

Département de l'Essonne

Commune d'Angerville



Modification du P.L.U.

1. Notice de présentation

Document présenté à l'enquête publique

Sommaire

Preamble	3
1. Elements of framing	6
2. The reasons motivating the present modification	15
2.1. Allow the economic development of the CAESE by developing the sector of Black Lands on the territory of Angerville	15
2.2. Master, without forbidding, the densification in the center of the town, <ul style="list-style-type: none">- by integrating measures of safeguarding biodiversity in the hearts of islands,- by prohibiting changes of destination for shops in the center of the town	20
3. Impacts of the modification on the PLU	23
3.1 Refonte du règlement AUI sur le secteur des « Terres noires »	23
3.2 Actualisation et amélioration du contenu de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation du secteur des « Terres noires »	36
3.3 Ajustement du plan de zonages du bourg, afin d’atteindre deux objectifs : <ul style="list-style-type: none">- Intégration des mesures de sauvegarde des cœurs d’îlot- Interdiction de changement de destination pour les commerces dans le centre ville	40

Préambule

La Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne a fait du développement économique et de l'implantation d'entreprises un des axes prioritaires de la stratégie d'aménagement communautaire. Les zones d'activité économique constituent un levier essentiel. C'est en ce sens que la commune a acté dans la dernière révision du PLU, une extension de 11 hectares de la Zone industrielle et artisanale du Bois de la Fontaine.

Le règlement du PLU, approuvé le 11 septembre 2018, dispose que la zone à urbaniser AUI, à vocation d'activités ne pourra être aménagée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

C'est principalement à cet égard, qu'il est proposé d'engager **une procédure de modification du PLU d'Angerville**.

Cette modification permet toutefois d'intégrer les adaptations réglementaires nécessaires en lien avec les projets de la commune.

En effet, certains projets ou certaines réflexions ont pu murir depuis la dernière révision du PLU. Ainsi, la labellisation Petites Villes de Demain et les études qui ont été lancées permettent aujourd'hui de confirmer la nécessité de préserver les commerces de centre-ville. Une adaptation réglementaire sera ainsi rédigée pour interdire le changement de destination des commerces de centre-ville et éviter qu'ils ne se transforment en logement pour la préservation de l'attractivité du coeur de ville.

Cette modification permet également d'opérer un travail de cohérence sur l'ensemble des espaces boisés de la commune afin de pouvoir identifier et protéger certains espaces oubliés lors de la dernière révision du PLU.

La présente enquête publique s'inscrit dans le cadre **d'une procédure de modification du PLU, conformément à l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme** : *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, 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. »*

Il s'agit d'une **modification de droit commun, conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme** : *« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

La composition du dossier présenté à l'enquête publique est régie par l'article R123-8 du Code de l'Urbanisme :

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale :

- a) **L'étude d'impact et son résumé non technique**, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;
- b) **Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas** par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;
- c) **L'avis de l'autorité environnementale** mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que **la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale** ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. **Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;**

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

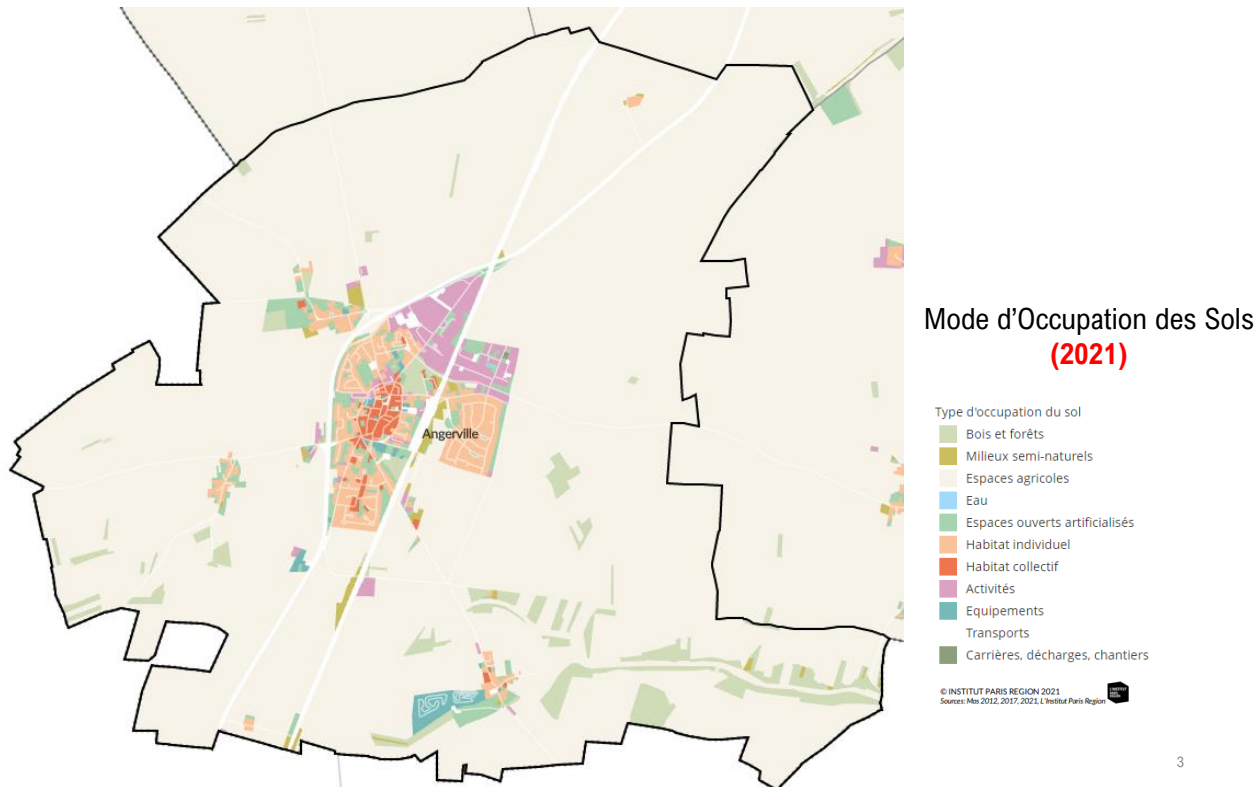
7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo .

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5. »

1. Éléments de cadrage

Angerville est une commune d'environ 4 353 habitants (INSEE 2020), qui s'étend sur 2 580 hectares.

Les espaces boisés, naturels et agricoles représentent un peu plus des 9/10ème du territoire communal.



Mode d'Occupation des Sols (1949)



Mode d'Occupation des Sols (2018)



La ville a été lauréate du dispositif national « Petites Villes de Demain » depuis 2020 jusqu'en 2026. Ce dispositif permet de bénéficier d'un soutien accru auprès des différents partenaires comme l'ÉTAT, les Agences Nationales, la Région et le Département. La commune a pour objectif principal de renforcer son effet de centralité tout en conservant la mémoire collective de ce qu'est une ville rurale comme Angerville.



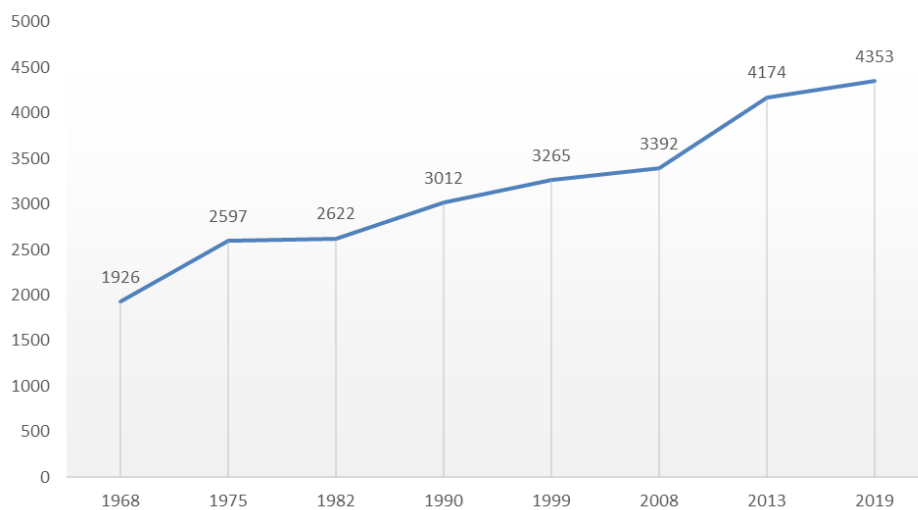
Pour cela, le conseil municipal a entrepris l'élaboration d'un Plan d'action opérationnel qui consiste à concevoir une stratégie globale avec des actions cohérentes et efficaces sur le territoire afin d'améliorer la qualité de vie de ses concitoyens.



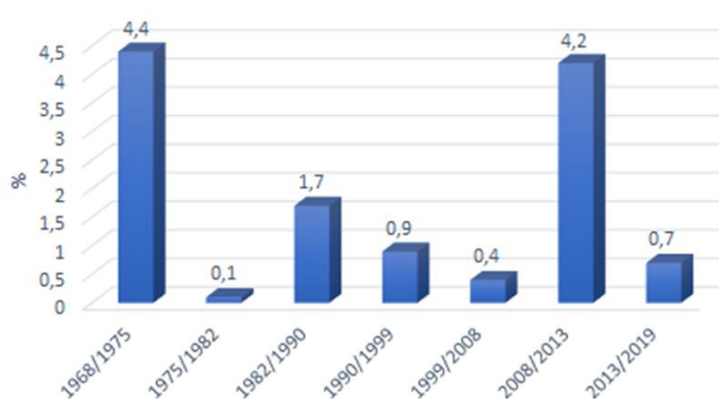
Une croissance démographique continue

La population communale ne cesse de croître. Elle a plus que doublé au cours des 5 dernières décennies...

Evolution de la population à Angerville
(source RGP INSEE)



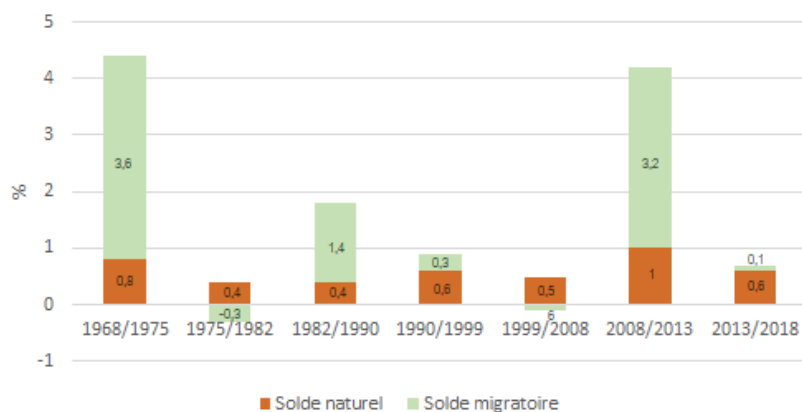
Variation annuelle moyenne de la population en %
(source RGP INSEE)

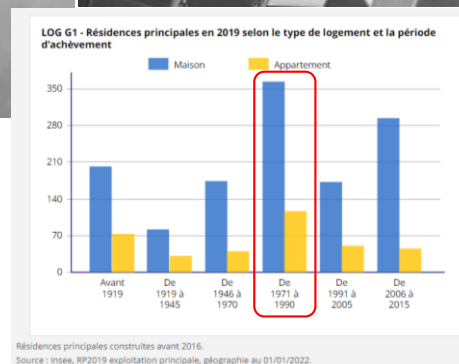
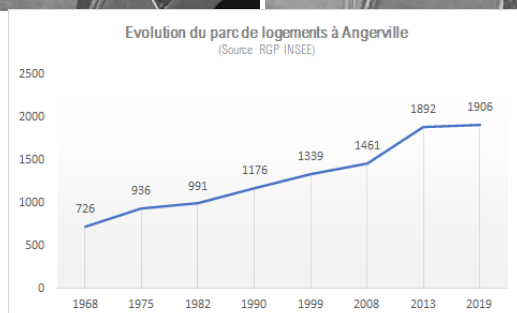


Deux périodes de forte croissance démographique, liées à un solde migratoire très excédentaire : début des années 70 avec notamment le développement pavillonnaire des quartiers sud fin des années 2000 / début des années 2010 avec le développement du quartier de l'Europe.

