlement numéroté 4b par un tireté épais.</p> <p>Il s'agit de la zone A, qui comprend les secteurs Av, Ah et Azh.</p>
<p>3.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (dites " zones N ")</p> <p>Les terrains naturels et forestiers auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont délimités au document graphique du règlement numéroté 4b, par un tireté épais.</p> <p>Il s'agit de la zone N, qui comprend les secteurs Nh,Nj, Njzh, Nlzh, Np, Nz et Nmzh.</p>	<p>3.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (dites " zones N ")</p> <p>Les terrains naturels et forestiers auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont délimités au document graphique du règlement numéroté 4b, par un tireté épais.</p> <p>Il s'agit de la zone N, qui comprend les secteurs Nh,Nj, Njzh, Nlzh, Np, Nz et Nmzh (Nmzh 1 et Nmzh2).</p>
<p>3.5. ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques 4B et 4C par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, et un rond.</p>	<p>3.5. ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques 4B et 4C par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, et un rond.</p>

<p>3.6. EMBLEMES RESERVES</p> <p>Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés au titre VII. La liste de ces emplacements réservés figure à la fin de ce règlement et sur les documents graphiques du dossier de P.L.U. Cette liste précise leur destination, leur destinataire et leur superficie approchée.</p> <p>Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.</p> <p>3.7. Article L123-1-5 Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 – art. 25 Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 – art. 67</p> <p>(...)</p> <p>III. Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :-</p> <p>2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;</p>	<p>3.6. EMBLEMES RESERVES</p> <p>Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts - article L.151-41 du code de l'urbanisme.</p> <p>La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, ainsi qu'à la fin du rapport de présentation du P.L.U avec leur destination et leur bénéficiaire. Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures bleues croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.</p> <p>3.7 - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER</p> <p>L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage ou contribuant aux continuités écologiques figurés au un numéro d'ordre.</p> <p>En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.</p>
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	
<p>Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.</p>	<p>Article L152-3 du code de l'urbanisme</p> <p>Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :</p> <p>1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;</p> <p>2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.</p> <p>Article L152-4 du code de l'urbanisme</p> <p>L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :</p> <p>1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;</p> <p>2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;</p> <p>3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.</p> <p>L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.</p> <p>Article L152-5 du code de l'urbanisme</p> <p>L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :</p> <p>1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;</p> <p>2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;</p> <p>3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.</p> <p>La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.</p> <p>Le présent article n'est pas applicable :</p> <p>a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;</p> <p>b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;</p> <p>c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimoniale remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;</p> <p>d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151 -19 du présent code.</p>

A noter également que la modification permettre de mettre à jour l'ensemble des articles du codes, qui depuis Janvier 2017, ont été recodifiés comme notamment l'article L. 123-1-5, III-2° CU qui est à ce jour l'article L151-19 CU.

C- Modification du caractère de la zone UA - titre II, chapitre I :**Dispositions avant modification****CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone correspond aux centres anciens, partie la plus dense de la commune, à vocation mixte d'habitat, groupé ou non. Elle accueille également les commerces, services et activités non nuisantes.

Elle comprend :

La **zone UA** comporte des **éléments remarquables bâtis** et des éléments remarquables naturels qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5, III-2° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel et historique.

Il s'agit plus particulièrement :

- des Eglises.

Elle comprend un secteur **UAzh** correspondant à la zone humide à préserver.

Dispositions après modification**CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone correspond aux centres anciens **et extensions périphériques** immédiates, **partie la plus dense de la commune**, à vocation mixte d'habitat, groupé ou non. Elle accueille également les commerces, services et activités non nuisantes.

Elle comprend :

La **zone UA** comporte des **éléments remarquables bâtis** et des éléments remarquables naturels qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article **L.123-1-5, III-2° L151-19** du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel et historique.

Il s'agit plus particulièrement des Eglises.

Elle comprend :

- Un secteur **UAzh** correspondant à la zone humide à préserver,
- Un **secteur UAe**, essentiellement voué à l'accueil d'équipements d'intérêt général,
- Un **secteur UAa**, correspondant aux terrains situés face à la mairie, rue des Cerisiers.

D- Retranscription de la zone UC en zone UB (secteur compris) et modification du caractère de la zone UB - titre II, chapitre II :**Dispositions avant modification****CARACTERE DE LA ZONE UC**

Elle correspond au tissu pavillonnaire récent de la commune. Elle est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut également accueillir les commerces, services et activités non nuisantes.

Elle comprend un secteur UCzh, correspondant à la zone humide à préserver.

Dispositions après modification**CARACTERE DE LA ZONE **UC-UB****

Elle correspond au tissu pavillonnaire récent de la commune. Elle est destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non. Elle peut également accueillir les commerces, services et activités non nuisantes.

Elle comprend un secteur **UCzh UBzh**, correspondant à la zone humide à préserver.

E- Modification des rappels de l'article 2 de toutes les zones :

L'article 2 de chaque zone présente une partie 2.1 Rappels qui est déjà présentée dans les dispositions générales du règlement ainsi que dans le chapeau de zone pour les nuisances liées au bruit de la RN77. En effet, elle concerne les dispositions sur les autorisations liées aux clôtures, aux autorisations de travaux et à des définitions.

De ce fait, pour limiter la redondance des informations et alléger l'écriture du règlement, la commune souhaite que cette partie soit supprimée de l'article 2 de chaque zone.

F- Mise à jour des règles des zones UA, UB et 1AU :

La présentation ci-après se présente en deux temps : un premier qui présente les motifs des changements d'ordre général ou spécifique, et un deuxième illustrer par un tableau présentant le règlement du PLU et les modifications apportées pour chaque zone, chaque article.

C.1 MOTIFS DES CHANGEMENTS

La commune au travers de cette modification, a souhaité simplifier le règlement du PLU tout en y ajoutant certaines règles telles que :

- Articles 1 et 2 des zones UA et UB : La commune souhaite préserver les zones humides et éviter de les imperméabiliser. Au travers de cette modification, la commune ne souhaite plus autoriser de nouvelles constructions en secteurs UAzh et UBzh, hormis le confortement de l'existant et la reconstruction après sinistre.
- Article 2, pour toutes les zones : Modifier les termes « ~~surface plancher hors œuvre brute~~ » par « surface plancher », suite à l'évolution du Code de l'urbanisme (ordonnance n°2011-1539 du 16.11.2011).
- Article 3 :
 - o Pour les zones UA et UB, concernant les accès : Afin de ne pas favoriser un épaississement trop important des enveloppes bâties, comme expliqué ci-dessus, la commune souhaite tout de même limiter le double, voire triple front bâti, en « limitant la longueur maximale des voies d'accès des parcelles à 50 mètres » et garantissant une « largeur de 4 mètres ».
- Article 4 :
 - o Pour la zone 1AU, concernant l'Electricité, le téléphone et le réseau de chauffage : La commune souhaite reprendre la règle des zones UA et UB en zone 1AU à savoir : « Les constructions à usage d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipées de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie ».
 - o Pour toutes les zones, concernant l'assainissement : La commune souhaite que l'écriture de la règle soit revue concernant la conformité réglementaire de l'installation à savoir : « Le gestionnaire doit s'assurer-s'assure de la conformité réglementaire de l'installation ».
 - o Pour toutes les zones, concernant les eaux résiduaires : La commune souhaite revoir le titre de cette thématique de la manière suivante : « Eaux résiduaires professionnelles et industrielles d'activités économiques » par « Eaux résiduaires d'activités économiques ».
- Article 6

