

**FUTUR
PROCHE**

aménagement
urbanisme
paysage

Département d'Ille-et-Vilaine
Commune de Boistrudan

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification simplifiée n°1

DOSSIER DE NOTIFICATION

COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION
EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

18U07

Sommaire

I.	PRÉAMBULE	4
II.	MODIFICATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ	5
A.	CONTEXTE LOCAL.....	5
B.	JUSTIFICATION DU PROJET	5
C.	MODIFICATION SIMPLIFIÉE	6
III.	ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	8
A.	SOL ET SOUS-SOL	8
B.	BIODIVERSITÉ.....	9
C.	PAYSAGE ET CADRE DE VIE	10
D.	RESSOURCE EN EAU.....	10
E.	AIR, ÉNERGIE, CLIMAT.....	10
F.	RISQUES ET NUISANCES	11
G.	DÉCHETS.....	11
IV.	INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	12

I. PRÉAMBULE

La commune de Boistrudan dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 7 juin 2011. Il n'a pas fait l'objet de modification depuis son approbation.

Objet de la modification simplifiée : Suppression d'un emplacement réservé.

- Bien-fondé du choix de la procédure

Le projet consiste à supprimer un emplacement réservé prévu pour un parking et une voie d'accès. En application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, reporté ci-dessous, la procédure de modification simplifiée est bien- fondée.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Les 3 cas mentionnés à l'article L153-41 sont les suivants :

Article L153-41

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 résultante, 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.*

La présente modification simplifiée est bien fondée en ce qu'elle ne vise pas à majorer ou diminuer les possibilités de construction.

II. MODIFICATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ

A. Contexte local

Commune d'Ille-et-Vilaine, avec 677 habitants (INSEE - 2014) et une superficie de 1280 hectares, la commune de Boistrudan se situe à 30 km au Sud-Est de Rennes et à 28 km au Sud-Ouest de Vitré. Son territoire est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 juin 2011.

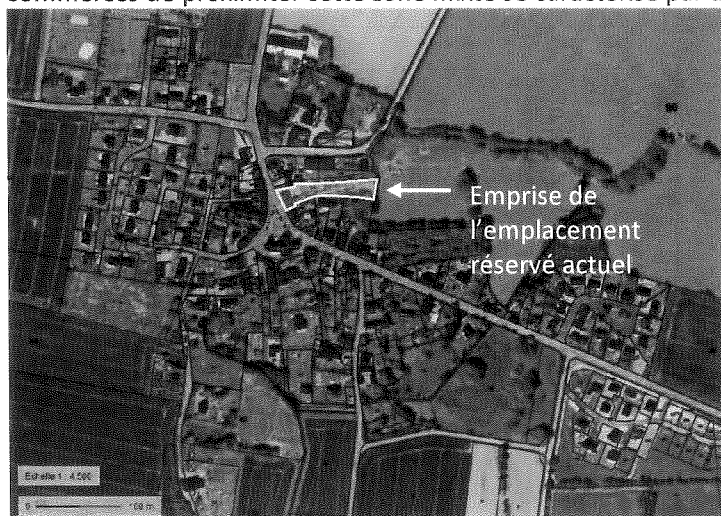


Localisation de la commune de Boistrudan (source : géoportail)

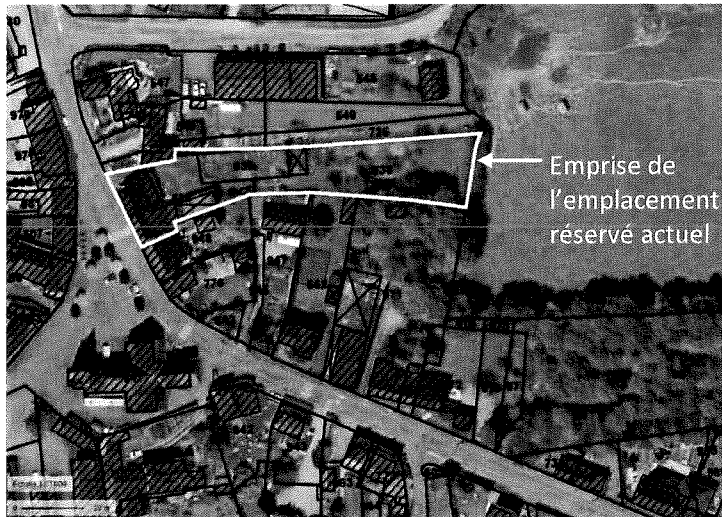
La présente modification simplifiée du PLU vise à supprimer l'emplacement réservé n°1. Le site concerné par ce projet se situe en centre-bourg.