Evolution des indicateurs démographiques à Angerville

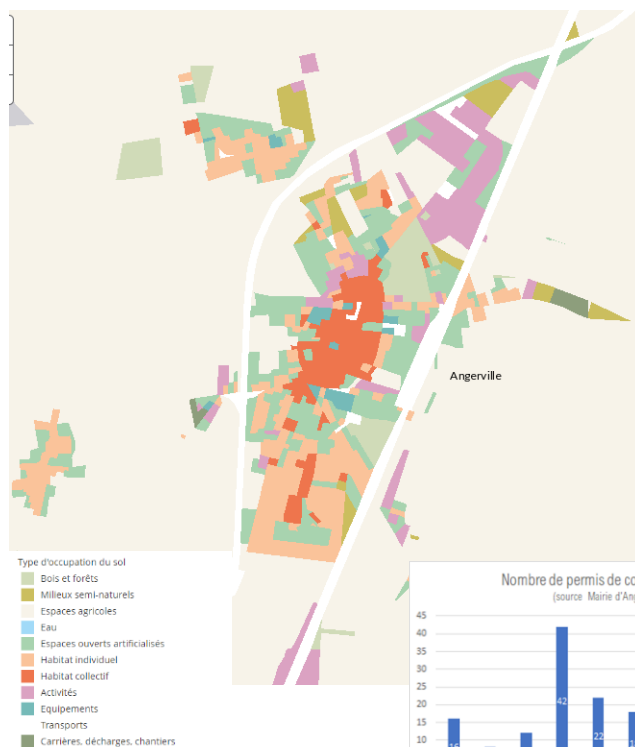
Variation annuelle moyenne en %/an
(source RGP INSEE)



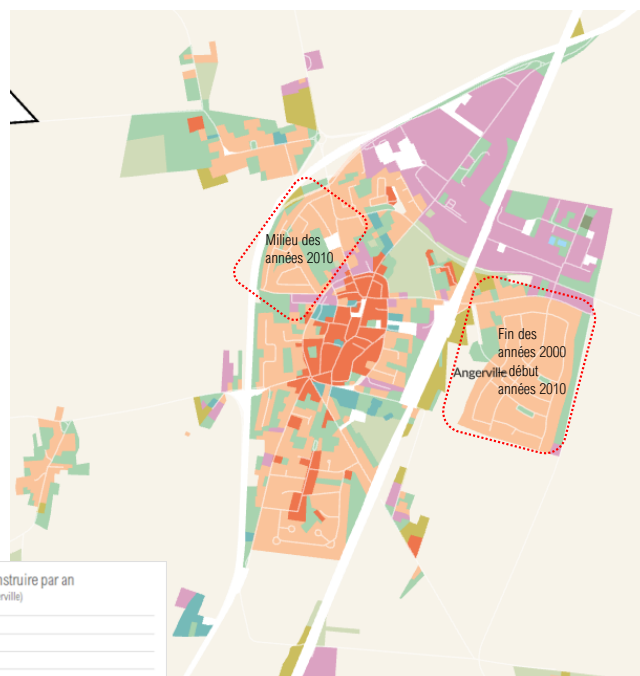


6

Mode d'Occupation des Sols (1982)



Mode d'Occupation des Sols (2021)

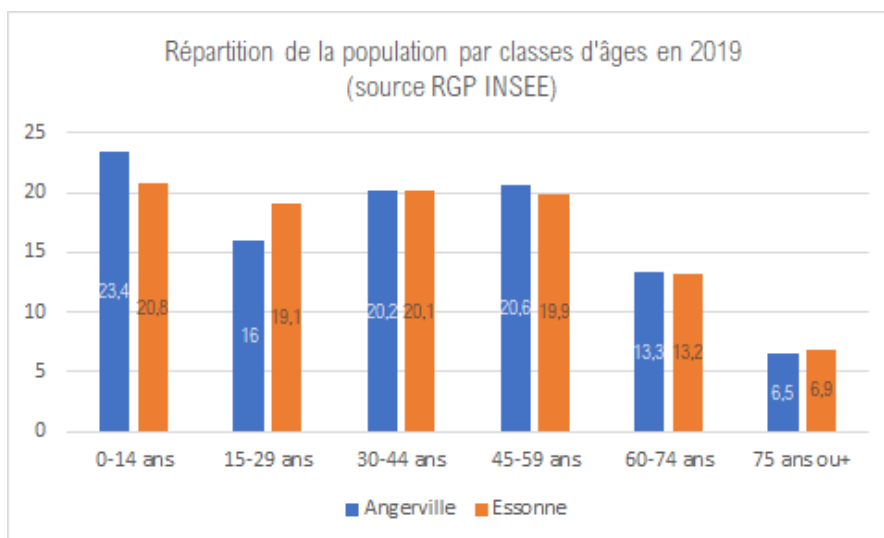


© INSTITUT PARIS REGION 2021
Sources: Mar 2022, 2017, 2022 L'Institut Paris Region

7

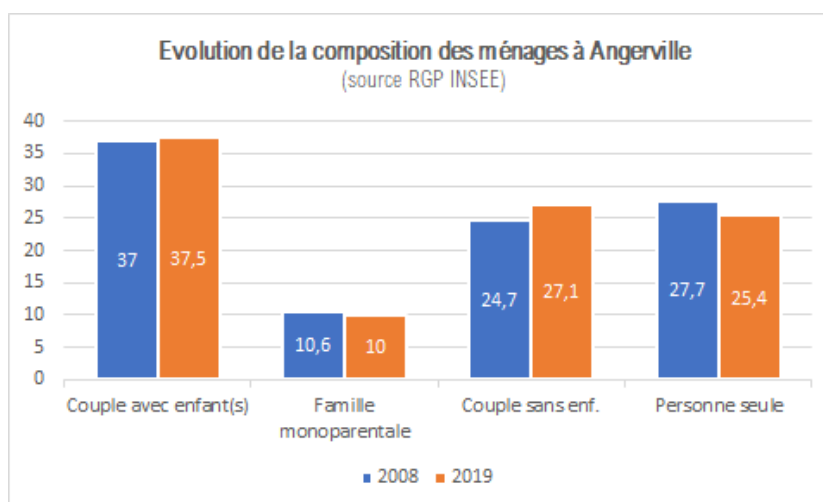
Des opérations immobilières qui dynamisent la démographie communale...

La classe d'âges la plus représentée à Angerville est celle des 0-14 ans (23,4% contre 20,8% à l'échelle du Département).



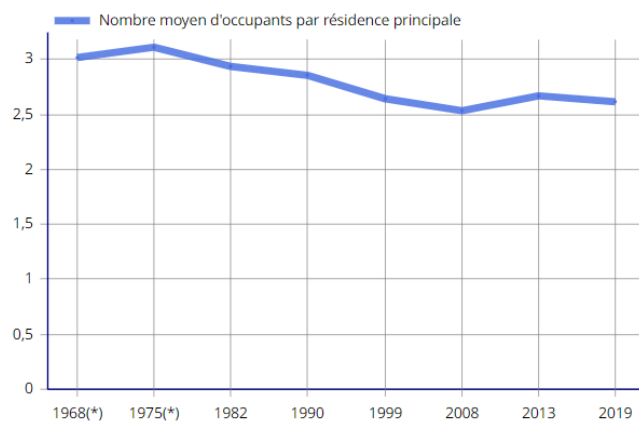
Près de la moitié des ménages d'Angerville ont **un ou plusieurs enfants (47,5% en 2019)**.

A noter la proportion significative de **familles monoparentales...**



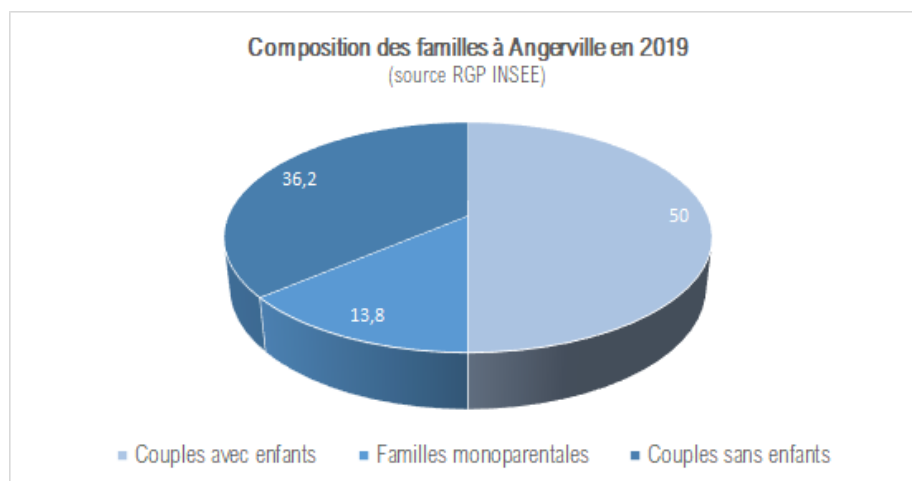
Cela a permis, au cours des dernières années, **d'enrayer la diminution de la taille moyenne des ménages**

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

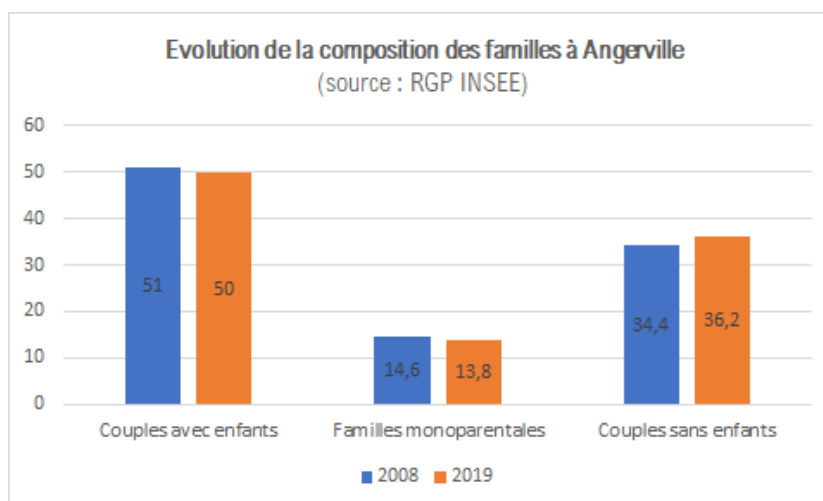


...en attirant des familles avec enfants

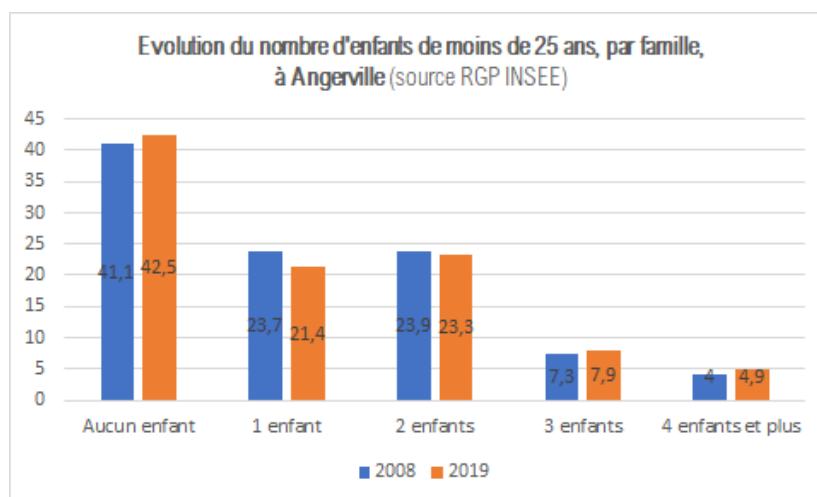
La moitié des familles d'Angerville sont des **couples avec enfants**.



Cependant, au cours de la dernière décennie, **la proportion de couples sans enfant a sensiblement augmenté** (34,4 % en 2008 et 36,2% en 2019).

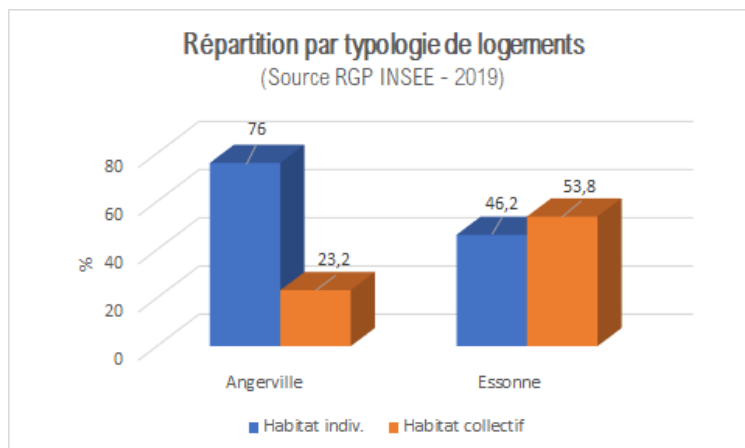


Une augmentation sensible des **familles nombreuses** (3 enfants et plus) (11,3 % en 2008 contre 12,8 % en 2019).