Pour la zone UA : Implantation des constructions

Suite aux difficultés d'application de la règle UA6 sur l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques, des disponibilités foncières et de la forme du parcellaire de cette zone (tissu ancien), ainsi que de la fusion des zones UA et UB, la commune souhaite revoir la règle sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

De plus, les modes de vie actuels, de par les déplacements de plus en plus fréquents pour des raisons domiciles-travail ont fait augmenter le nombre de véhicules par foyer. C'est pourquoi, afin de privilégier un stationnement sur les parcelles privées et non sur le domaine public, la commune souhaite supprimer la règle à l'alignement de voies, et donc homogénéiser les règles des anciennes zones UA et UB avec celles de la zone UC. De plus, suite au courrier de la Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole, en date du 21/11/17, la commune a simplifié la règle pour faciliter sa compréhension de la manière suivante :

Dispositions avant modification

UA6 : 6.1. Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites, sous réserve de l'alignement de la rue,
- Soit à l'alignement des façades des constructions riveraines de la voie desservant la parcelle (alignement de fait).

UB6 : 6.1. Les constructions doivent être édifiées :

- À l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites, sous réserve de l'alignement de la rue,
- Ou observer un recul de 5 mètres au moins de l'alignement des mêmes voies,
- Ou dans le prolongement des façades des constructions riveraines de la voie desservant la parcelle.

Dispositions après modification

UA6 : 6.1. Les constructions doivent être édifiées :

~~Soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites, sous réserve de l'alignement de la rue.~~

~~Soit à l'alignement des façades des constructions riveraines de la voie desservant la parcelle (alignement de fait).~~

UB6 : 6.1. Les constructions doivent être édifiées :

~~À l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites, sous réserve de l'alignement de la rue,~~

~~Ou observer un recul de 5 mètres au moins de l'alignement des mêmes voies,~~

~~Ou dans le prolongement des façades des constructions riveraines de la voie desservant la parcelle.~~

6.1. Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 5 mètres au moins de l'alignement. Un recul moindre pourra être autorisé afin d'aligner la construction nouvelle avec une construction contigüe ou voisine.

Pour toutes les zones : Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles. Des règles étaient écrites à deux reprises pour cet article. La commune a donc souhaité le mettre à jour et qu'il soit commun à toutes les zones.

- Article 7, Pour toutes les zones :

Au vu du parcellaire communal, et afin de limiter les conflits d'usage tout en maintenant la qualité du cadre de vie communal, la commune ne souhaite pas autoriser une implantation des constructions sur chaque limite ou sur au minimum deux limites. En effet, elle souhaite privilégier le caractère péri-urbain de son territoire et privilégier la création d'au moins un passage entre deux limites séparatives et donc de l'espace vert.

De plus, la commune souhaite garantir une bonne intégration des constructions de type annexes ou extension, notamment ne limite séparative. C'est pourquoi, la commune souhaite que la règle

d'implantation en limite séparative (dérogation) pour les zones UA et UB soit reprise de celle de la zone d'urbanisation future 1AU à savoir :

« Des implantations autres sont possibles [...] : Des implantations en limite séparative sont possibles pour les constructions dont la hauteur en tout point et en limite de propriété n'excède pas 4 mètres. »

Dispositions avant modification

7.1. Les constructions devront être implantées parmi les choix suivants :

- soit sur chaque limite,
- soit sur l'une des limites, la distance à l'autre devant respecter un retrait de 3 mètres minimum,
- soit à 3 mètres au minimum des limites séparatives.

Une même construction pourra être implantée à la fois en limite et/ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Dispositions après modification

7.1. Les constructions devront être implantées ; ~~parmi les choix suivants :~~

- ~~soit sur chaque limite,~~
- ~~soit sur l'une des limites, la distance à la limite opposée devant respecter un retrait de 3 mètres minimum,~~
- ~~soit sur une limite latérale et/ou la limite arrière, la distance à la limite latérale opposée devant respecter un retrait d'au moins 3 mètres.~~
- ~~soit à 3 mètres au minimum des limites séparatives.~~

~~Une même construction pourra être implantée à la fois en limite et/ou en retrait d'au moins 3 mètres.~~

Afin d'être cohérente dans sa réflexion d'implantation des constructions, la commune souhaite ne proposer qu'une seule règle d'implantation, imposant aux constructions d'être implantées à au moins 3 mètres de chaque limite séparative. Elle maintient tout de même la possibilité d'une implantation en limites séparatives ou entre 0 et 3 mètres pour certains cas.

De plus, la commune n'envisage plus de permettre une dérogation pour les annexes, hormis pour les abris de jardin et pour les piscines avec pour ces dernières un retrait d'au minimum 1 mètre des limites séparatives.

Enfin, la commune ne souhaite pas interdire tout projet architectural s'intégrant à son environnement, mais ne pouvant respecter ces règles. C'est pourquoi en zone UA et UB la commune ne souhaite pas que les dispositions d'implantation des constructions s'y appliquent.

- Article 8 :

Au vu du parcellaire communal et de la présence de nombreuses unités foncières de grandes tailles, la commune souhaite rédiger une règle sur l'implantation des constructions sur une même unité foncière. En effet, il s'agit de garantir une qualité de morphologie urbaine bâtie sur la commune.

Pour les zones UA, UB et 1AU :

Dispositions avant modification

L'implantation des constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon les dispositions préservant leur éclaircissement. Il convient également de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

Dispositions après modification

~~L'implantation des constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon les dispositions préservant leur éclaircissement. Il convient également~~

de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.

La distance entre deux constructions principales doit être au minimum de 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

- Article 9 :

Initialement non réglementé, la commune souhaite qu'au travers de cette modification, il soit possible de gérer l'emprise au sol des constructions, et donc le privilégier un minimum d'espaces verts au vu du caractère péri-urbain communal.

Suite aux courriers de la Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole, en date du 21/11/17, et du Syndicat Départ porteur du SCoT de la Région Troyenne en date du 06/11/17, la commune a clarifié la règle des secteurs identifiant la présence de zones humides UAzh et UBzh, pour faciliter leurs compréhensions de la manière suivante :

Les nouvelles règles sont les suivantes :

Pour la zone UA :

Dispositions avant modification

Article non réglementé

Dispositions après modification

Article non réglementé

Dans toute la zone, secteur UAzh exclu :

Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de 50 % pour toutes les constructions (construction principale, annexes et extensions) ; hors balcons, débords de toiture, terrasse et oriels,

Dans le secteur UAzh uniquement : Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de 30% pour toutes les constructions (constructions principales, annexes et extensions) ; hors débords de toiture, balcons, terrasses et oriels.