B. Justification du projet

L'emplacement réservé n'est plus opportun. La commune souhaite lever cet emplacement réservé. La destination stationnements publics avec voies de liaisons ne correspond plus au choix de développement urbain de ce site du centre bourg. Une évolution de l'urbanisation de ces parcelles dans le cadre des dispositions réglementaires de la zone UC est attendue. La zone UC correspond au cœur de bourg. Cette zone concentre de l'habitat, les équipements communaux et les commerces de proximité. Cette zone mixte se caractérise par une forte densité du bâti.



Localisation de l'emplacement réservé dans le centre-bourg

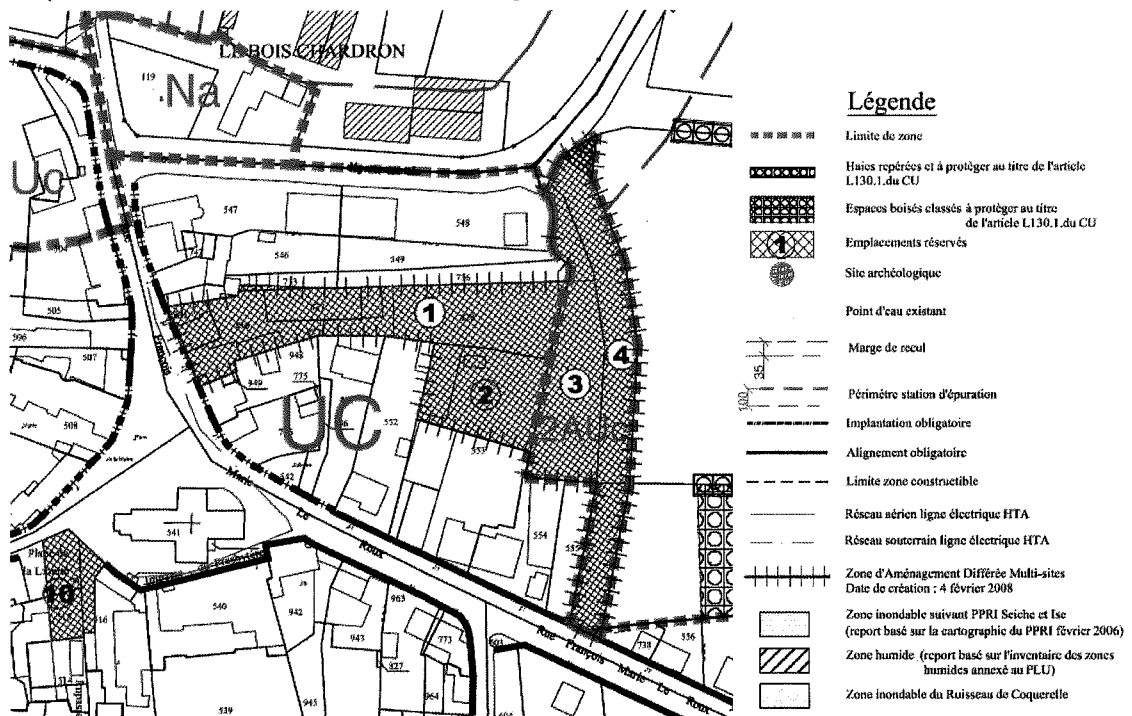


Localisation de l'emplacement réservé

C. Modification simplifiée

La modification simplifiée correspond à la suppression de l'emplacement réservé n°1.

a) Emplacement réservé actuellement en vigueur



N°	LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	BENEFICIAIRE	SURFACE
01	stationnements publics avec voies de liaisons	commune	2 174 m ²
02	activités scolaires	commune	1 340 m ²
03	espaces verts et parking	commune	1 210 m ²
04	voie de liaison	commune	1 458 m ²
05	voie de liaison	commune	203 m ²
06	voie de liaison	commune	432 m ²
07	extension cimetière et parking	commune	5 564 m ²
08	équipement sportif ou culturel, parkings	commune	3 902 m ²
09	chemin piéton & entretien ruisseau	commune	2 054 m ²
10	Aménagements publics Place de la Liberté	commune	537 m ²
11	liaison piétonne et 2 roues	commune	60 m ²