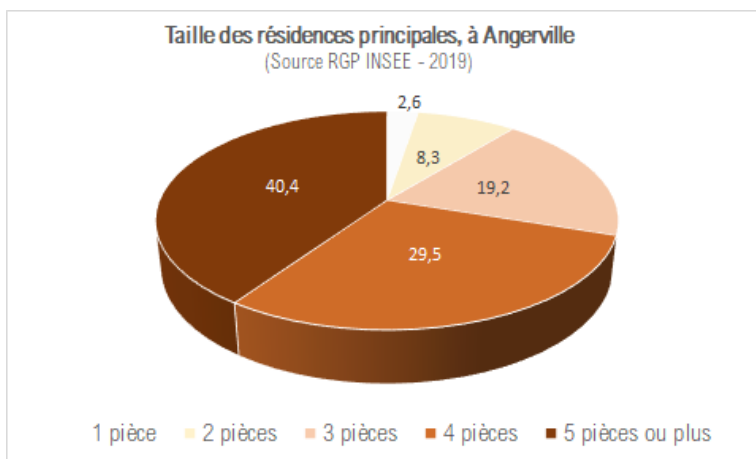
Des ménages recherchant des pavillons

Les **logements individuels** représentent **plus des 3/4 des résidences principales** sur le territoire communal (au niveau du département, ils représentent 46,2%...).

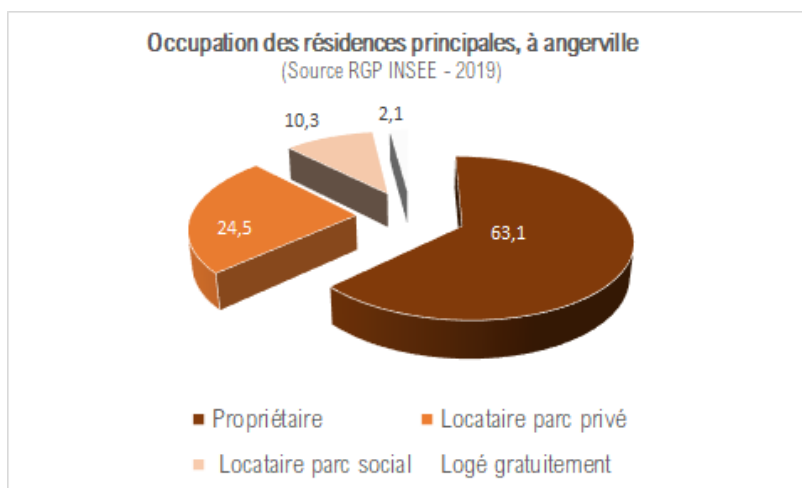


Il s'agit essentiellement de **grands logements** : à Angerville, 7 logements sur 10 ont 4 pièces et plus (contre 57,3% au niveau du département).

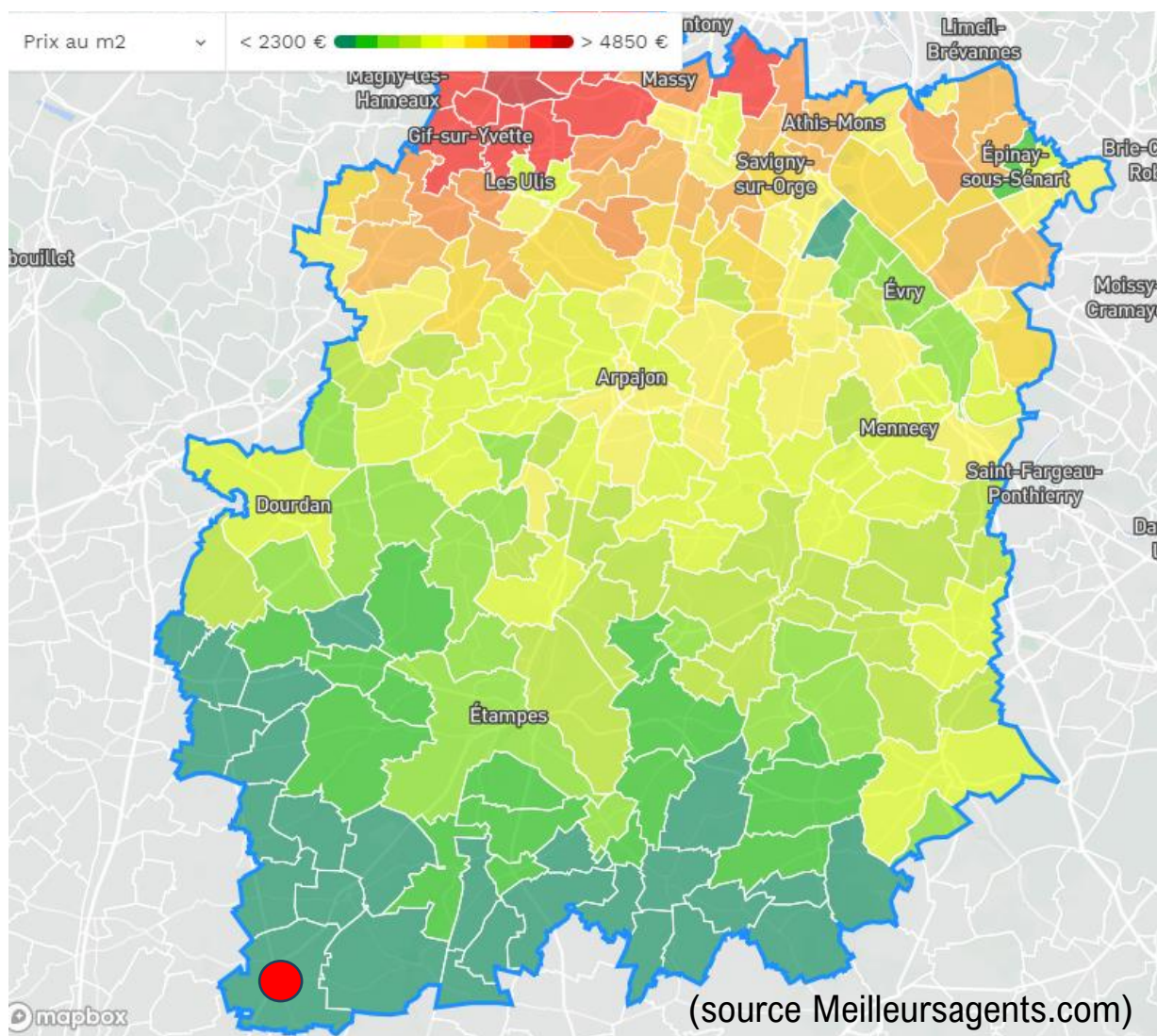
Les petits logements (1 ou 2 pièces) ne représentent que 10,9% des résidences principales d'Angerville.



Il s'agit essentiellement de **logements occupés par des propriétaires** (63,1% en 2019 sur la commune ; 58,7% au niveau du département).

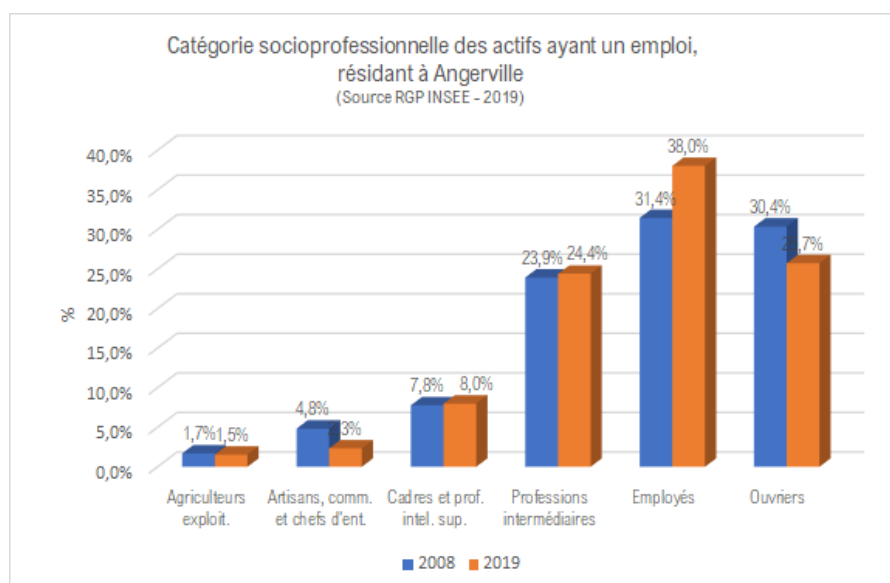


Des biens ayant des prix plus abordables qu'au nord du Département



Des migrations vers la commune qui modifient les caractéristiques locales

Les C.S.P. des actifs qui évoluent sur le territoire d'Angerville.



Des migrations domicile – travail plus nombreuses, du fait des arrivées massives de populations désirant s'installer à Angerville mais n'y travaillant pas.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	1 528	100	1 862	100	1 870	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	502	32,8	501	26,9	494	26,4
dans une commune autre que la commune de résidence	1 027	67,2	1 361	73,1	1 376	73,6

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Malgré le nombre conséquent d'emplois dans les différentes ZAE d'Angerville (1 250 emplois en 2019), les arrivées massives de population ont entraîné une **chute de l'indicateur de concentration d'emploi**.

EMP T5 - Emploi et activité

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	1 227	1 261	1 228
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 528	1 863	1 871
Indicateur de concentration d'emploi	80,3	67,7	65,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	62,7	64,7	63,9

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

2. Les raisons motivant la présente modification

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Angerville a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 septembre 2018.

Le Plan Local d'Urbanisme peut évoluer via des procédures de modifications, si les adaptations ne remettent pas en cause les objectifs et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou n'engendrent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La commune d'Angerville a engagé une procédure de modification de son PLU, pour **trois raisons** :

2.1. Permettre le développement économique de la CAESE en développant le secteur des Terres noires sur le territoire d'Angerville

Le règlement de la zone AUI, qui concerne le secteur des « Terres noires », a été rédigé lors de la révision du PLU de la commune en 2018.

Aujourd'hui, il est nécessaire de « refondre » le contenu de l'essentiel des articles de la zone AUI, afin notamment de retranscrire les derniers attendus des élus, de prendre en compte le contexte économique de 2024 (qui a fortement évolué depuis le milieu des années 2010) et d'intégrer les dernières évolutions réglementaires promulguées depuis 2018.

L'objectif est de doter la commune d'un outil réglementaire permettant le développement d'un projet économique viable, fonctionnel et qualitatif, basé sur des principes de développement durable.

2.1.1. Un développement économique porté par la Communauté d'Agglomération Etampois Sud Essonne (CAESE)

Premier pôle économique du Sud-Essonne et troisième pôle d'emploi du département, la CAESE compte 11 zones d'activités économiques (ZAE) qui accueillent sur 254 hectares, 413 entreprises représentant 5862 emplois. Ces ZAE sont de véritables viviers de développement économique et représentent un levier de poids pour mener à bien la politique de développement territorial.

Ces ZAE présentent des polarités économiques distinctes :

- Un pôle à très fort rayonnement, SudEssor, entre Étampes, Brières-les-Scellés et Morigny-Champigny qui représente près du tiers du foncier à vocation économique du territoire, pour 50% des emplois.
- Deux pôles complémentaires, à Étampes et Morigny-Champigny, positionnés de manière plus présente, (commerces, artisanat), situés dans l'aire d'influence du parc SudEssor.
- Deux pôles d'équilibre, à Angerville et Méréville.
- Trois pôles locaux (Pussay, Guillerval et Coquerive, à Étampes).

Le tissu économique du territoire de la CAESE est fortement polarisé sur le pôle d'Étampes. 55% des entreprises y sont localisées, les 10 plus gros employeurs y sont implantés et 67% du foncier en ZAE s'y concentre. Angerville constitue le deuxième pôle économique du Sud-Essonne avec ses deux zones d'activités de près de 50 hectares et un vivier de 76 entreprises.

Le développement de l'emploi, le rééquilibrage entre population active et emplois sur le territoire passe nécessairement par le foncier économique.

2.1.2. Un contexte de rareté foncière et une faible capacité de densification des ZAE

Depuis plusieurs années, la CAESE n'est plus en mesure de répondre favorablement aux demandes croissantes d'implantation des entreprises sur le territoire et sensibilise sur la nécessité de mobiliser de nouveaux fonciers économiques.

Une étude économique réalisée sur l'état des lieux des ZAE communautaires, en 2021, a démontré :

- La présence d'un nombre limité de friches industrielles,
- L'absence de zone à commercialiser et la saturation des ZAE,
- La faible capacité de densification supplémentaire de ces zones,
- Que la superficie requise pour répondre aux seuls enjeux de croissance endogène à l'échelle de cinq ans correspondait à 20 hectares et que 20 hectares additionnels seraient par ailleurs nécessaires sur dix ans pour répondre à la demande exogène.