Pour la zone UB :

Dispositions avant modification

Article non réglementé

Dispositions après modification

Article non réglementé

Dans toute la zone, secteur UBzh exclu :

Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de 40 % pour toutes les constructions (construction principale, annexes et extensions) ; hors balcons, débords de toiture, terrasse et oriels,

Dans le secteur UBzh uniquement : Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de 30% pour toutes les constructions (constructions principales, annexes et extensions) ; hors débords de toiture, balcons, terrasses et oriels.

Pour la zone 1AU :**Dispositions avant modification**

Article non réglementé

Dispositions après modification**Article non réglementé**

Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de 40 % pour toutes les constructions (construction principale, annexes et extensions) ; hors balcons, débords de toiture, terrasse et oriels,

- Article 10 :

La définition de la hauteur des constructions était omise pour la zone UB. La modification permettra d'inscrire la définition suivante pour toute les zones : « La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures ».

Tout comme la remarque précédente, la zone UB ne présentait pas de règle sur la hauteur des constructions, alors que les zones UA et UC en avait une. De ce fait, la commune souhaite que pour toutes les zones, UA, UB et 1AU : « La hauteur des constructions à usage d'habitation n'excède pas 7 mètres ».

Enfin, la commune souhaite que la règle sur la hauteur des mâts, pylônes et antennes, inscrite uniquement en zone UA, soit également présente en zones UB et 1AU. La hauteur étant limitée à 12 mètres, à partir du sol naturel.

- Article 11 : pour toutes les zones

A la lecture de l'article 11, article concernant l'aspect des constructions, il s'avère que dans toutes les zones, il est écrit que « les sous-sols sont interdits en zone bleue ».

Cette règle n'étant pas inscrite sous le bon article, et présente au sein de l'article 1 de chaque zone, la commune souhaite qu'elle n'y soit plus présente.

Concernant l'aspect des toitures, le présent règlement indique que « les toitures doivent s'inscrire dans le mouvement général des groupements anciens » pour toutes les zones.

Il apparait difficile d'interpréter cette règle, en sachant qu'elle est commune au tissu ancien comme récent. De ce fait, la commune souhaite supprimer cette règle trop subjective.

Concernant les aspects des matériaux et couleurs, bien que favorable aux nouveaux types de constructions, la commune souhaite être vigilante sur la qualité architecturale de l'aspect des matériaux. C'est pourquoi, elle souhaite qu'en plus des bardages en tôle ondulée, soit interdits les bardages d'aspect industriel sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, pour toutes les zones.

Concernant les clôtures sur voie publique, la commune souhaite que les murs pleins et ou les clôtures constituées de matériaux occultants soient interdits. Une dérogation sera possible en cas de reconstruction à l'identique ou de prolongement d'un mur existant hors zone de visibilité à proximité des carrefours. Cette règle a pour objectif de garantir la qualité du cadre de vie de la commune.

Concernant les dispositions diverses et clauses particulières, la règle sur les antennes paraboliques et autres équipements techniques individuels n'est pas du domaine de l'article 11, en sachant qu'elle est déjà inscrite au sein de l'article 6.

- Article 12 : pour toutes les zones

Le règlement du PLU fait état du nombre de places par types de constructions dans la trame générale. Afin d'alléger la lecture de cette dernière, la commune envisage de présenter le nombre de places exigé en annexe du règlement du PLU.

Cet inventaire sera donc réintégré dans l'annexe « stationnement » du PLU.

- Article 13 : pour toutes les zones

Afin de garantir la qualité du cadre de vie, et comme présenté précédemment dans la règle sur l'emprise des constructions, la commune souhaite ajouter la règle suivante : « Au moins 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts ».

C.2 Tableau détaillé des modifications apportées au règlement du PLU

Article	UA (fusion des zones UA et UB)	UB (ancienne zone UC)	1AU
1	<p>Pour les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone d'isolement acoustique, les constructions ne respectant pas les normes d'isolement définies par la réglementation en vigueur, - Dans la zone bleue, les sous-sols et/ou installation incompatible avec le caractère inondable des terrains, - Les surfaces commerciales comprenant une surface de vente supérieure à 200 m², - Les entrepôts non liés à une surface commerciale, - Les constructions à usage agricole et silos, - Les habitations légères de loisirs, - Les antennes relais de téléphonie mobile. - Les activités industrielles, - Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, - Les élevages autres que de type familial. - Dans les secteurs UAa et UAe, les constructions n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'ensemble. <p>Pour les autres occupations des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, - Les dépôts de déchets de toute nature, - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière. <p>Dans le secteur UAzh uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tout aménagement du sol non adapté à la préservation et à la gestion de ces milieux (exhaussements, affouillements, remblaiements, drainage, etc.); - Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article UAzh2. 	<p>Pour les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone d'isolement acoustique, les constructions ne respectant pas les normes d'isolement définies par la réglementation en vigueur, - Dans la zone bleue, les sous-sols et/ou installation incompatible avec le caractère inondable des terrains, - Les surfaces commerciales comprenant une surface de vente supérieure à 200 m², - Les entrepôts non liés à une surface commerciale, - Les constructions à usage agricole et silos, - Les habitations légères de loisirs, - Les antennes relais de téléphonie mobile. - Les activités industrielles, - Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, - Les élevages autres que de type familial. <p>Pour les autres occupations des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, - Les dépôts de déchets de toute nature, - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, <p>Dans le secteur UBzh uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tout aménagement du son non adapté à la préservation et à la gestion de ces milieux (exhaussements, affouillements, remblaiements, drainage, etc...); - Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article UBzh2. 	<p>Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU2,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la zone bleue, les sous-sols et/ou installation incompatible avec le caractère inondable des terrains, - Les installations classées pour la protection de l'environnement, - Les parcs d'attraction, - Les dépôts de véhicules. - Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme. - Les surfaces commerciales comprenant une surface de vente supérieure à 200 m², - Les entrepôts non liés à une surface commerciale, - Les constructions à usage agricole et silos, - Les antennes relais de téléphonie mobile. - Les activités industrielles, - Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, - Les élevages autres que de type familial. <p>Pour les autres occupations des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, - Les dépôts de déchets de toute nature, - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