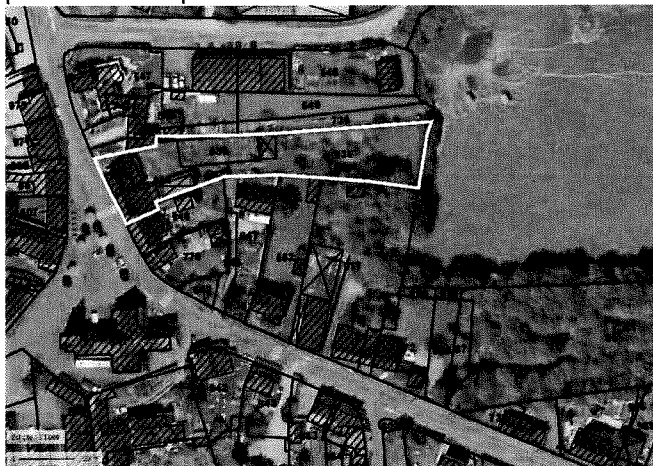
b) Emplacement réservé supprimé

N°	LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	BENEFICIAIRE	SURFACE
01	stationnements publics avec voies de liaisons	commune	2 174 m²
Emplacement réservé supprimé lors de la modification simplifiée n°1			
02	activités scolaires	commune	1 340 m ²
03	espaces verts et parking	commune	1 210 m ²
04	voie de liaison	commune	1 458 m ²
05	voie de liaison	commune	203 m ²
06	voie de liaison	commune	432 m ²
07	extension cimetière et parking	commune	5 564 m ²
08	équipement sportif ou culturel, parkings	commune	3 902 m ²
09	chemin piéton & entretien ruisseau	commune	2 054 m ²
10	Aménagements publics Place de la Liberté	commune	537 m ²
11	liaison piétonne et 2 roues	commune	60 m ²

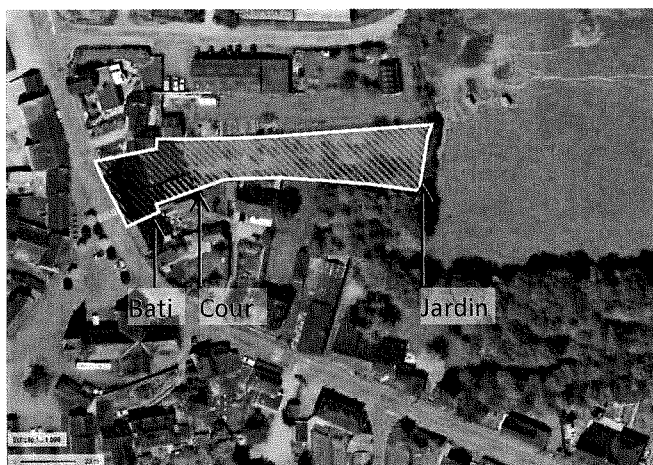
III. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. Sol et sous-sol

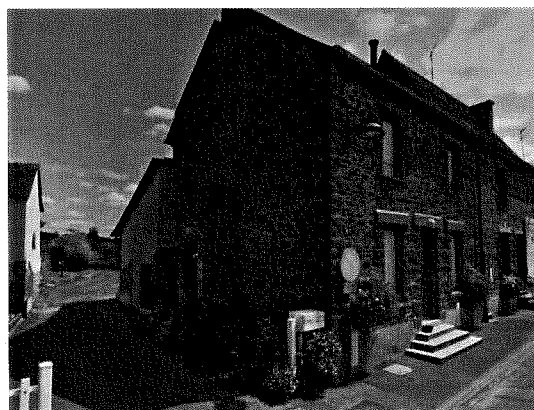
Le site est actuellement urbanisé sur sa partie Ouest. Deux logements constituent le front de rue sur la rue François Marie le Roux. Une cour les sépare d'un espace non artificialisé sur la partie centre et Est du site. Ce milieu est constitué d'anciens jardins non entretenus. Le site ne présente pas de relief important.