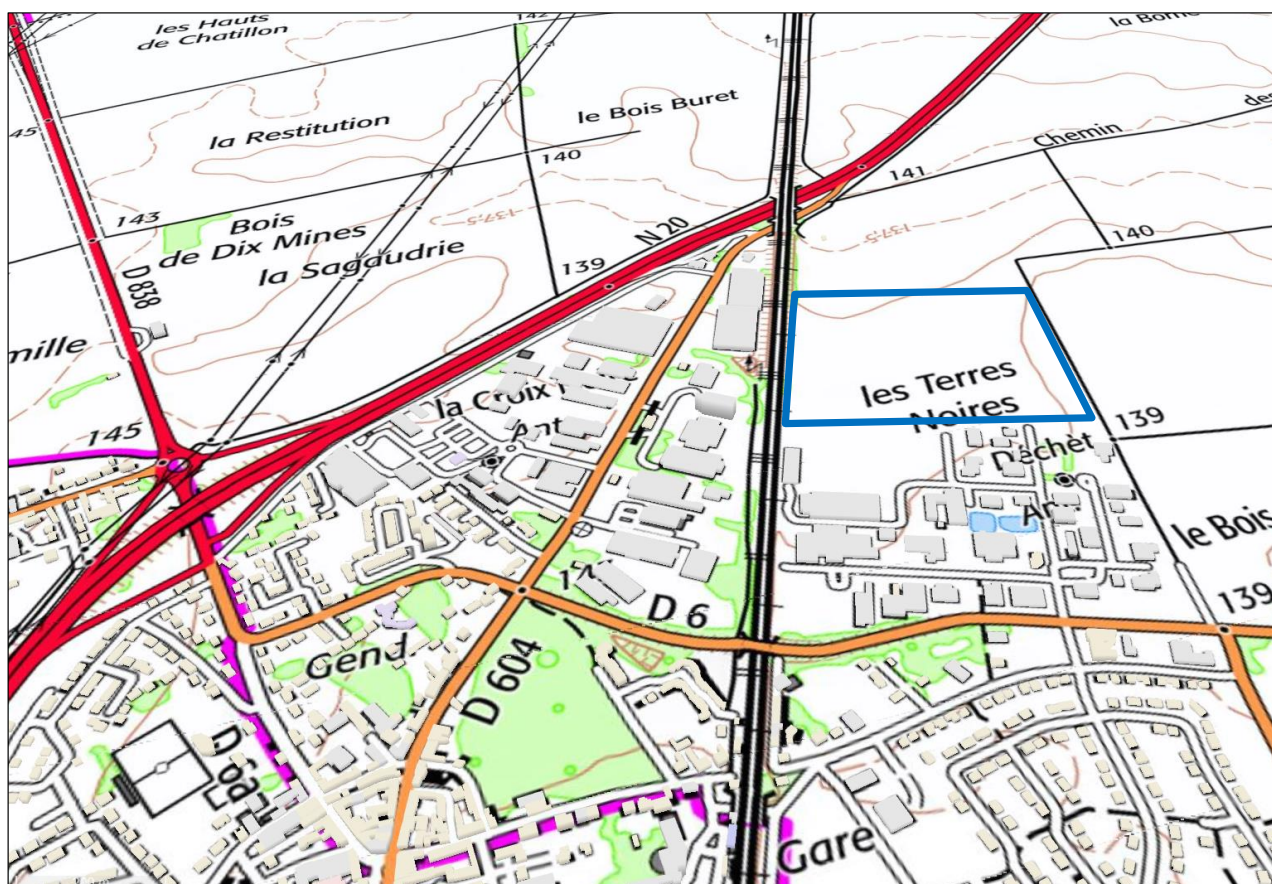
2.1.3. Un projet d'extension de la ZAE du Bois de la Fontaine, à Angerville

Face à ce contexte de rareté du foncier économique disponible, la CAESE avec la commune d'Angerville souhaitent étendre la ZAE du Bois de la Fontaine sur un secteur d'environ 11 hectares, avec des parcelles modulables en fonction des besoins des futures entreprises (1 300 à 12 000 m²).

Le projet d'extension de ladite ZAE doit s'opérer en fonction de la stratégie communautaire et des conditions de marché, dans le respect d'une approche favorisant l'optimisation foncière (privilégier la requalification et la densification, projet vertueux en matière environnementale et durable dans son modèle d'exploitation).

Angerville est située à 66 km au sud-ouest de Paris (environ une heure en voiture) dans le sud de l'Essonne et à 20 km d'Étampes (environ 20 minutes en voiture). Elle est traversée par la RN20. La ville bénéficie d'une desserte par les transports en commun (TER Centre – Paris reliant la commune à la gare parisienne d'Austerlitz en 49 minutes), avec un train toutes les heures en période de pointe.

L'extension envisagée de la zone du Bois de la Fontaine sur 11 hectares a été étayée lors de la présentation des conclusions de l'étude de marché et de programmation (réalisée en 2021), en présence de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) et de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Essonne et a reçu un avis favorable de principe.

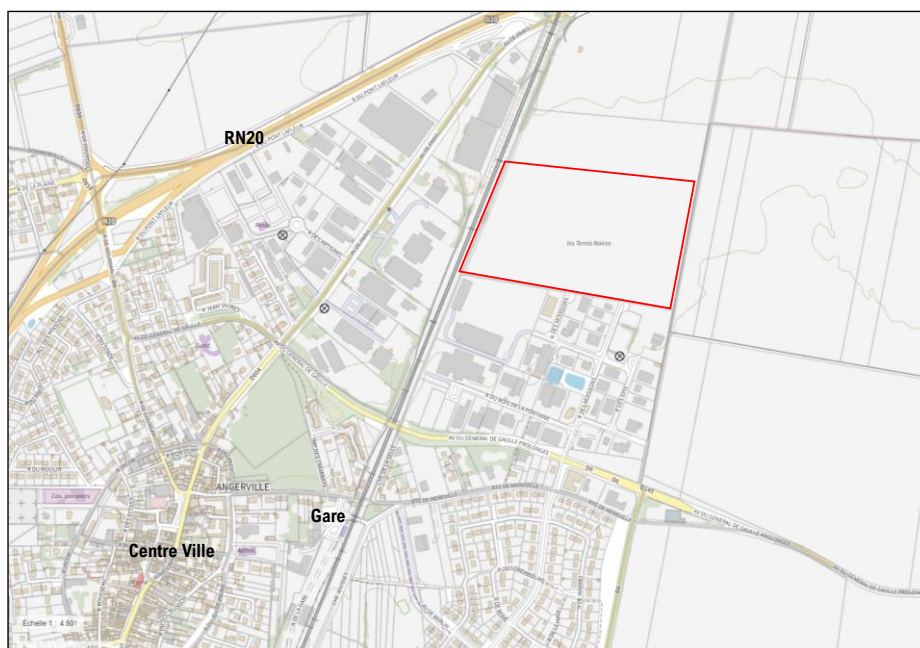


2.1.4. Le site des Terres noires

Le site de l'extension situé sur le secteur dit des « Terres noires » correspond à une parcelle d'environ 11 hectares aujourd'hui affectée à un usage agricole.

Le secteur est délimité :

- Au Sud et à l'Ouest, par des emprises dédiées à des entités économiques, qui occupent toute la partie Nord du bourg d'Angerville. Le long de la RN20 et de la ligne ferroviaire, ces zones d'activités s'organisent en deux sous-secteurs : le secteur A appelé "Zone des artisans" et correspondant à l'avenue de Paris, la rue des Artisans et la rue du Pont Lafleur, aujourd'hui totalement occupé ; et le secteur B, appelé « Bois de la fontaine » à l'Est de la ligne ferroviaire à laquelle le projet est rattaché. La ligne SNCF marque la délimitation entre ces deux secteurs.
- Au Nord et à l'Est, par des espaces à vocation agricole.



La parcelle identifiée a été cadastrée YK n° 188 d'une superficie de 109 990 m², issue de la récente division de la parcelle YK 0006.



La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Angerville constitue ainsi un préalable à la conduite du projet.

2.2. Maîtriser, sans l'interdire, la densification dans le centre ville,

- en intégrant des mesures de sauvegarde de la biodiversité dans les cœurs d'îlot,
- en interdisant les changements de destination pour les commerces dans le centre ville

Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

Il s'agit d'autoriser une intensification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...).

Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine peut être excessif s'il n'est pas maîtrisé.

Evaluation des potentiels de développement (période 2025-2040)

	Potentiel de développement du PLU actuel		Densité minimum	Phasage préconisé CT (-5 ans) / MT / LT (+10 ans)
1. Zones de densification urbaine (« dent creuse »)				
Secteur Nord	4 200 m²	Env. 15 logts	35 logts/ha	MT / LT
Secteur Centre ville	19 175 m²	Env. 66 logts	35 logts/ha	MT / LT
Secteur Sud	9 120 m²	Env. 32 logts	35 logts/ha	MT / LT
Hameaux	-	Env. 12 logts	-	MT / LT
Taux de rétention = 35%		- 44 logts		
Sous-total	32 500 m²	Env. 81 logts		
2. Secteurs de densification avec OAP				
« Ferme Rue Rousseau »	5 500 m²	Env. 15 logts	30 logts/ha	MT
Secteur « Route de Méréville »	20 000 m²	Env. 40 logts	20 logts/ha	MT
Sous-total	25 500 m²	Env. 55 logts		
3. Secteurs à projets bien avancés				
Secteur « Coopérative »	16 000 m²	106 logts	65 logts/ha	CT
Secteur « Services techniques »	16 500 m²	90 logts	55 logts/ha	CT
Sous-total	32 500 m²	196 logts		
TOTAL	90 500 m²	332 logts		

Deux types de mesures sont envisagées pour maîtriser, sans l'interdire, la densification :

- **Protéger et préserver certains « cœurs d'îlots », conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine...) ;**

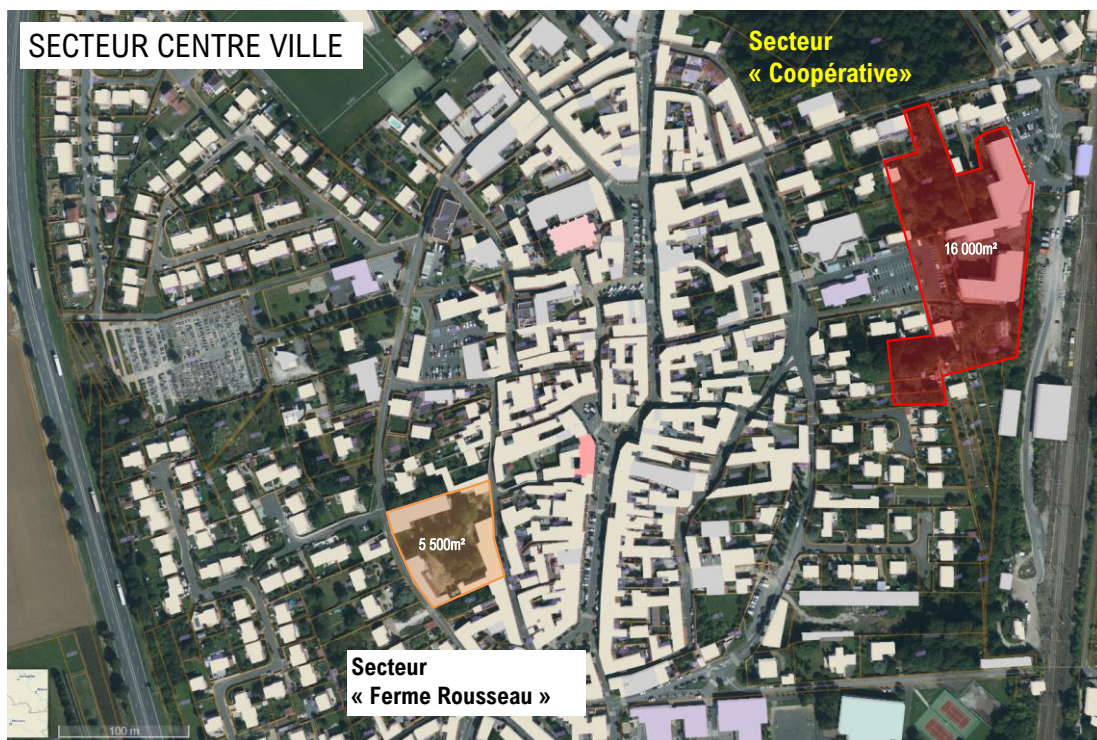
Article L151-23 du Code de l'Urbanisme

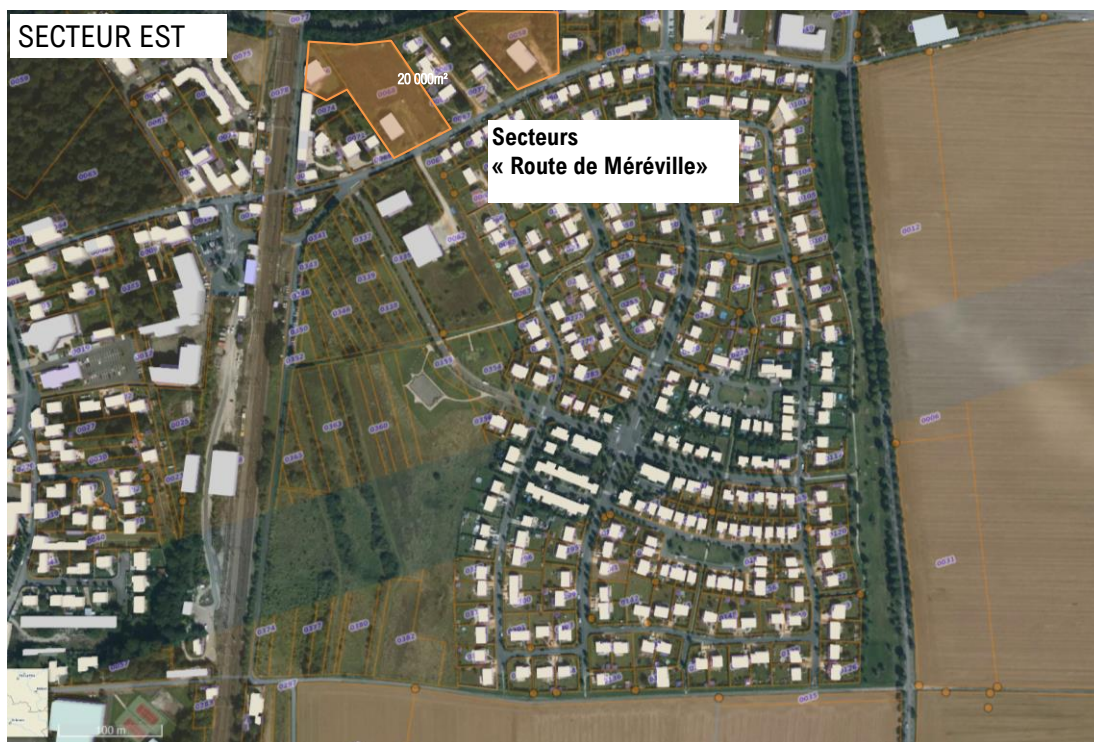
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit

d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

- Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires » (situation de secteurs à proximité de la gare, restauration de bâtis anciens au cœur du centre ville...).



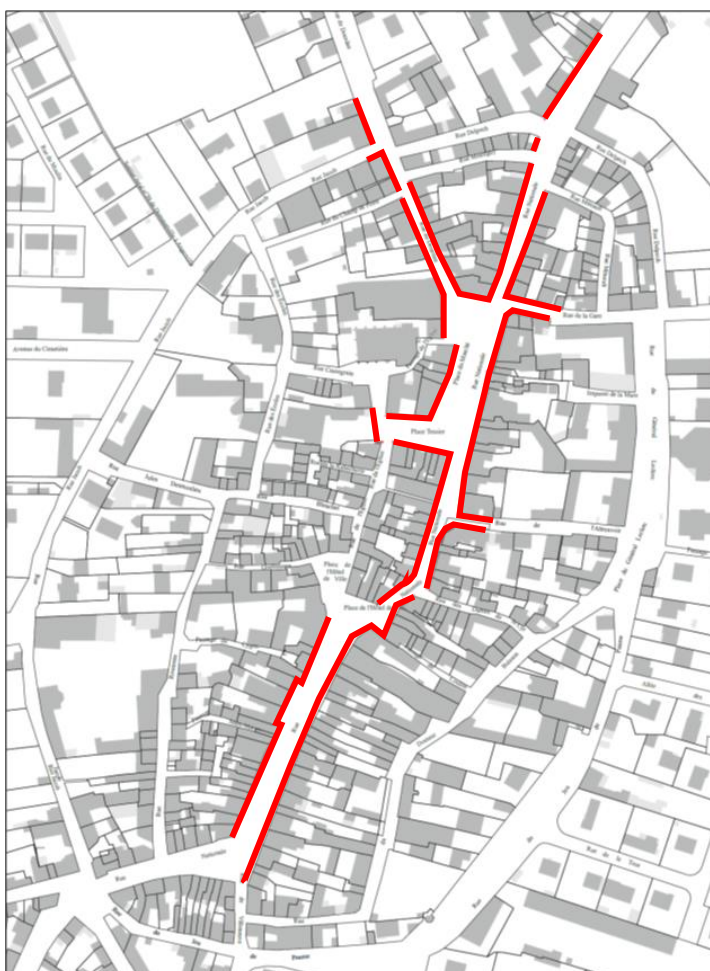


La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U, afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

En complément de cette démarche de maîtrise urbaine, la présente modification du PLU doit permettre également de localiser les rues et/ou secteurs du centre ville dans lesquels la commune souhaite interdire le changement de destination pour les commerces existants.

En effet, cette démarche s'inscrit conformément aux dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme :

« Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :
4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif. »



3. Incidences de la modification sur le PLU

3.1 Refonte du règlement AUI sur le secteur des « Terres noires »

Article AUI 1 : Occupations du sol interdites	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation ; - Les exploitations agricoles ou forestières ; <p>Sont en plus interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé et groupé de caravanes ; • L'ouverture et l'exploitation de carrière ; • Les dépôts et stockages de toute nature, non liés à l'activité, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone. 	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles indiquées à l'article 2 ; - Les exploitations agricoles ou forestières ; <p>Sont en plus interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé et groupé de caravanes ; • L'ouverture et l'exploitation de carrière ; • Les dépôts et stockages de toute nature, non liés à l'activité, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone.

Article AUI 2 : Occupations du sol autorisées sous conditions	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
<p>SONT AUTORISEES :</p> <p>Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations, o Les établissements industriels, o Les constructions à vocation de bureaux et services, o Les constructions à usage d'entrepôt, o Les constructions à usage de commerce, 	<p>SONT AUTORISEES :</p> <p>Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la maintenance des installations et activités autorisées dans la limite de 100m² de surface de plancher, o Les établissements industriels, o Les constructions à vocation de bureaux et services, o Les constructions à usage d'entrepôt, o Les constructions à usage de commerce de gros,

<ul style="list-style-type: none"> o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, o Les constructions à usage artisanal. o Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire. <p>et sous réserve de la prise en compte des mesures de protections énoncées ci-dessous : le long de la ligne SNCF Paris-Orléans (voies classées en axe bruyant), une bande de 300 mètres de part et d'autre des bords extérieurs du rail, identifiée au document graphique définit les secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (conformément à l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et à l'arrêté préfectoral n°108 du 20 mai 2003).</p>	<ul style="list-style-type: none"> o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, o Les constructions à usage artisanal. o Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire. <p>et sous réserve de la prise en compte des mesures de protections énoncées ci-dessous : le long de la ligne SNCF Paris-Orléans (voies classées en axe bruyant), une bande de 300 mètres de part et d'autre des bords extérieurs du rail, identifiée au document graphique définit les secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (conformément à l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et à l'arrêté préfectoral n°108 du 20 mai 2003).</p>
---	---

Article AUI 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
<p>ACCES</p> <p>Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Aucune opération ne peut prendre accès sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.</p> <p>Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...</p> <p>Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.</p>	<p>ACCES</p> <p>Les accès doivent être conformes aux préconisations inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmat</p> <p>ion définie pour le site des Terres Noires.</p> <p>Les parcelles sur lesquelles se trouvent des constructions, bâtiments et/ou aménagements doivent être accessibles depuis des voies publiques ou privées en bon état de viabilité.</p> <p>Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, enlèvement des déchets..., avec un minimum de 3,5 mètres de large.</p> <p>Ils doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité et la visibilité pour tous types de véhicules.</p> <p>Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.</p>

<p>Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.</p> <p>Les accès devront respecter les prescriptions définies dans les OAP.</p> <p>VOIRIE</p> <p>Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large.</p> <p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics.</p> <p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.</p> <p>Les projets de voiries devront respecter les prescriptions définies dans les OAP.</p>	<p>VOIRIE</p> <p>Les voiries sont réalisées conformément aux principes inscrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie pour le site des Pierres Noires.</p> <p>Les caractéristiques des voies pouvant desservir des constructions doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> o être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ; o permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. <p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.</p>
---	--

Article AUI 4 : Conditions de desserte par les réseaux	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
<p>1. Eau potable</p> <p>Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.</p> <p>2. Assainissement</p> <p>A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.</p> <p>Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.</p> <p>Eaux usées :</p> <p>L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement quand il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle.</p>	<p>1. Eau potable</p> <p>Le raccordement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.</p> <p>2. Assainissement</p> <p>A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément. Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux pluviales et d'eaux usées.</p> <p>Les constructions doivent se conformer aux dispositions et aux normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur, en annexe du présent règlement du PLU.</p> <p>Eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'assainissement.</p>

En l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel est autorisé, sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension,

A défaut de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel, réalisé à la charge du pétitionnaire, sera admis uniquement sur accord des services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à se raccorder au réseau public dès sa réalisation ou son amélioration.

L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur au moment de la demande d'autorisation, notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet. Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eaux.

Le rejet des eaux de voirie et de parkings dans les fossés est autorisé, à la condition qu'il y ait des plantes macrophytes dans ces derniers.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Aussi, sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant les débits de ces eaux dans les collecteurs publics. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité avec une surverse sur le réseau public communal. Les eaux pluviales non polluées devront prioritairement être infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public lorsqu'il existe, avec un débit de fuite maximal conforme au règlement

<p>sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.</p> <p>Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.</p> <p>Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée - publique.</p> <p>Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.</p> <p>Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.</p> <p>4. Collecte des déchets :</p> <p>Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective en vigueur sur la commune.</p>	<p>d'assainissement. A défaut, il conviendra de prévoir le traitement de la totalité des eaux sur place.</p> <p>La collecte, l'acheminement et si nécessaire le stockage des eaux pluviales doivent être en priorité effectués par noues, fossés superficiels, bassins, structures-réservoirs, etc.</p> <p>Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.</p> <p>3. Réseaux divers</p> <p>Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies.</p> <p>Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée - publique.</p> <p>Les ouvrages doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.</p> <p>Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.</p>
--	---

Article AUI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
<p>Toute construction ne pourra être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement.</p> <p>Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.</p>	<p>Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de</p>

<p>Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.</p>	<p>l'alignement des voies et places, ouvertes à la circulation publique.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, mais également aux ouvrages suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Local vélos - Local ordures ménagères - Transformateur privé - Local technique
--	--

Article AUI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
<p>Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m des limites séparatives.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être soit en retrait d'au moins 1 m des limites séparatives, soit à l'alignement.</p>	<p>Pas de changement</p>

Article AUI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
<p>Non réglementé</p>	<p>Pas de changement</p>

Article AUI 9 : Emprise au sol	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
<p>Non réglementé</p>	<p>Pas de changement</p>

Article AUI 10 : Hauteur maximale	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
<p>La hauteur de toute construction, mesurée à l'égout du toit principal ou à l'acrotère, ne peut pas excéder 15 mètres hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, silos, etc. nécessaire à l'activité).</p> <p>La hauteur des postes de transformation de de distribution publique ne pourra pas excéder 4 mètres.</p> <p>Les établissements et équipements publics ne sont pas assujettis à ces règles.</p>	<p>La hauteur de toute construction est mesurée au faitage ou à l'acrotère.</p> <p>Bâtiments principaux :</p> <p>La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 15 mètres, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes... nécessaire à l'activité).</p> <p>Dispositions particulières :</p>

	<p>Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif. - lorsqu'il s'agit d'ouvrages de transport et de distribution d'électricité. <p>La hauteur des postes de transformation de de distribution publique ne pourra pas excéder 4 mètres.</p> <p>Les établissements et équipements publics ne sont pas assujettis à ces règles.</p>
--	--

Article AUI 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
<p>GENERALITES</p> <p>Les nouvelles constructions devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur la zone.</p> <p>Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions et leurs annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone et respecter l'esprit architectural général défini pour le secteur.</p> <p>Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière devra être portée sur l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales.</p> <p>Les bâtiments et équipements annexes seront de préférence intégrés aux bâtiments principaux. Dans tous les cas, ces bâtiments seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.</p> <p>Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces</p>	<p>GENERALITES</p> <p>Les constructions doivent être conformes aux préconisations inscrites dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation définie pour le site des Terres Noires et dans le Cahier des Charges Architectural, Paysager et Environnemental du futur projet.</p> <p>Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter une unité de conception, respectant l'esprit architectural général défini pour la zone, de manière à assurer leur parfaite intégration paysagère.</p> <p>Le plus grand soin est apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière est portée sur l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales.</p> <p>Les bâtiments et équipements annexes sont de préférence intégrés aux bâtiments principaux. Dans tous les cas, ces bâtiments sont implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.</p> <p>Les antennes paraboliques et climatiseurs sont dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces</p>