	<p>Rappels :-</p> <p>1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (article R.421-2 du code de l'urbanisme) :-</p> <p>2. Les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).-</p> <p>3. Dans les secteurs identifiés sur le document 5d, de part et d'autre de la RN77 les bâtiments d'habitations inclus dans les secteurs affectés par le bruit devront respecter les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté.-</p> <p>4. Les travaux, ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments bâtis identifiés sur le document graphique du règlement, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés de l'obtention préalable d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 e du Code de l'Urbanisme. Les églises de St Germain Bourg centre et de Lépine sont ici concernées.</p>	<p>Rappels :-</p> <p>1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (article R.421-2 du code de l'urbanisme)</p> <p>2. Les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).-</p> <p>3. Dans les secteurs identifiés sur le document 5d, de part et d'autre de la RN77 les bâtiments d'habitations inclus dans les secteurs affectés par le bruit devront respecter les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté.-</p>	<p>Rappels :-</p> <p>1. Les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (article R.421-2 du code de l'urbanisme).-</p> <p>2. Les murs sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur hauteur au dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).-</p> <p>3. Dans les secteurs identifiés sur le document 5d, de part et d'autre de la RN77 les bâtiments d'habitations inclus dans les secteurs affectés par le bruit devront respecter les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté.-</p>
2	<p>Nonobstant les dispositions de l'article UA1, peuvent être autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle détruite, - Les commerces de surface de vente inférieure ou égale à 200 m², - Les entrepôts liés à une surface commerciale, sous réserve de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher, - Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UB1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), - Les modifications et extensions limitées (30 %) des bâtiments et installations existants interdits par l'article UA1, à condition qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances, - Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti adossé. - Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...). - Les sous sols, sous réserve de ne pas se situer en zone bleue figurée au document graphique. - Les travaux d'extension ou d'aménagement des constructions protégées au titre de l'article L.123-1-5, III-2°, L. 151-19 à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques et/ou historiques des dites constructions. - Les équipements d'intérêt collectif et services publics. 	<p>Nonobstant les dispositions de l'article UB1, peuvent être autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle détruite, - Les commerces de surface de vente inférieure ou égale à 200 m², - Les entrepôts liés à une surface commerciale, sous réserve de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher, - Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article UB1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), - Les modifications et extensions limitées (30 %) des bâtiments et installations existants interdits par l'article UB1, à condition qu'elles ne soient pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), ou qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances, - Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti adossé. - Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...). - Les sous sols, sous réserve de ne pas se situer en zone bleue figurée au document graphique. - Les équipements d'intérêt collectif et services publics. 	<p>Nonobstant les dispositions de l'article 1AU1, peuvent être autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'activités : au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet. - Les constructions individuelles à usage d'habitation, si elles font partie d'une opération d'ensemble (lotissement - groupe d'habitations - association foncière urbaine -ZAC), hormis dans les secteurs 1AUe et dans le secteur 1AUI destinés à des équipements : la zone 1AUB sera obligatoirement aménagée dans sa globalité, avec un projet architectural global ; - Les commerces, les bureaux et les services si leur création : <ul style="list-style-type: none"> · entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus, · ou résulte d'un changement de destination des constructions existantes. - Les petites unités artisanales (entrepôt / stockage) si leur création, <ul style="list-style-type: none"> · entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus, · ou résulte d'un changement d'affectation des constructions existantes (constructions mixtes habitat / artisanat). - Le changement de destination des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications limitées (30 %), à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AU1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...), - La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute correspondant à celle détruite, - Les garages et autres annexes, sous réserve de ne pas créer de distorsion architecturale avec le bâti adossé. - Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...). - Les sous sols, sous réserve de ne pas se situer en zone bleue figurée au document graphique.
	<p><u>Dans le secteur UAe uniquement</u> : les constructions, installations et travaux essentiellement liés à l'implantation d'un équipement d'intérêt général.</p> <p><u>Dans les secteurs UAa uniquement</u> : les constructions hors opération d'ensemble, s'il s'agit d'un équipement d'intérêt général ou d'une construction répondant à un besoin lié à un service public.</p> <p><u>Dans les secteurs UAzh uniquement</u> : les extensions et la reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans la limite de la surface plancher correspondante à celle détruite.</p>	<p><u>Dans le secteur UBzh uniquement</u> : les extensions et la reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans la limite de la surface plancher correspondante à celle détruite.</p>	

3	<p>Généralités : Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...</p>	<p>Généralités : Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...</p>	<p>Voirie : Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc... Les principes établis aux orientations d'aménagement et de programmation devront être respectés, notamment l'intégration des différents usages dans la hiérarchisation des voies (stationnement, liaison douce, mail végétal structural ou alignement végétal).</p>
	<p>Voirie : - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement. Elles ne pourront excéder 80 mètres.</p>	<p>Voirie : - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules de livraison et des véhicules de lutte contre l'incendie, à l'exception des voies destinées à être prolongées ultérieurement. Elles ne pourront excéder 80 mètres.</p>	<p>Les impasses sont interdites, hormis dans le secteur 1AUB où elles peuvent être acceptées au vu d'un projet d'aménagement d'ensemble répondant aux principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de programmation.</p> <p><u>Dans le secteur 1AUB uniquement</u> : une voie d'accès commune sera aménagée à l'arrière des constructions et intégrera obligatoirement des stationnements communs répondant aux besoins des constructions implantées. Elle comportera au maximum deux accès (entrée/sortie) sur la rue des Cerisiers.</p>
	<p>Accès : - Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions, modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. - Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3m de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 m au moins des intersections de voies. - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagés, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation. - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. - Les voies d'accès des parcelles de type "drapeau" (double ou triple front bâti) sont limitée à une longueur maximale de 50 mètres et une largeur minimale de 4 mètres.</p>	<p>Accès : - Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions, modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. - Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de 3m de largeur minimum. Cet accès doit être placé à 12 m au moins des intersections de voies. - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagés, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation. - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. - Les voies d'accès des parcelles de type "drapeau" (double ou triple front bâti) sont limitée à une longueur maximale de 50 mètres et une largeur minimale de 4 mètres.</p>	<p>Accès : - Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation. - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.</p>

4	<p>Alimentation en eau :</p> <p>- Eau potable :</p> <p>Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.</p> <p>- Eau à usage non domestique :</p> <p>Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.</p> <p>Electricité, téléphone et réseau de chauffage :</p> <p>L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.</p> <p>Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipées de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.</p>	<p>Alimentation en eau :</p> <p>- Eau potable :</p> <p>Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.</p> <p>- Eau à usage non domestique :</p> <p>Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.</p> <p>Electricité, téléphone et réseau de chauffage :</p> <p>L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.</p> <p>Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipées de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.</p>	<p>Alimentation en eau :</p> <p>-Eau potable :</p> <p>Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.</p> <p>Eau à usage non domestique :</p> <p>Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.</p> <p>Electricité, téléphone et réseau de chauffage :</p> <p>L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.</p> <p>Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipées de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie.</p>
	<p>Assainissement :</p> <p>- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :</p> <p>Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.</p> <p>En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration, ou d'impossibilité de raccordement liée à la topographie du terrain :</p> <p>- L'assainissement individuel est obligatoire.</p> <p>- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.</p> <p>- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.</p> <p>- Le gestionnaire s'assure doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.</p>	<p>Assainissement :</p> <p>- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :</p> <p>Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.</p> <p>En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration, ou d'impossibilité de raccordement liée à la topographie du terrain :</p> <p>- L'assainissement individuel est obligatoire.</p> <p>- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.</p> <p>- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.</p> <p>- Le gestionnaire s'assure doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.</p>	<p>Assainissement :</p> <p>- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :</p> <p>Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.</p> <p>En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration :</p> <p>L'assainissement individuel est obligatoire.</p> <p>- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.</p> <p>- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.</p> <p>- Le gestionnaire s'assure doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.</p>
	<p>Eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.</p> <p>Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. On favorisera en outre la récupération des eaux pluviales pour des usages non domestiques, les installations devant dès lors respecter les normes sanitaires en vigueur.</p> <p>Eaux résiduaires professionnelles et industrielles d'activités économiques :</p> <p>Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.</p>	<p>Eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.</p> <p>Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. On favorisera en outre la récupération des eaux pluviales pour des usages non domestiques, les installations devant dès lors respecter les normes sanitaires en vigueur.</p> <p>Eaux résiduaires professionnelles et industrielles d'activités économiques :</p> <p>Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.</p>	<p>Eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.</p> <p>Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur. On favorisera en outre la récupération des eaux pluviales pour des usages non domestiques (arrosage du jardin, lavage des voitures, éventuellement eau des toilettes).</p> <p>Eaux résiduaires d'activités économiques :</p> <p>Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.</p> <p>Déchets :</p> <p>Un point de regroupement et de tri des déchets sera spécialement réservé dans chaque opération.</p>