Emprise du secteur concerné par la présente modification simplifiée



Occupation du sol

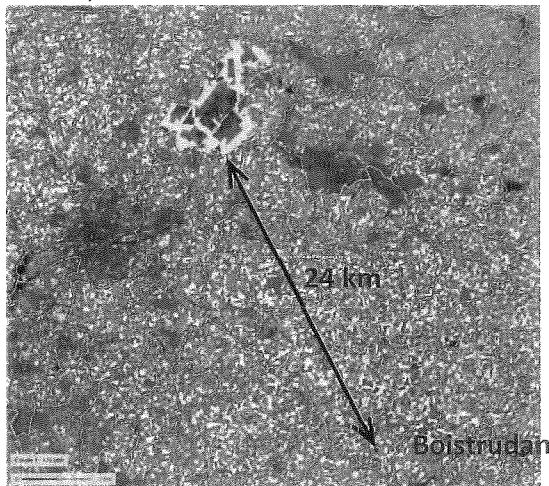


Deux logements en front de rue à l'Ouest du secteur

B. Biodiversité

- Situation du projet vis-à-vis des secteurs Natura 2000

Sur la commune de Boistrudan, il n'est pas recensé de sites Natura 2000. Situé à près de 24 km, le site Natura 2000 le plus proche est le site « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » au titre de la directive « Habitat ».



Localisation du projet au regard du site Natura 2000 le plus proche

- Situation du projet vis-à-vis des ZNIEFF

Une ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique et Faunistique et Floristique) est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'inventaire des ZNIEFF constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de nature.

Une ZNIEFF de type 1 est un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Elle abrite au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant. Une ZNIEFF de type 2 réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entraînant de fortes relations entre eux. Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

Sur la commune de Boistrudan, il n'est pas recensé de ZNIEFF. Située à environ 3,4 km, la ZNIEFF la plus proche du secteur concerné par la présente modification simplifiée est de type 2 : « étang de Marcillé-Robert ».



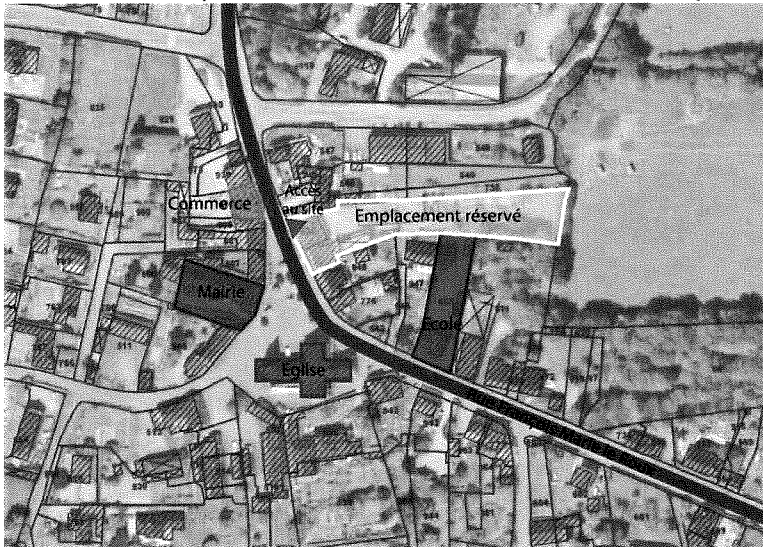
Localisation du projet au regard de la ZNIEFF la plus proche

C. Paysage et cadre de vie

Situé dans le centre-bourg, le site est à proximité des équipements (école, mairie, commerce).

Le site est bordé :

- au Nord par un jardin
- à l'Est par un espace agricole bordé de haies bocagères
- au Sud-Est par un petit espace boisé
- au Sud par une école
- au Sud-Ouest par des habitations donnant sur la rue François Marie le Roux



Localisation du secteur dans le centre-bourg

Le site est peu visible des espaces publics, outre le front bâti sur la rue François Marie le Roux, et l'accès au site depuis cette même rue.

D. Ressource en eau

La commune de Boistrudan se situe dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. Ce SDAGE est décliné localement en Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). La commune est concernée par le SAGE Vilaine. La révision du SAGE a été approuvée par arrêté le 2 juillet 2015.

Les analyses réalisées par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne entre 2008 et 2013, à l'échelle du SAGE, concernant l'état chimique des eaux souterraines montrent un état médiocre dû aux nitrates.