<p>derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.</p> <p>ASPECTS EXTERIEURS ET NATURE DES MATERIAUX</p> <p>Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux.</p> <p>Toutes les façades des constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.</p> <p>Les imitations de matériaux, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont à proscrire.</p> <p>Les matériaux apparents en façade et en retrait devront être choisis et mis en œuvre afin de préserver un aspect cohérent et régulier dans le temps.</p> <p>Les façades des bâtiments devront respecter les teintes observées sur la zone.</p> <p>Les matériaux tels que les bardages métalliques traités ou laqués, le verre, l'acier traité ou laqué, le bois, les panneaux marbriers sont autorisés en parement.</p> <p>Les ouvrages et édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol éventuelles non situées en toiture devront s'harmoniser avec le reste de la construction, tant en ce qui concerne les matériaux utilisés que leur couleur.</p> <p>Les aires de stockage et d'enlèvement seront conçues en cohérence avec le système de collecte défini par la commune ; elles seront localisées sur les façades latérales et/ou arrières des bâtiments ; elles devront être protégées par des haies ou des masses végétales.</p>	<p>derniers doivent répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.</p> <p>ASPECTS EXTERIEURS ET NATURE DES MATERIAUX</p> <p>Les bâtiments doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux.</p> <p>Toutes les façades des constructions sont traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.</p> <p>Les imitations de matériaux, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont à proscrire.</p> <p>Les matériaux apparents en façade et en retrait doivent être choisis et mis en œuvre afin de préserver un aspect cohérent et régulier dans le temps.</p> <p>Les façades des bâtiments doivent respecter les teintes observées sur la zone.</p> <p>Les matériaux tels que les bardages métalliques traités ou laqués, le verre, l'acier traité ou laqué, le bois, les panneaux marbriers sont autorisés en parement.</p> <p>Les ouvrages et édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol éventuelles non situées en toiture doivent s'harmoniser avec le reste de la construction, tant en ce qui concerne les matériaux utilisés que leur couleur.</p> <p>Les aires de stockage et d'enlèvement sont conçues en cohérence avec le système de collecte défini par la commune ; elles seront localisées sur les façades latérales et/ou arrières des bâtiments ; elles devront être protégées par des haies ou des masses végétales.</p>
---	--

VOLUMES ET FACADES

Les volumes seront simples, le rythme et le traitement des façades des différents bâtiments et corps de bâtiments devront être traités en harmonie.

Les façades latérales et arrières des constructions seront traitées avec un soin identique à celui apporté aux façades principales.

TOITURES

Les toitures seront réalisées soit avec des couvertures à faible pente, soit en toiture terrasse faisant l'objet d'un traitement de qualité.

Les édicules de matériels techniques situés sur les toitures tels que la ventilation mécanique contrôlée, la climatisation, les ventilations diverses... seront obligatoirement camouflés par un habillage en harmonie avec les façades. Les climatisations devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

Les matériaux de couverture devront respecter les teintes observées sur la zone.

CLOTURES

Les clôtures en panneaux béton seront proscrites.

A l'intérieur de la zone, en limite séparative, les clôtures (grillages et poteaux métalliques) auront une hauteur limitée à 2 mètres.

Les clôtures de couleurs blanche ou vive sont proscrites. L'ensemble des clôtures devront être doublées de plantations, telles que définies à l'article 13 du présent règlement.

VOLUMES ET FACADES

Les volumes sont simples, le rythme et le traitement des façades des différents bâtiments et corps de bâtiments doivent être traités en harmonie.

Les façades latérales et arrières des constructions sont traitées avec un soin identique à celui apporté aux façades principales.

Les façades qui donnent sur les franges végétalisées devront être homogènes dans leur conception et leur traitement.

Tous les 20 mètres de linéaire de façade, des ruptures architecturales devront être créées.

TOITURES

Les toitures sont réalisées soit avec des couvertures à faible pente, soit en toiture terrasse faisant l'objet d'un traitement de qualité.

Les édicules de matériels techniques situés sur les toitures tels que la ventilation mécanique contrôlée, la climatisation, les ventilations diverses... sont obligatoirement dissimulés par un habillage en harmonie avec les façades. Les climatisations doivent répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

Les matériaux de couverture doivent respecter les teintes observées sur la zone.

CLOTURES

Les clôtures en panneaux béton sont proscrites.

A l'intérieur de la zone, en limite séparative, les clôtures (grillages et poteaux métalliques) ont une hauteur limitée à 2 mètres.

Les clôtures de couleurs blanche ou vive sont proscrites. L'ensemble des clôtures doivent être doublées de plantations, telles que définies à l'article 13 du présent règlement.

Les contraintes ne s'imposeront pas pour les clôtures édifiées par RFF et SNCF afin d'empêcher les pénétrations dans les emprises ferroviaires.	Les contraintes ne s'imposent pas pour les clôtures édifiées par SNCF afin d'empêcher les pénétrations dans les emprises ferroviaires.
---	--

Article AUI 12 : Obligations en matière de stationnement	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
<p>Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.</p> <p>Dimensions des places : Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m²</p> <p>Surface de stationnement :</p> <p>Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Activité et artisanat : 1 place pour 100 m² de surface de plancher. - Bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher. - Services et commerces : 3 places pour 100 m² de surface de plancher ; - Equipements publics : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée. - Industrie : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher à aménager à l'intérieur de l'unité foncière pour le stationnement des véhicules de transport des personnes (personnel et visiteur), s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires. <p>NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES :</p>	<p>Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.</p> <p>Dimensions des places : Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m²</p> <p>Surface de stationnement :</p> <p>Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher. - Activités industrielles et artisanales : 1 place pour 100 m² de surface de plancher. - Commerces de gros : 1 place pour 100 m² de surface de plancher. - Entrepôts : 1 place pour 200 m² de surface de plancher. - Equipements publics : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée. <p>Normes de stationnement pour véhicules électriques :</p> <p>Tous les projets de construction neuve de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en</p>

<p>Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.</p> <p>NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :</p> <p>Pour les constructions à destination d'activités autorisées : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place</p> <p>Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :</p> <p>Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.</p> <p>Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.</p>	<p>places de stationnement, doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p>Normes de stationnement pour les deux roues :</p> <p>Pour les constructions à destination d'activités autorisées : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place</p> <p>Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.</p> <p>Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.</p>
---	---

Article AUI 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
<p>Les espaces libres de toutes constructions devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définis sur la zone.</p> <p>En limite des espaces agricoles, une bande de 5 m végétalisés et/ou plantée devra être réalisée afin d'assurer une transition adaptée avec les nouveaux aménagements.</p>	<p>Les espaces libres de toutes constructions doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur la zone et dans le Cahier des Charges Architectural, Paysager et Environnemental du futur projet.</p> <p>En limite des espaces agricoles, une bande de 8 m végétalisés et/ou plantée doit être réalisée afin d'assurer une transition adaptée avec les nouveaux aménagements.</p>

<p>Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers.</p> <p>Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.</p> <p>Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.</p> <p>Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.</p> <p>Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.</p> <p>Obligation de planter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain. - En cas de superficie résiduelle du terrain, 50 % de celle-ci seront obligatoirement aménagés en espaces végétalisés distincts des aires de stationnement. - Dans le cas d'opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales. 	<p>Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers.</p> <p>Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.</p> <p>Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.</p> <p>Les transformateurs électriques privés, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.</p> <p>Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.</p> <p>20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre.</p> <p>Obligation de planter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain non construit. - Pour 4 places de stationnement en surface aménagées, il sera planté un arbre de haute tige. - En cas de superficie résiduelle du terrain, 50 % de celle-ci seront obligatoirement aménagés en espaces végétalisés distincts des aires de stationnement. - Dans le cas d'opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.
--	---

Article AUI 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
<p>Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.</p>	Pas de changement

Article AUI 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
<p>Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.</p>	Pas de changement

3.2 Actualisation et amélioration du contenu de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation du secteur des « Terres noires »

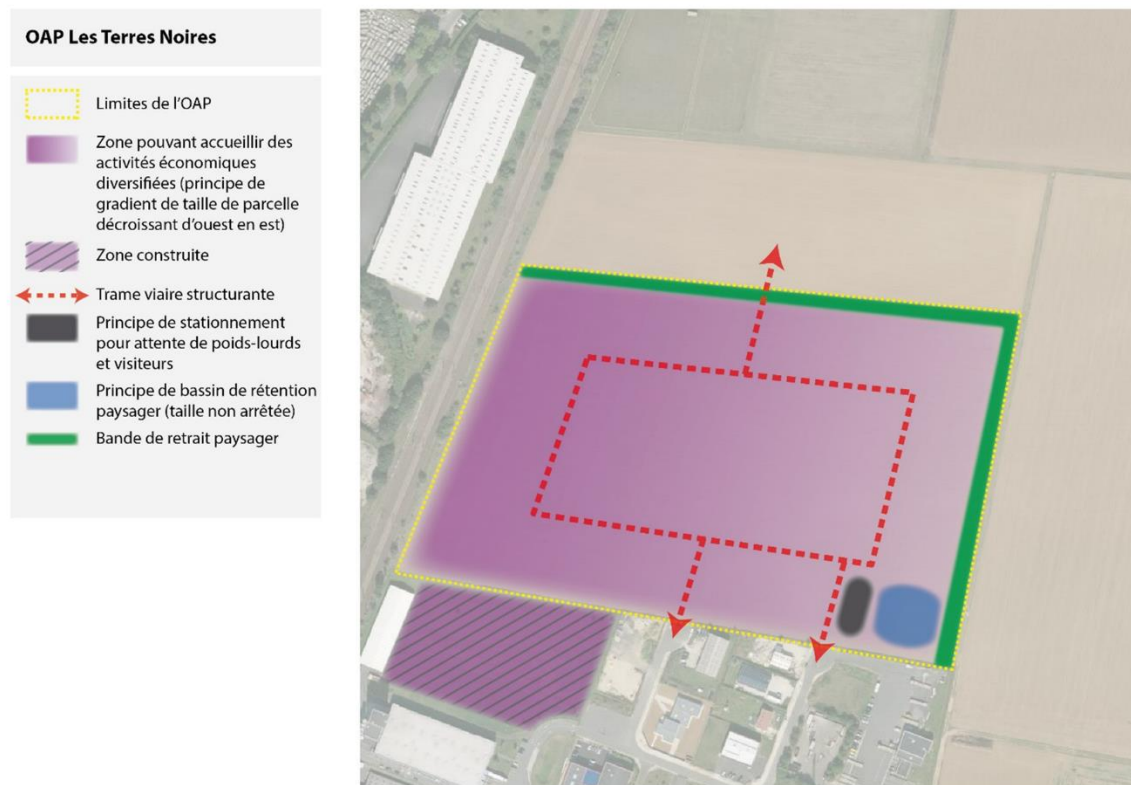
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Nouveaux principes et textes pour l’O.A.P.
<p><u>Programmation :</u></p> <p>Le site sera dédié à l’installation d’activités (PME/PMI, artisanat) complémentaires à celles déjà présentes sur la zone industrielle du Bois de la Fontaine.</p> <p>Le principe retenu est que la taille des parcelles soit modulable en fonction des besoins (de 500 à 5000 m²).</p> <p>L’installation de commerces et de services sera également possible sur le site, si ces derniers répondent aux besoins des occupants de la zone ou sont en relation avec les entreprises implantées (notamment pour des commerces de gros).</p> <p>L’opération devra prendre en compte le raccordement aux réseaux (fibre, éclairage...).</p>	<p>Développer une offre de produits diversifiés et adaptés</p> <p>A terme, l’ambition est de commercialiser environ 90.000m² cessibles, avec un maximum de 25 lots à bâtir diversifiés et un village d’entreprises (2 bâtiments divisibles en cellules de 300 à 350 m²) d’une surface de plus d’1,2 hectare.</p> <p>Gérer la temporalité du projet</p> <p>Un PHASAGE de l’opération en 2 phases, afin de maîtriser les évolutions du projet sur la durée, sera proposé.</p> <p>Le phasage de l’aménagement permettra d’adapter l’offre à la demande et de s’adapter au contexte économique dans des temporalités différentes.</p>
<p><u>Principes de circulation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La trame viaire se décomposera en deux, une trame structurante et une trame de desserte. La trame structurante permettra de boucler à l’intérieur du site et bénéficiera d’accompagnements de voirie de qualité ainsi que d’une circulation douce. La trame de desserte permettra quand à elle de rallier les entreprises et leurs parking. - La trame structurante devra se raccorder aux deux voiries de la zone industrielle afin d’inscrire l’opération dans la continuité de l’urbanisation. - Du fait de la proximité de la gare (moins de 500m), des aménagements de stationnements (notamment pour une aire de covoiturage) et/ou des réflexions sur des circuits de navettes de transports collectifs devront être étudiés dans le cadre du projet d’aménagement d’ensemble. <p><u>Principes de stationnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement se fera sur les parcelles des entreprises s’installant sur le site. 	<p>Gérer et traiter les flux supplémentaires de VL et PL, tout en connectant le projet au maillage de circulation environnant</p> <p>Deux connexions au parc d’activité du Bois de la Fontaine sont créées.</p> <p>La première sur la rue des Moissons qui est l’axe principal du parc d’activités existant.</p> <p>Celle-ci est composée d’aires de stationnement communes, de places réservées aux poids lourds et d’une circulation douce parcourant l’ensemble du projet, ce qui favorisera les mobilités durables.</p> <p>Par ailleurs, est également prévue une emprise pour un parking de covoiturage.</p> <p>La deuxième sur la rue en impasse parallèle à la première et centrée sur le projet. Celle-ci traverse le village d’entreprise composé de lots à destination des artisans, TPE et PME.</p> <p>Principes de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement se fera sur les parcelles des entreprises s’installant sur le site.