5	Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.	Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.	Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.
	<p>Les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées déjà construites, sous réserve de l'alignement de la rue, - ou observer avec un recul de 5 mètres au moins de l'alignement des mêmes voies, - ou dans le prolongement des façades des constructions riveraines de la voie desservant la parcelle. <p>- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 5 mètres au moins de l'alignement. Un recul moindre pourra être autorisé afin d'aligner la construction nouvelles</p>	<p>Les constructions doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - observer avec un recul de 5 mètres au moins de l'alignement, - ou s'implanter dans le prolongement des façades des constructions riveraines de la voie desservant la parcelle. <p>- Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 5 mètres au moins de l'alignement. Un recul moindre pourra être autorisé afin d'aligner la construction nouvelles avec une construction contigue ou voisine.</p>	<p>Pour toute la zone 1AU, secteurs 1AUb et 1AUI inclus, les constructions doivent observer un recul de 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes modifiées ou à créer ou de la limite latérale effective des voies privées déjà construites.</p> <p>Dans le secteur 1AUb uniquement, les constructions pourront s'implanter à un autre alignement, y compris celui de la rue, dans le respect des principes établis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, et des autres prescriptions des autres articles du présent règlement.</p>
6	<p>Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble, - Lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment existant en bon état et sur le même alignement que celui-ci, - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble, - Pour les garages, lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre impossible la réalisation d'une plate-forme d'attente pour sortie particulière de voitures, - pour les annexes, - sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable, - pour des raisons de conception bioclimatique. <p>- pour les annexes, à condition de matérialiser l'alignement par une clôture,</p> <p>- lorsque le projet de construction intéresse la totalité ou un ensemble d'îlots,</p> <p>- lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 50 mètres de front de rue,</p> <p><u>Dispositions diverses et clauses particulières :</u></p> <p>Les antennes paraboliques, les pompes à chaleur, les coffrets de branchements seront situées sur les parties non visibles des espaces publics.</p> <p>Les antennes paraboliques en toiture devront être de couleur similaire au support.</p> <p>Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être intégrés dans la clôture lorsqu'elle existe.</p> <p><u>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public. 	<p>Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque le projet de construction s'adosse à un bâtiment existant en bon état et sur le même alignement que celui-ci, - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble, - Pour les garages, lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre impossible la réalisation d'une plate-forme d'attente pour sortie particulière de voitures, - pour les annexes, - sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable, - pour des raisons de conception bioclimatique. <p><u>Dispositions diverses et clauses particulières :</u></p> <p>Les antennes paraboliques, les pompes à chaleur, les coffrets de branchements seront situées sur les parties non visibles des espaces publics.</p> <p><u>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public. 	<p>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble, - lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations, <p>- pour les extensions et modifications de bâtiments existants,</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes, - sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable, - pour des raisons de conception bioclimatique. <p><u>Dispositions diverses et clauses particulières :</u></p> <p>Les antennes paraboliques, les pompes à chaleur, les coffrets de branchements seront situées sur les parties non visibles des espaces publics.</p> <p><u>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

7	<p>Les constructions devront être implantées ; parmi les choix suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> — soit sur chaque limite, — soit sur l'une des limites, la distance à l'autre devant respecter un retrait de 3 mètres minimum, — soit à 3 mètres au minimum des limites séparatives. <p>Une même construction pourra être implantée à la fois en limite et/ou en retrait d'au moins 3 mètres.</p> <p>Des implantations autres sont possibles :</p> <p><u>Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier, et dans une volumétrie au maximum à l'identique. - lorsque les propriétaires voisins s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales, - lorsqu'il y a création de " cours communes " dans les conditions fixées aux articles R. 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble, - pour les constructions dont la hauteur en tout point et en limite de propriété n'excède pas 4 mètres. <p><u>Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes, les abris de jardins, - pour des raisons de conception bioclimatique. - pour les piscines, avec une distance minimum des limites séparatives de minimum 1 mètre <p><u>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, - dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité. 	<p>Les constructions devront être implantées ; parmi les choix suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> — soit sur chaque limite, — soit sur l'une des limites, la distance à l'autre devant respecter un retrait de 3 mètres minimum, — soit à 3 mètres au minimum des limites séparatives. <p>Une même construction pourra être implantée à la fois en limite et/ou en retrait d'au moins 3 mètres.</p> <p>Des implantations autres sont possibles :</p> <p><u>Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le bâtiment doit être adossé à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété, et sur une profondeur maximale égale à ce dernier, et dans une volumétrie au maximum à l'identique. - lorsque les propriétaires voisins s'engagent par acte authentique à édifier simultanément des bâtiments de dimensions sensiblement égales, - lorsqu'il y a création de " cours communes " dans les conditions fixées aux articles R. 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, - lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble, - pour les constructions dont la hauteur en tout point et en limite de propriété n'excède pas 4 mètres. <p><u>Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes, les abris de jardins, - pour des raisons de conception bioclimatique. - pour les piscines, avec une distance minimum des limites séparatives de minimum 1 mètre <p><u>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, - dans le cas où ces règles feraient obstacle à la réalisation d'un projet architectural de qualité. 	<p>Les constructions devront être implantées ; parmi les choix suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> — soit sur chaque limite, — soit sur l'une des limites, la distance à l'autre à la limite opposée devant respecter un retrait de 3 mètres minimum, — soit à 3 mètres au minimum des limites séparatives. <p>Une même construction pourra être implantée à la fois en limite et/ou en retrait d'au moins 3 mètres.</p> <p><u>Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des raisons d'urbanisme et d'architecture justifiées par un projet d'ensemble, - pour les constructions dont la hauteur en tout point et en limite de propriété n'excède pas 4 mètres, - pour s'apignonner sur une construction existante en bon état ou sur une construction réalisée simultanément. <p><u>Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - en raison des qualités d'urbanisme ou d'architecture à justifier par le plan de composition ou le plan de masse, (écriture 2 fois) - pour les extensions et modifications de bâtiments existants, - pour des raisons de conception bioclimatique. - pour les abris de jardins. - pour les piscines, avec une distance minimum des limites séparatives de minimum 1 mètre <p><u>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
8	<p>L'implantation des constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon les dispositions préservant leur éclairage. Il convient également de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.</p> <p>La distance entre deux constructions principales doit être au minimum de 6 mètres.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.</p>	<p>L'implantation des constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon les dispositions préservant leur éclairage. Il convient également de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.</p> <p>La distance entre deux constructions principales doit être au minimum de 6 mètres.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.</p>	<p>L'implantation des constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon les dispositions préservant leur éclairage. Il convient également de satisfaire à l'ensemble des règles en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicables aux types de constructions projetées.</p> <p>La distance entre deux constructions principales doit être au minimum de 6 mètres.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.</p>
9	<p>Article non réglementé</p> <p><u>Dans toute la zone, secteur UAzh exclu :</u></p> <p>Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 % pour toutes les constructions (construction principale, annexes et extensions); hors balcons, débords de toiture, terrasse et oriels. <p><u>Dans le secteur UAzh uniquement :</u> Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de 30 % pour toutes les constructions (construction principale, annexes et extensions); hors balcons, débords de toiture, terrasse et oriels.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.</p>	<p>Article non réglementé</p> <p><u>Dans toute la zone, secteur UBzh exclu :</u></p> <p>Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40 % pour toutes les constructions (construction principale, annexes et extensions); hors balcons, débords de toiture, terrasse et oriels. <p><u>Dans le secteur UBzh uniquement :</u> Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de 30 % pour toutes les constructions (construction principale, annexes et extensions); hors balcons, débords de toiture, terrasse et oriels.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.</p>	<p>Article non réglementé</p> <p>Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40 % pour toutes les constructions (construction principale, annexes et extensions); hors balcons, débords de toiture, terrasse et oriels. <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.</p>