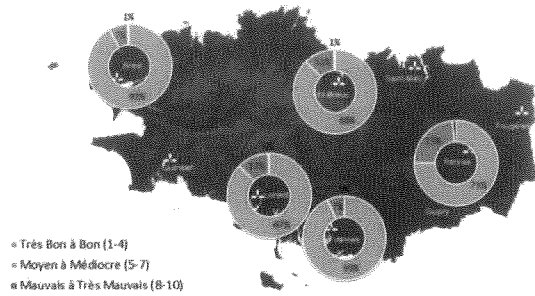
Lors de la révision de PLU, un recensement des zones humides a été mené sur le territoire communal.

Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU ne compte ou ne longe aucun cours d'eau ou zone humide.

E. Air, énergie, climat

Airbreizh calcule l'indice de qualité de l'air Atmo sur les cinq plus grandes agglomérations de la région. Bien que proche de Rennes, la qualité de l'air sur la commune de Boistrudan bénéficie d'un contexte plus favorable (peu d'activités humaines émettrices).

Le secteur concerné par la présente modification simplifiée dispose de conditions favorables pour une bonne qualité de l'air.



*Répartition des journées dans l'année avec un air de bonne, moyenne et mauvaise qualité.
(Source : Airbreizh – 2016)*

F. Risques et nuisances

La commune de Boistrudan est concernée par 2 types de risques naturels :

- Inondation
- Sismique

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seiche et de l'Ise, prescrit par arrêté préfectoral sur 21 communes du bassin versant de la Seiche et arrêté le 12 août 2008, non approuvé en avril 2018. Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU n'est pas concerné par le PPRI.

Le risque sismique sur le secteur est faible.

G. Déchets

La compétence « collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés » est déléguée à l'intercommunalité. La collecte et le traitement des ordures ménagères sont effectués par le Syndicat Mixte Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères (SMICTOM).

IV. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

	Incidence du projet	Commentaire
Sol et sous-sol	Aucune	La présente modification simplifiée n'entraîne pas de modification d'affectation du sol et sous-sol.
Biodiversité	Aucune	La modification simplifiée du PLU n'aura pas d'incidence sur la biodiversité dans la mesure où les secteurs Natura 2000 et ZNIEFF les plus proches se situent respectivement à 24km et 3,4km.
Paysage et cadre de vie	Aucune	La présente modification simplifiée n'entraîne pas d'incidence sur le paysage et le cadre de vie.
Ressource en eau	Aucune	Aucun cours d'eau ou zone humide n'est recensé sur, ou à proximité du secteur.
Air, énergie, climat	Aucune	La présente modification simplifiée n'entraîne pas d'incidence sur l'air, l'énergie et le climat.
Risques et nuisances	Aucune	Le risque inondation ne concerne pas le secteur impliqué, et la suppression de l'emplacement réservé n'apporte pas de nouveaux risques ou nuisances.
Déchets	Aucune	La levée de l'emplacement réservée n'entraîne pas d'incidence sur la collecte ou le tri des déchets.

- Conclusion

Le projet de la présente modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de Boistrudan ne porte pas atteinte à l'environnement.

Département d'Ille-et-Vilaine
Commune de Boistrudan

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification simplifiée n°2

DOSSIER D'APPROBATION

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

18U07

Sommaire

I. PREAMBULE.....	3
II. MODIFICATION APORTE AU REGLEMENT ECRIT	4
A. CONTEXTE LOCAL.....	4
B. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION.....	4
C. DESCRIPTION DES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT	5
III. SYNTHESE	24

I. PREAMBULE

La commune de Boistrudan dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 7 juin 2011.
Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 depuis son approbation.

Objet de la modification simplifiée : Modification des règles des zones UC et UE au règlement écrit pour rectification d'erreurs matérielles.

- **Bien-fondé du choix de la procédure**

Le projet consiste à rectifier des erreurs matérielles constatées dans le règlement écrit des zones UC et UE, la rédaction de certaines règles actuelles figurant au document d'urbanisme en vigueur empêchant la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

En application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, reporté ci-dessous, la procédure de modification simplifiée est bien- fondée.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Les 3 cas mentionnés à l'article L153-41 sont les suivants :

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er 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 résultante, 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.

La présente modification simplifiée est bien fondée en ce qu'elle ne vise pas à majorer de plus de 20% ou diminuer les possibilités de construction.

II. MODIFICATION APPOURTE AU REGLEMENT ECRIT

A. Contexte local

Commune d'Ille-et-Vilaine, avec 677 habitants (INSEE - 2014) et une superficie de 1280 hectares, la commune de Boistrudan se situe à 30 km au Sud-Est de Rennes et à 28 km au Sud-Ouest de Vitré. Son territoire est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 juin 2011.