<ul style="list-style-type: none"> - Il sera possible de créer un espace dédié au stationnement des poids lourds en attentes de livraison ainsi que quelques places visiteurs en entrée de zone. - Il sera possible de créer un espace dédié au co-voiturage. 	<ul style="list-style-type: none"> - Un espace dédié au stationnement des poids lourds en attente de livraison ainsi que quelques places visiteurs en entrée de zone devront être intégrés dans les réflexions de conception du projet.
<p><u>Principes de traitement des lisières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'ouest, la lisière devra permettre de ménager des vues sur la zone d'activité depuis la voie ferrée. - Au contact de l'espace agricole, la lisière devra permettre la cohabitation des différentes activités. Une bande enherbée de 3 mètres sera maintenue en fond de parcelle bâtie. - Au sud, les lisières devront être en accord avec les limites des entreprises déjà installé sur la zone du Bois de la Fontaine. 	<p><u>Intégrer le projet dans son environnement, grâce à un projet paysager</u></p> <p>Les franges du projet seront aménagées de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole.</p> <p>Il sera mis en place une lisière périphérique arbustive et arborée. Cela prendra la forme de bosquets linéaires, bas le long des voies ferrées et haut sur les trois autres côtés.</p> <p>La végétation sera dense et se régénérera d'elle-même. Visuellement cela formera un cadre végétal pour le secteur construit en transition avec le milieu agricole.</p>
<p><u>Principes de végétalisation et de gestion des eaux de surfaces :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les eaux de surfaces seront gérées à l'échelle de l'opération via des systèmes tels que des noues d'infiltration. Si les eaux sont gérées via un bassin de rétention, ce dernier devra être traité dans la mesure du possible comme un espace paysager de qualité. - Les végétaux choisis devront participer à l'identité du site tout en respectant la palette locale. Les végétaux d'accompagnement de la trame structurante devront marquer l'importance de la voirie en offrant un cadre de qualité pour la circulation douce. 	<p><u>Gérer les eaux pluviales</u></p> <p>Une MAITRISE de la GESTION et de l'EVACUATION des eaux pluviales</p> <p>Il s'agira de stocker et réguler les eaux pluviales par un système hydraulique aérien, avant tout rejet dans le milieu naturel. Un système de noue périphérique continue, qui reprendra les eaux de toitures et de parkings des bâtiments, sera aménagé et se jettera dans le bassin de rétention.</p> <p>Cela permet de protéger les eaux souterraines de tout transfert de pollution et d'éviter la saturation des réseaux ou fossés existants notamment en cas d'épisodes pluvieux importants, comme nous les constatons de plus en plus fréquemment.</p> <p>Des plantes macrophytes seront plantées dans les bassins de rétention des eaux pluviales pour participer à la dépollution des eaux provenant des voiries et des parkings.</p> <p>Le renforcement paysager avec le maintien et le développement des continuités écologiques existantes et la préservation du caractère agricole et naturel de l'environnement proche.</p>

	<p>Traiter qualitativement les espaces publics du futur projet</p> <p>Les espaces publics seront traités de manière qualitative, car ils jouent un rôle essentiel dans l'image de marque de l'opération.</p>
	<p>Traiter qualitativement les espaces privatifs de l'opération</p> <p>Elaboration de CAHIERS DES CHARGES QUALITATIFS, en étroite concertation avec la Maîtrise d'Ouvrage</p> <p>Dans un souci d'harmonisation, les espaces privés seront traités avec la même attention que les espaces communs.</p> <p>Ils seront soumis à un cahier des charges dans lequel sera référencé des éléments notamment : les clôtures, la végétation, les revêtements de sol, etc..</p> <p>Des noues seront aménagées sur chaque parcelle de manière à canaliser les eaux pluviales de toiture.</p>
	<p>Connecter le projet aux réseaux existants situés aux abords du site</p> <p>Les besoins en eau du programme seront caractérisés de façon précise pour répondre aux besoins en eau (consommation et défense incendie).</p> <p>Raccordements EU/EP</p> <p>Des transformateurs publics seront implantés dans la zone d'aménagement, dimensionnés de manière à alimenter les entreprises en fonction de leurs besoins.</p> <p>Le projet viendra se raccorder aux réseaux souterrains existant du parc d'activité du Bois de la Fontaine.</p>

Evolutions du schéma de principe de l'O.A.P.

PLU opposable de la commune (11 09 2018)



Nouveaux principes pour l'O.A.P.



3.3 Ajustement du plan de zonages du bourg, afin d'atteindre deux objectifs :

- **Intégration des mesures de sauvegarde des cœurs d'îlot**
 - **Interdiction de changement de destination pour les commerces dans le centre ville**
-

Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

Il s'agit d'autoriser une intensification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...).

Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine peut être excessif s'il n'est pas maîtrisé. Des dispositions doivent être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.

Pour y parvenir, deux types de mesures sont envisagées pour maîtriser, sans l'interdire, la densification :

- Protéger et préserver certains « cœurs d'îlots », conformément notamment à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier, préservation de la « biodiversité ordinaire » au cœur de la zone urbaine...) ;
- Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs « prioritaires » (situation de secteurs à proximité de la gare, restauration de bâtis anciens au cœur du centre ville...).

La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U, afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

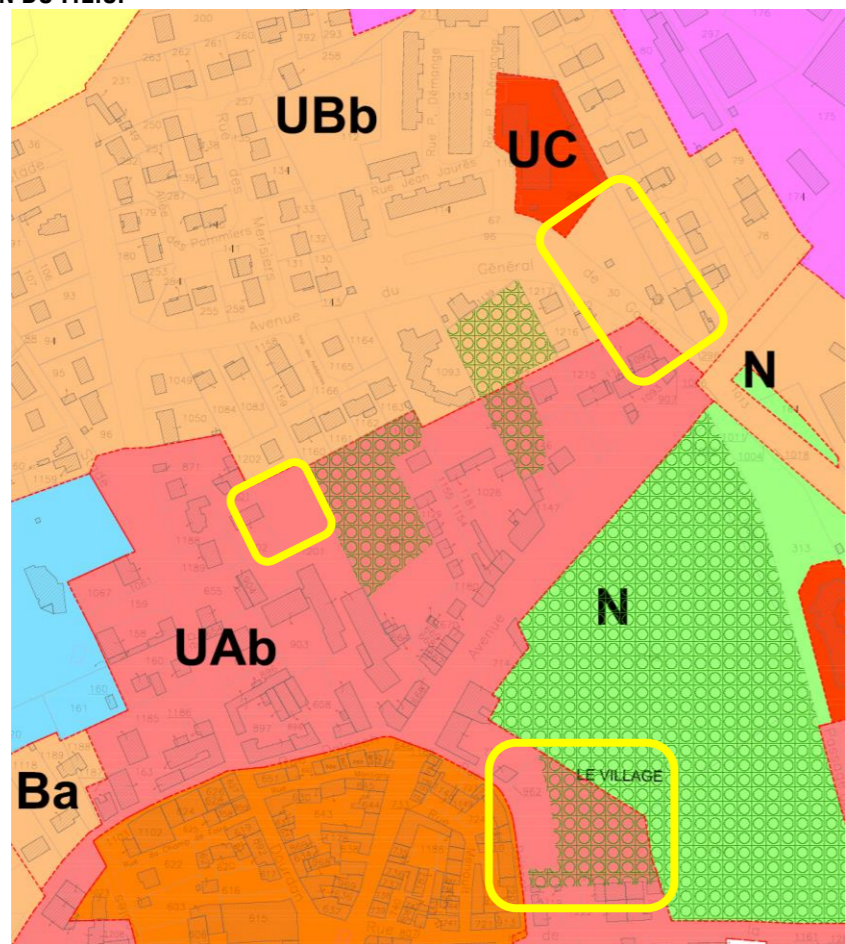
En complément de cette démarche de maîtrise urbaine, la présente modification du PLU doit permettre également de localiser les rues et/ou secteurs du centre ville dans lesquels la commune souhaite interdire le changement de destination pour les commerces existants.

En effet, cette démarche s'inscrit conformément aux dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme :

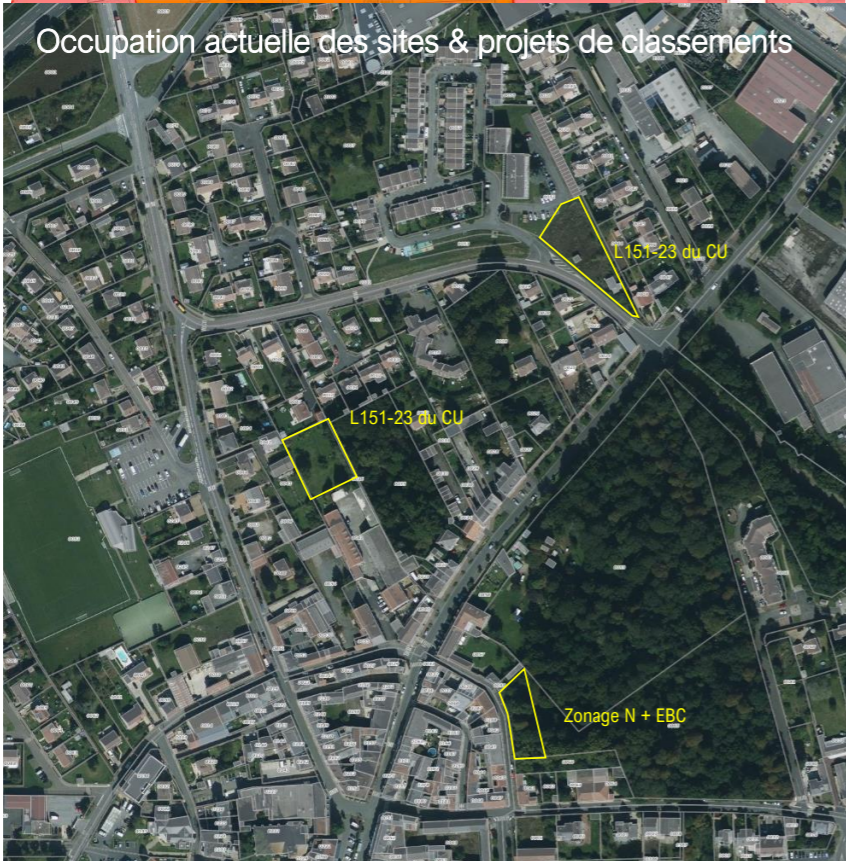
« Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :

4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif. »

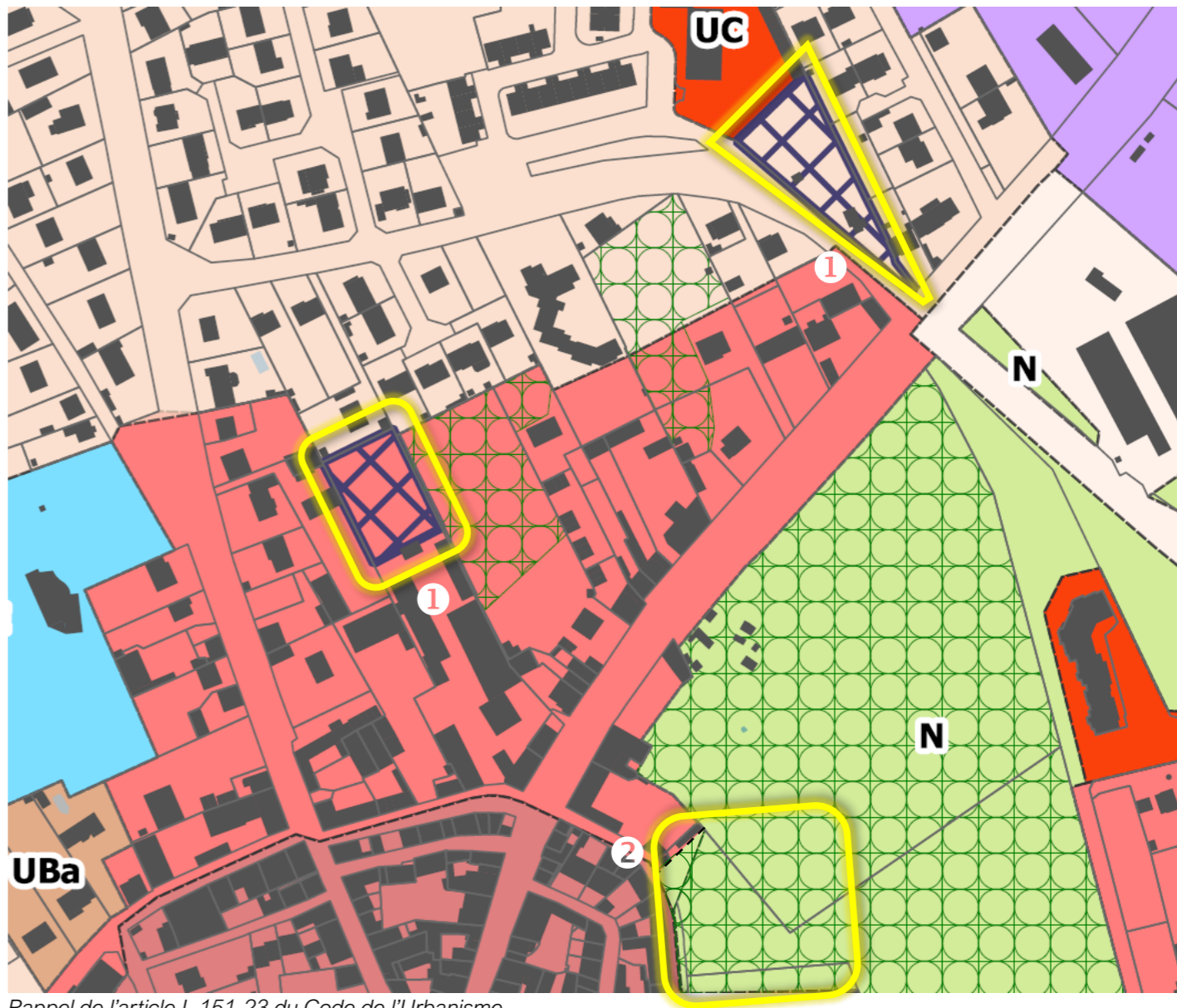
AVANT LA MODIFICATION DU P.L.U.