10	<p>Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.</p> <p>Hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation :</p> <p>La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 m.</p> <p>De manière générale, on cherchera à s'aligner sur la ligne générale du bâti existant dans la rue.</p> <p>Toute intervention sur les constructions existantes ou reconstruction dans la zone UA, ne pourra porter la hauteur des constructions au-delà de celle initialement autorisée.</p> <p>La hauteur des mâts, pylônes et antennes, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 12 mètres.</p> <p><u>Dans les secteurs UAa uniquement</u> : la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder 8 m à l'égout.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.</p>	<p>Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.</p> <p>La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres.</p> <p>De manière générale, on cherchera à s'aligner sur la ligne générale du bâti existant dans la rue.</p> <p>La hauteur des mâts, pylônes et antennes, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 12 mètres.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,</p>	<p>Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures.</p> <p>La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 m à l'égout, hormis dans le secteur 1AUB où elle ne devra pas excéder 8 m.</p> <p>La hauteur des mâts, pylônes et antennes, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 12 mètres.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,</p>
11	<p><u>11.1. Dispositions générales :</u></p> <p>Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, par leur volume, ou par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.</p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.</p> <p>Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute volumétrie représentative d'une architecture étrangère à la région, - Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, - Les imitations par peinture de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. - Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc). - La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel, <p>Les sous sols en zone bleue.</p>	<p><u>11.1. Dispositions générales :</u></p> <p>Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, par leur volume, ou par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.</p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.</p> <p>Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute volumétrie représentative d'une architecture étrangère à la région, - Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, - Les imitations par peinture de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. - Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc). - La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel, <p>Les sous sols en zone bleue.</p>	<p><u>11.1. Dispositions générales :</u></p> <p>Sauf acceptation par la commune d'un projet architectural justifiant de la non application des règles ci-après, notamment en raison de la qualité du projet et de son intégration à l'environnement bâti ou non, par la production d'une notice d'impact, il sera fait application des règles de l'article 11.</p> <p>Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.</p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.</p> <p>Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.</p> <p>La zone 1AUB fera l'objet d'un projet architectural global permettant d'assurer l'homogénéité des constructions à réaliser.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute volumétrie représentative d'une architecture étrangère à la région, - Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire, - Les imitations par peinture de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. - Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (y compris blanc). - La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel, <p>Les sous sols en zone bleue.</p>