Localisation de la commune de Boistrudan (source : géoportail)

Le projet consiste à rectifier des erreurs matérielles constatées dans le règlement écrit des zones UC et UE, la rédaction de certaines règles actuelles figurant au document d'urbanisme en vigueur empêchant la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, notamment la réalisation d'un projet scolaire en cœur de bourg.

B. Justification de la modification

La modification du règlement écrit intervient afin d'introduire des règles d'exception pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics dans les zones UC et UE.

La modification proposée s'inscrit en cohérence avec le PADD, dont l'un des principes est « prévoir l'extension de certains équipement », étant précisé que « dans le cadre d'une croissance démographique programmée, il est nécessaire d'anticiper l'apparition de nouveaux besoins en adaptant le niveau d'équipement communal aux évolutions démographiques et sociales.

Pour cela il faut envisager :

- l'évolution des équipements de loisirs et sportifs,
- l'adaptation des équipements scolaires et péri-scolaires,
- l'extension à court ou moyen du cimetière,
- l'optimisation du système d'assainissement collectif ».

C. Description des modifications apportées au règlement écrit

La modification simplifiée correspond à l'évolution des règles relatives aux zones UC et UE.

Guide de lecture pour la modification du règlement écrit : il s'agit de visualiser la modification concrètement. Pour cela, le texte originel de la règle apparaît en *italique gris dans un encadré*. Les modifications apportées apparaissent en **rouge**.

ZONE UC

Définition

La zone UC correspond au cœur de bourg. Cette zone concentre de l'habitat, les équipements communaux et les commerces de proximité.

Cette zone mixte se caractérise par une forte densité du bâti.

Dans cette zone, l'objectif est de maintenir l'activité existante, développer un habitat ayant la même densité que l'existant, et de permettre l'implantation de nouveaux commerces tout en conservant le caractère de cette zone de centre bourg.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Installations et travaux divers : affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.*
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et décharges d'ordures.*
- Les exploitations de carrière.*
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.*
- Les établissements industriels et artisanaux nouveaux occupant plus de 200 m² et dont la présence en centre bourg n'est pas justifiée.*
- Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation.*

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

- La réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics en cohérence avec les constructions avoisinantes, pour lesquelles les articles suivants ne s'appliqueront pas.**
- La construction de bâtiments annexes à l'habitation dans la limite de 2/3 d'emprise au sol de la construction principale*
- La création d'ateliers artisanaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 200 m²*
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant, ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales*
- Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).*

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Dans le cas d'une construction sur sous-sol, la pente d'accès à celui-ci devra être de 10 % maximum.

3.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Une emprise minimale de 5 mètres est nécessaire pour la desserte d'au moins 3 habitations.

Pour 1 ou 2 habitations, cette largeur peut être réduite sous réserve de la longueur de la voie et des possibilités d'aménagement de refuges le cas échéant.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 - Assainissement

a - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) sera à prévoir.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un prétraitement approprié.

b - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront de préférence récupérées sur site à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

Tout autre aménagement réalisé sur un terrain susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales est interdit.

Lorsque le réseau correspondant existe, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour un parc de stationnement supérieur à 10 voitures, un séparateur d'hydrocarbures doit être aménagé sur le terrain du projet.

Tout projet de construction, excepté conditions particulières, doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à 80% de la superficie du terrain ;

Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de stockage des eaux pluviales appropriés sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas du maintien ou de la modification du bâti existant sans extension, cette règle n'est pas obligatoirement appliquée.

c - Autres réseaux

Les éventuelles lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, doivent être installées en souterrain.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Les surfaces et formes des terrains doivent permettre de répondre aux règles de constructibilité.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- Des implantations obligatoires indiquées au plan graphique sont prévues dans la partie cœur de bourg afin de former un front bâti

-Des alignements obligatoires indiqués au plan graphique sont prévus dans les rues en prolongement du cœur de bourg : les nouvelles constructions doivent être dans l'alignement d'une des façades voisines. En dehors de ces secteurs, en cas d'implantation mitoyenne, l'implantation de la nouvelle construction pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.1 – Alignement sur rue :

a – Dans les secteurs repérés en plan comme alignement obligatoire :

Toute nouvelle construction devra laisser un espace libre entre l'alignement de la voie et sa façade, la façade du volume principal de la nouvelle construction doit se situer entre 2 m et 5 m. de l'alignement de la voie.