Occupation actuelle des sites & projets de classements



APRES LA MODIFICATION DU P.L.U.



Rappel de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

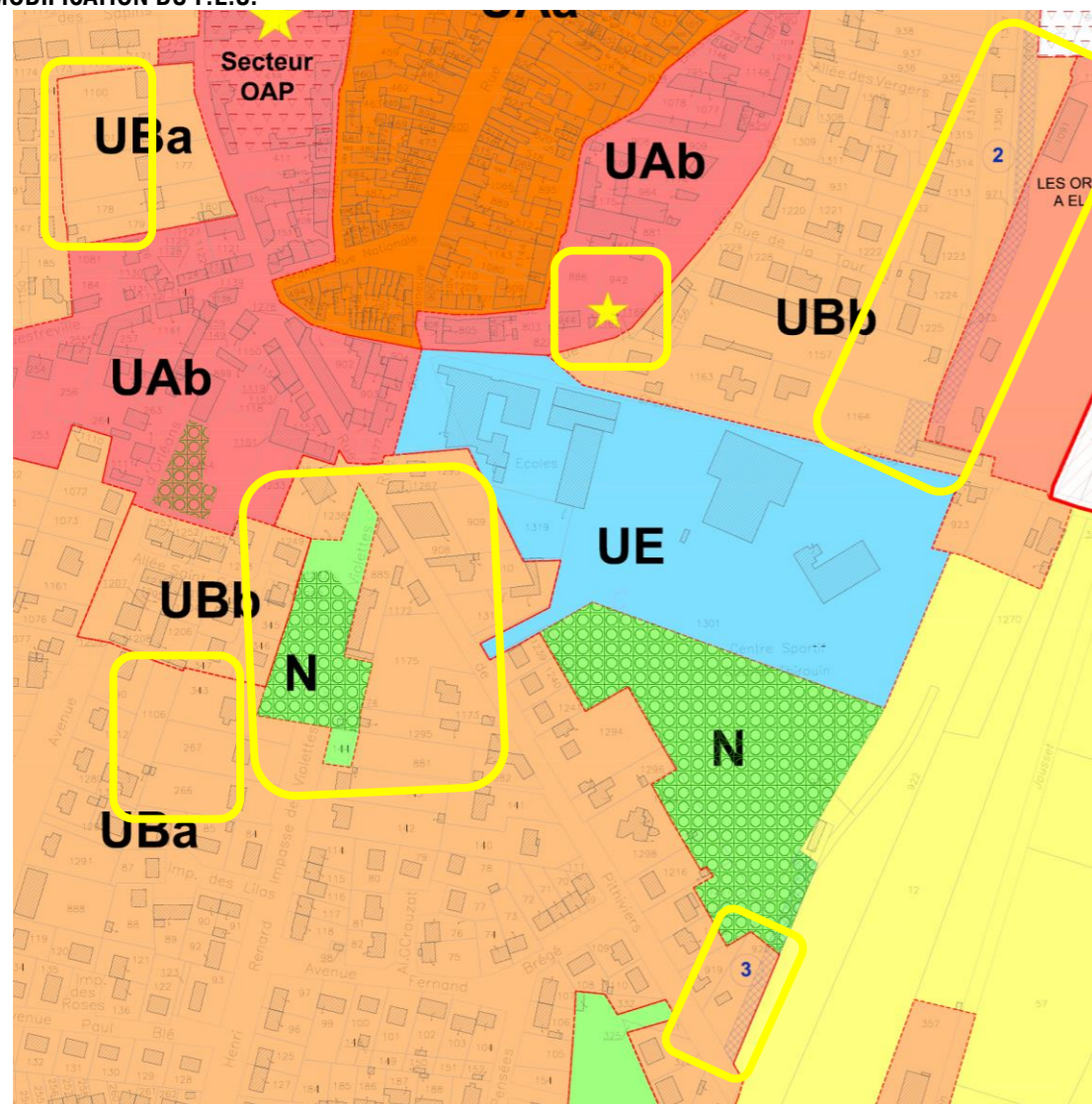
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

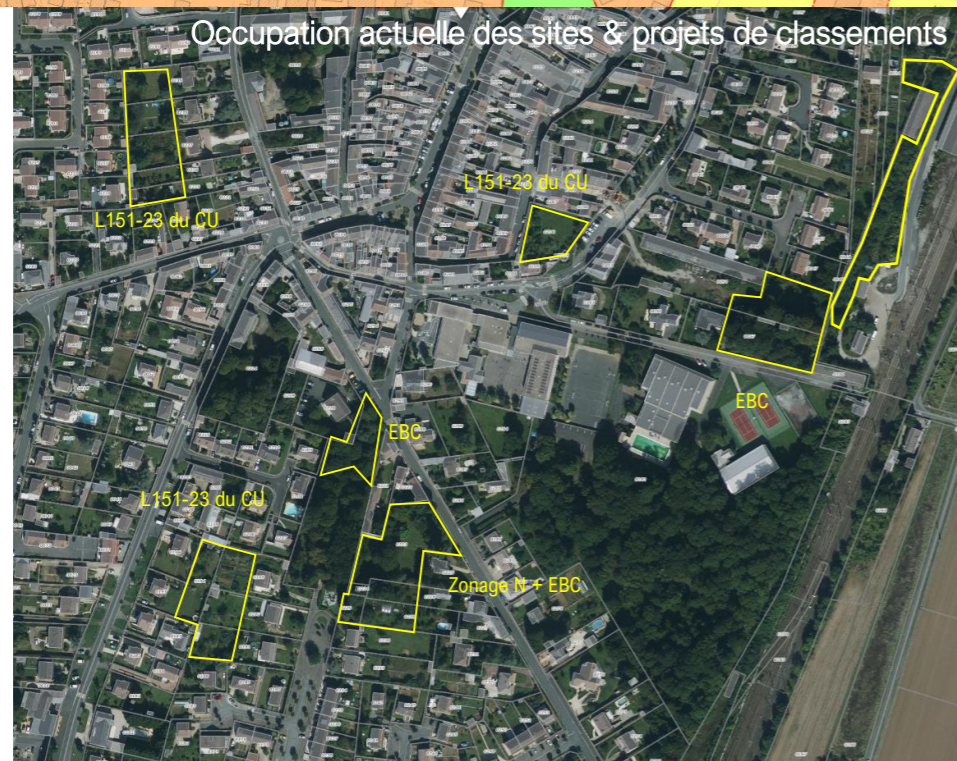
❶ Délimitation de secteurs protégés conformément aux dispositions de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, avec maintien des zonages du PLU de 2018.

❷ Déclassement partiel d'une zone UAb avec Espace Boisé Classé, en zone N avec maintien de l'Espace Boisé Classé. Avec la suppression du COS, le maintien d'un classement en zone UAb n'a plus lieu d'être, la parcelle étant densément boisée.

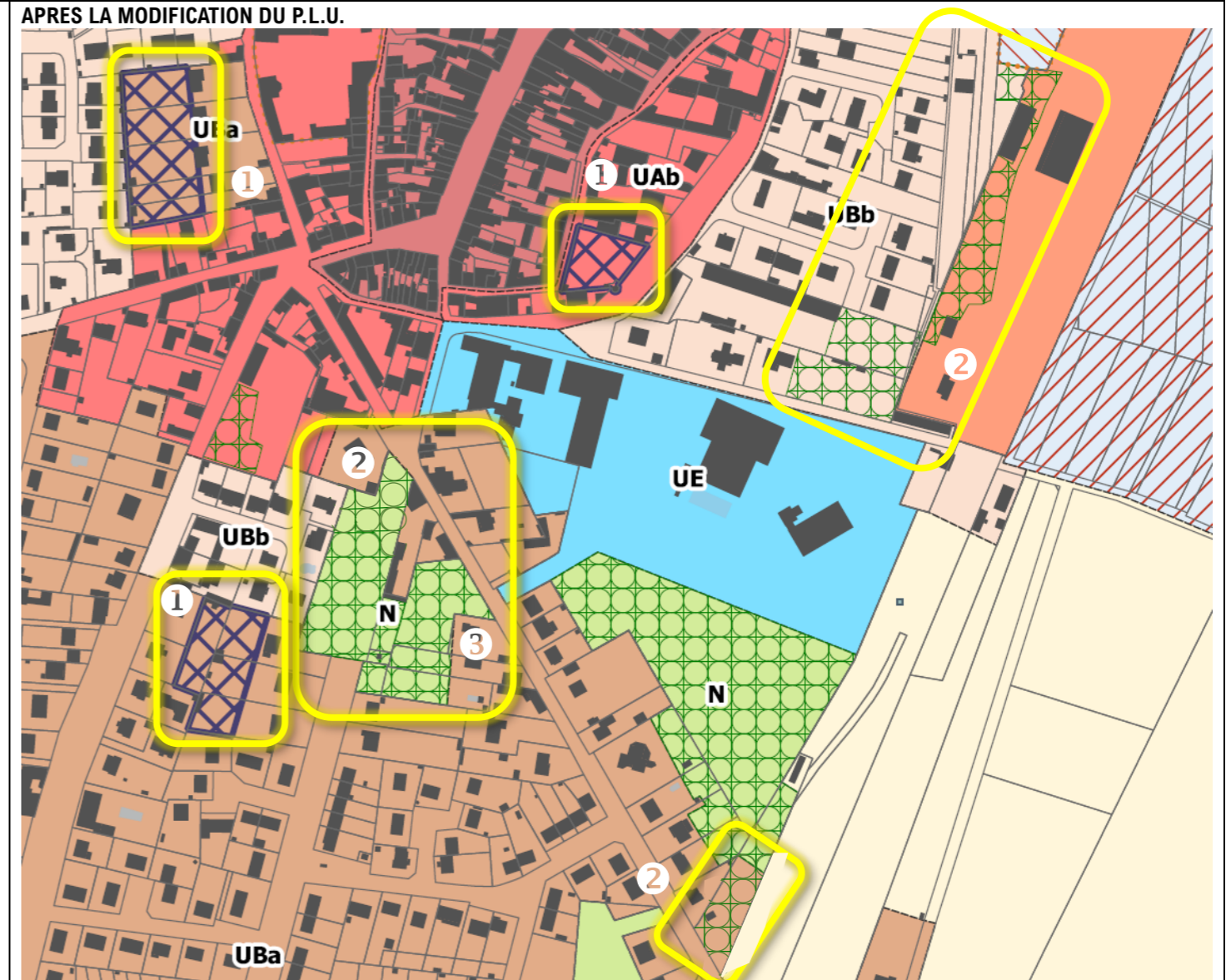
AVANT LA MODIFICATION DU P.L.U.



Occupation actuelle des sites & projets de classements



APRES LA MODIFICATION DU P.L.U.



- ❶ Délimitation de secteurs protégés conformément aux dispositions de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, avec maintien des zonages du PLU de 2018.
- ❷ Rajout d'une protection pour des espaces boisés (classement d'Espaces Boisés Classés).
- ❸ Déclassement partiel d'une zone UBa, en zone N avec Espace Boisé Classé.

4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif. »

[illegible]