11	<p>Toitures :</p> <p>Elles doivent s'insérer dans le mouvement général des groupements anciens.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions seront couvertes par une toiture de pente traditionnelle comprise entre 35 et 50 ° s'accordant avec les pentes voisines. D'autres types de toiture pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité et pour les annexes (garage, abris de jardin ou de piscine, etc.) et pour les extensions (vérandas, ...) pour lesquels les règles de pentes de toiture ne sont pas exigées. - Les toitures terrasses peuvent également être autorisées pour les équipements d'intérêt général et les constructions de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les couvertures en matériaux apparents brillants non traditionnels ou inadaptés au contexte local, à l'exception des panneaux solaires et photovoltaïques qui devront être encastrés, - Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local, ainsi que les couvertures d'une tonalité en conflit avec celles des constructions traditionnelles locales. 	<p>Toitures :</p> <p>Elles doivent s'insérer dans le mouvement général des groupements anciens.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions seront couvertes par une toiture de pente traditionnelle comprise entre 35 et 50 ° s'accordant avec les pentes voisines. D'autres types de toiture pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité et pour les annexes (garage, abris de jardin ou de piscine, etc.) et pour les extensions (vérandas, ...) pour lesquels les règles de pentes de toiture ne sont pas exigées. - Les toitures terrasses peuvent également être autorisées pour les équipements d'intérêt général et les constructions de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les couvertures en matériaux apparents brillants non traditionnels ou inadaptés au contexte local, à l'exception des panneaux solaires et photovoltaïques qui devront être encastrés, - Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local, ainsi que les couvertures d'une tonalité en conflit avec celles des constructions traditionnelles locales. 	<p>Toitures :</p> <p>Elles doivent s'insérer dans le mouvement général des groupements anciens.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions seront couvertes par une toiture de pente traditionnelle comprise entre 35 et 50 ° s'accordant avec les pentes voisines. D'autres types de toiture pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité et pour les annexes (garage, abris de jardin ou de piscine, etc.) et pour les extensions (vérandas, ...) pour lesquels les règles de pentes de toiture ne sont pas exigées. - Les toitures terrasses peuvent également être autorisées pour les équipements d'intérêt général et les constructions de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les couvertures en matériaux apparents brillants non traditionnels ou inadaptés au contexte local, à l'exception des panneaux solaires et photovoltaïques qui devront être encastrés, - Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local, ainsi que les couvertures d'une tonalité en conflit avec celles des constructions traditionnelles locales.
	<p>Aspect des matériaux et couleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales. - Les extensions des constructions et les annexes devront être traitées en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bardages en tôle ondulée et les bardages d'aspect industriel sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. <p>Clôtures sur voie publique.</p> <p>Elles seront d'un modèle simple.</p> <p>Leur hauteur totale sera inférieure à 2 m, et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m.</p> <p>Les murs et murets en pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment, - Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, - Toutes ornementations fantaisistes, - Les murs pleins et/ou matériaux occultants ; sauf en cas de reconstruction à l'identique ou de prolongement d'un mur existant hors zone de visibilité à proximité des carrefours. <p><u>Dispositions diverses et clauses particulières :</u></p> <p>Les antennes paraboliques, les pompes à chaleur, les coffrets de branchements seront situées sur les parties non visibles des espaces publics.</p> <p>Les antennes paraboliques en toiture devront être de couleur similaire au support.</p> <p>Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être intégrés dans la clôture lorsqu'elle existe.</p>	<p>Aspect des matériaux et couleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales. - Les extensions des constructions et les annexes devront être traitées en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bardages en tôle ondulée et les bardages d'aspect industriel sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. <p>Clôtures sur voie publique.</p> <p>Elles seront d'un modèle simple.</p> <p>Leur hauteur totale sera inférieure à 2 m, et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m.</p> <p>Les murs et murets en pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment, - Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, - Toutes ornementations fantaisistes, - Les murs pleins et/ou matériaux occultants ; sauf en cas de reconstruction à l'identique ou de prolongement d'un mur existant hors zone de visibilité à proximité des carrefours. <p><u>Dispositions diverses et clauses particulières :</u></p> <p>Les antennes paraboliques, les pompes à chaleur, les coffrets de branchements seront situées sur les parties non visibles des espaces publics.</p> <p>Les antennes paraboliques en toiture devront être de couleur similaire au support.</p> <p>Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être intégrés dans la clôture lorsqu'elle existe.</p>	<p>Aspect des matériaux et couleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les murs pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales. - Les extensions des constructions et les annexes devront être traitées en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume et leur toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bardages en tôle ondulée et les bardages d'aspect industriel sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. <p>Clôtures sur voie publique.</p> <p>Elles seront d'un modèle simple.</p> <p>Leur hauteur totale sera inférieure à 2 m, et celle des murs bahuts inférieure à 0,80 m.</p> <p>Les murs et murets en pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éléments de clôture pleins préfabriqués en ciment, - Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, - Toutes ornementations fantaisistes, - Les murs pleins et/ou matériaux occultants ; sauf en cas de reconstruction à l'identique ou de prolongement d'un mur existant hors zone de visibilité à proximité des carrefours. <p><u>Dispositions diverses et clauses particulières :</u></p> <p>Les antennes paraboliques, les pompes à chaleur, les coffrets de branchements seront situées sur les parties non visibles des espaces publics.</p> <p>Les antennes paraboliques en toiture devront être de couleur similaire au support.</p> <p>Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être intégrés dans la clôture lorsqu'elle existe.</p>

	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.</p> <p>Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.</p> <p>Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents.</p> <p>Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Un espace aux deux roues sera obligatoirement réservé, avec un minimum de 5 m², sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.</p> <p>Selon les types de constructions il sera exigé au minimum : Le nombre de places exigé est détaillé en annexe.</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.</p> <p>Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.</p> <p>Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents.</p> <p>Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Un espace aux deux roues sera obligatoirement réservé, avec un minimum de 5 m², sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.</p> <p>Selon les types de constructions il sera exigé au minimum : Le nombre de places exigé est détaillé en annexe.</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur annexées.</p> <p>Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.</p> <p>Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents.</p> <p>Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Un espace aux deux roues sera obligatoirement réservé, avec un minimum de 5 m², sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.</p> <p>Selon les types de constructions il sera exigé au minimum : Le nombre de places exigé est détaillé en annexe.</p>
12	<p>Constructions à usage d'habitation collective Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demi par logement.</p> <p>Construction à usage d'habitation individuelle Deux places de stationnement par logement à aménager sur la propriété.</p> <p>Constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.</p> <p>Pour les établissements industriels Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transports des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux-roues.</p> <p>Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les foyers de personnes âgées Une place de stationnement pour deux lits.</p> <p>Pour les établissements commerciaux commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement. hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant ; ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars. Salles de spectacles et réunions Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Pour les établissements d'enseignements établissements du 1er degré : deux places de stationnement par classe. établissements du 2ème degré : deux places de stationnement par classe.</p>		
13	<p>Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aire de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.</p> <p>Les haies seront plantées dans le respect de la composition d'essences mélangées. Les plantations existantes seront maintenues si elles ne présentent pas de risques allergènes ou seront remplacées.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences mélangées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.</p> <p>Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 5% minimum de leur superficie et planter d'au moins un arbre de haut jet pour 6 places minimum.</p> <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il convient de respecter les 10 % d'espaces verts pour l'ensemble de l'opération.</p> <p>Au moins un 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts.</p>	<p>Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aire de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.</p> <p>A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.</p> <p>Les haies seront plantées dans le respect de la composition d'essences mélangées. Les plantations existantes seront maintenues si elles ne présentent pas de risques allergènes ou seront remplacées.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences mélangées contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.</p> <p>Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 5% minimum de leur superficie et planter d'au moins un arbre de haut jet pour 6 places minimum.</p> <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il convient de respecter les 10 % d'espaces verts pour l'ensemble de l'opération.</p> <p>Au moins un 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts.</p>	<p>Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux), seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément.</p> <p>Il est formellement interdit d'y faire des dépôts, même à caractère provisoire, de quelque nature que ce soit. =>Les dépôts sont interdits donc pas besoin de la règle.</p> <p>Les haies seront plantées d'essences mélangées.</p> <p>Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 5% minimum de leur superficie et planter d'au moins un arbre de haut jet pour 6 places minimum. Dans le cadre d'opérations d'aménagement, 10 % au moins de la surface globale de l'opération sera traitée en espaces verts.</p> <p>Dans le secteur 1AUB, le projet global d'aménagement intégrera obligatoirement des espaces verts communs sur tous les espaces libres (hors constructions, circulations et stationnement) de la zone.</p> <p>Au moins un 30% de l'unité foncière ou du terrain d'assiette devra être réalisé en espaces verts.</p>
14	Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.	Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.	Article supprimé par la Loi N°2014-366 du 24 mars 2014 ALUR.
15	Article non réglementé	Article non réglementé	Article non réglementé.
16	Article non réglementé	Article non réglementé	Article non réglementé.

G- Modifications apportées pour la zone UY :

- Modification de l'article 9 : Emprise au sol

Tout comme les zones à vocation mixte d'habitat et d'activités, UA et UB, la commune souhaite règlementer l'emprise au sol des constructions à hauteur de 60%. Il s'agit en effet de veiller à ne pas imperméabiliser les sols et d'apprécier l'organisation urbaine à l'échelle du territoire communal.

Dispositions avant modification

Article non réglementé

Dispositions après modification

~~Article non réglementé~~

Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de 60 % pour toutes les constructions, annexes et extensions (hors débords de toiture).