Les nouvelles constructions devront avoir la façade principale parallèle à la rue principale. Lorsqu'il n'est pas possible de concilier mitoyenneté (cf. article 7) et façade principale parallèle à la rue, la mitoyenneté est prioritaire et au moins 1/3 de la façade principale devra être parallèle à la rue.

Les volumes secondaires pourront être implantés au-delà des 5 m.

b – Dans les secteurs repérés en plan comme implantation obligatoire :

Les nouvelles constructions, doivent être édifiées à l'alignement de cette implantation obligatoire qui correspond aux façades des constructions existantes.

c – Pour les autres secteurs, les constructions devront se situer entre 0 m et 5 mètres maximum.

Nota : Les extensions de constructions existantes sont soumises à ces règles.

6.2 – Implantations particulières

Pour des raisons d'ordre architectural et urbanistique, des implantations différentes que celles définies dans le paragraphe 6.1, pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti

- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment présentant un linéaire de façade de plus de 15m

Les bâtiments annexes seront obligatoirement implantés en retrait de la façade sur rue de la construction principale et en retrait des façades des constructions principales voisines.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Pour toutes les constructions

a- En limites séparatives latérales à la façade sur rue ou à la façade d'accès à la parcelle, les nouvelles constructions devront être mitoyennes sur au moins un côté de la parcelle, soit par le volume principal soit par un volume secondaire. Tous points des façades des constructions nouvelles devant être implantés soit en mitoyenneté soit en retrait de 3m minimum de ces limites séparatives latérales.

b- En limite séparative opposée à la limite sur rue, les constructions nouvelles seront implantées en retrait de 3m minimum de la limite séparative.

C – Les bâtiments annexes seront implantés soit en fond de parcelle et/ou soit en limites séparatives ou soit à 1,90m minimum.