- Modification de l'article 11 : Aspect des constructions

La règle interdisant les « couleurs criardes » apparaît comme étant trop subjective lors de l'instruction. De plus, elle souhaite interdire également le blanc, pour les façades uniquement des activités économiques.

Dispositions avant modification

Sont interdites dans toute la zone :

- Les couvertures et bardages en tôle non peinte
- Les couleurs criardes.

Dispositions après modification

Sont interdites dans toute la zone :

- Les couvertures et bardages en tôle non peinte
- ~~Les couleurs criardes.~~
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ; ainsi que le blanc (pour les façades uniquement).

H- Modifications apportées pour la zone 1AUy :

Des erreurs d'écriture de type fautes de frappes, apparaissent dans l'écriture de la zone 1AUy. De ce fait, la commune souhaite profiter de la modification pour y remédier pour les articles 1 et 2 à savoir :

Dispositions avant modification

Article 1AUy 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU2. [...]

Article 1AUy 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

[...] 2.2 Nonobstant les dispositions de l'article 1AUy peuvent être autorisées sous conditions. [...]

Dispositions après modification

Article 1AUy 1 – occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU2 1AUy2. [...]

Article 1AUy 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

[...] 2.2 Nonobstant les dispositions de l'article 1AUy-1AUy1 peuvent être autorisées sous conditions. [...]

Enfin, tout comme pour la zone UY, la commune souhaite revoir la règle interdisant les « couleurs criardes » qui apparaît comme étant trop subjective lors de l'instruction, et interdire le blanc, pour les façades uniquement des activités économiques.

Dispositions avant modification

Sont interdites dans toute la zone :

- Les couvertures et bardages en tôle non peinte
- Les couleurs criardes.

Dispositions après modification

Sont interdites dans toute la zone :

- Les couvertures et bardages en tôle non peinte
- ~~Les couleurs criardes.~~
- Les couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ; ainsi que le blanc (pour les façades uniquement).

I- Modifications apportées à la zone A :

A l'approbation du PLU, le Carmel, ensemble bâti, a été identifié en tant qu'élément de paysage. Lors de la modification n°1, une bande sur la parcelle concernée par l'unité foncière du Carmel a été retirée de la zone A pour être inscrit dans la zone UC ; soit la zone UB dans le cadre de la présente modification.

Toutefois, l'écriture du règlement fait apparaître cet élément de paysage en zone A, alors qu'il est inscrit en zone urbaine UC du PLU en vigueur ; soit UB après la modification.

A ce titre, la commune souhaite que le rappel au titre des éléments de paysage dans le caractère de la zone A soit mis à jour. Cette information sera alors ajoutée dans le caractère de la zone urbaine concernée (zone UB après la présente modification).

Dispositions avant modification

La zone A comporte des éléments remarquables naturels qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L.123.1.5-III,2° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel et historique (Carmel).

Dispositions après modification

~~La zone A comporte des éléments remarquables naturels qui méritent d'être préservés au titre des dispositions de l'article L.123.1.5 III,2° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel et historique (Carmel).~~

Il s'avère qu'une erreur de frappe s'est glissée d'après l'approbation du PLU de Saint-Germain, puisqu'il ne présente pas de zone UZ dans son zonage et donc son règlement. A ce titre, la commune souhaite rectifier cette erreur.

Dispositions avant modification

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article A1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage et qu'elles se situent à plus de 100 m des zones urbaines UA, UB, et UZ, et des zones à urbaniser (AU).

Dispositions après modification

2.2. Nonobstant les dispositions de l'article A1, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles et soumises à déclaration et autorisation, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage et qu'elles se situent à plus de 100 m des zones urbaines UA, UB, ~~et UZ,~~ et des zones à urbaniser (AU).

Enfin, pour poursuivre sa réflexion sur l'emprise au sol des constructions, la commune souhaite qu'une emprise au sol soit fixée pour le secteur d'habitats isolés, secteur Ah. La règle proposée suit la règle de la zone de constructions récentes UB (zone UC avant la modification n°3).

Article A9 – Emprise au sol

Dispositions avant modification

Article non réglementé

Dispositions après modification

~~Article non réglementé~~

Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de 40 % pour toutes les constructions (construction principale, annexes et extensions) ; hors balcons, débords de toiture, terrasse et oriels.

J- Modifications apportées à la zone N :

Afin de poursuivre sa réflexion sur l'emprise au sol des constructions, la commune souhaite qu'une emprise au sol soit fixée pour le secteur d'habitats isolés, secteur Nh. La règle proposée suit la règle de la zone de constructions récentes UB (zone UC avant la modification n°3) et du secteur d'habitat isolé Ah.

Article N9 – Emprise au sol

Dispositions avant modification

Article non réglementé

Dispositions après modification

~~Article non réglementé~~

Sur une unité foncière ou un terrain d'assiette, l'emprise au sol est fixée à hauteur de 40 % pour toutes les constructions (construction principale, annexes et extensions) ; hors balcons, débords de toiture, terrasse et oriels.



PARTIE 6 :

MODIFICATIONS DES ANNEXES

Cette modification a également pour but d'intégrer l'arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé exploitées par la société GRT gaz – Arrêté n°DDT-SG-2016362-0001 du 27 décembre 2016, qui n'était pas présenté dans le PLU modifié en 2013 ; et la servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Troyes-Barberey n°DEVA1428990A du 25 Janvier 2015.

Disposition avant modification

« LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE »

Disposition après modification

« LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE »

La notification sera ajoutée à la note des Servitudes en annexe du PLU. La liste et le plan des SUP seront mis à jour à réception des Services de l'Etat.

III/ Conclusion

La modification n°3 n'a pas d'incidence sur la consommation d'espaces puisqu'il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU afin de répondre à la demande de création de logements, et donc d'atteindre un objectif socio-démographique satisfaisant.

La modification n°3 n'intervient pas sur l'augmentation des zones urbaines et à urbaniser, mais regroupe les 3 zones urbaines en deux zones UA et UB car le règlement précédent distinguait ces dernières sans différences précises en termes de règles. Ainsi, la modification permet l'adaptation du règlement pour des facilités d'application et d'interprétation.

Elle permet également de répondre aux enjeux fixés dans le PADD afin d'établir un projet de développement garantissant la cohésion sociale et de gestion des nuisances générées par les déplacements pour une commune plus sûre en retravaillant sur l'orientation d'aménagement et en réorganisant les emplacements réservés du hameau de Lépine.

Ainsi la modification du PLU est conforme aux dispositions législatives et réglementaires rappelées en préambule car :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Elle implique donc les changements des pièces suivantes :

- Le PADD, pour erreur matérielle ;
- Le règlement (écrit et graphique) ;
- Les Orientations d'Aménagements (une orientation) ;
- Les annexes : Servitudes des canalisations de transport de gaz et aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Troyes-Barbèrey (Aube), ainsi que la mise à jour de la liste et du plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Cette modification est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires ; elle n'a pas d'incidences sur l'environnement (elle ne fait pas 'objet d'une évaluation environnementale).