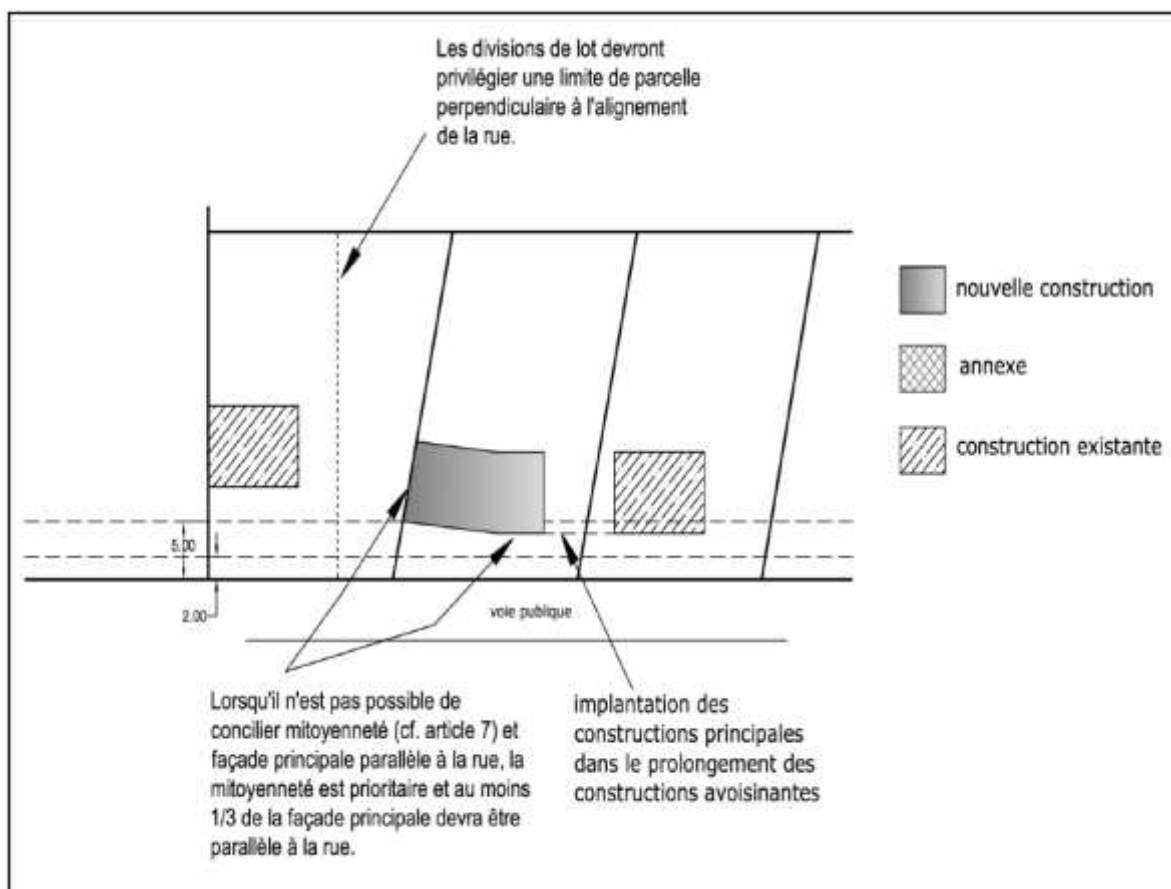
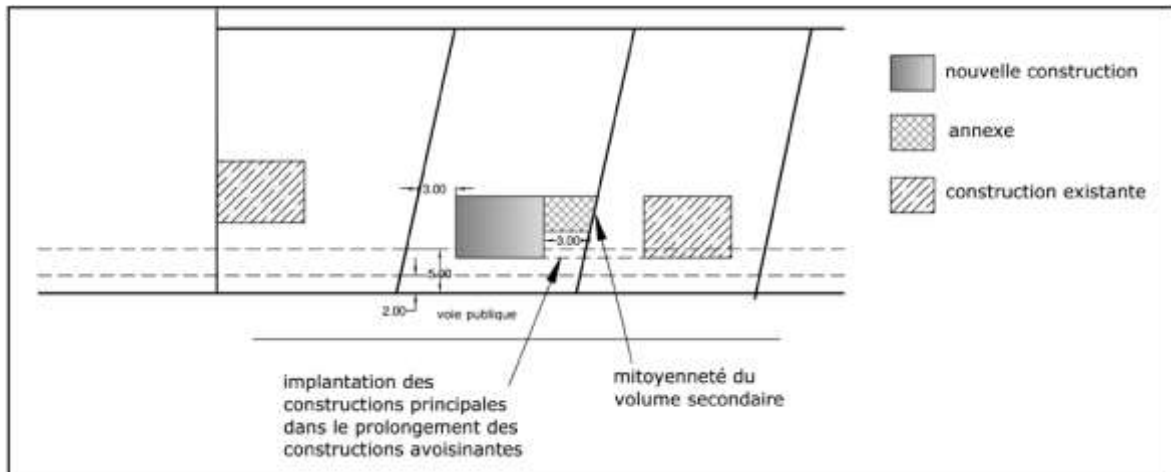
7.2 - Implantations particulières

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes 7.1 pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet

- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux

SCHEMAS illustration des ARTICLES 6 ET 7



SCHEMA Illustration des ARTICLES 5, 6 ET 7

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.1 - Règle d'emprise**a – Constructions principales**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions principales ne pourra excéder 80 % de la surface totale du terrain

Cependant à partir d'un coefficient de 50% d'emprise au sol, des mesures de compensation du taux d'imperméabilisation des sols, devront être mises en place : stockage des eaux pluviales sur site, végétalisation de la toiture totale ou partielle.

b – constructions annexes

Les bâtiments annexes à l'habitation sont autorisés dans la limite de 2/3 d'emprise au sol de la construction principale.

9.2 - Cas particuliers

a - Constructions à usage de commerce

Pour les constructions dont le rez de chaussée est affecté à des locaux à usage de commerces (exception faite des locaux techniques, circulations et logements de gardien), une emprise au sol supplémentaire de 10 % de la surface du terrain est autorisée.

b - Constructions existantes

Pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que la construction de garages, une emprise au sol supplémentaire de 5 % de la surface du terrain est autorisée.

Ces 5% s'ajoutent à l'emprise existante conservée si la construction présente une emprise égale ou supérieure à celles définies par les règles ci-dessus ou si le projet conduit à dépasser ces coefficients.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

D'une façon générale, pour les bâtiments ayant une façade sur rue, la hauteur de ces bâtiments sera définie par rapport à la hauteur des bâtiments voisins avec un ajustement possible à plus ou moins 0,50 mètre par rapport aux hauteurs d'égout et aux hauteurs de faîtage.

10.1 – dans le cas de constructions mitoyennes

Les volumes des constructions devront :

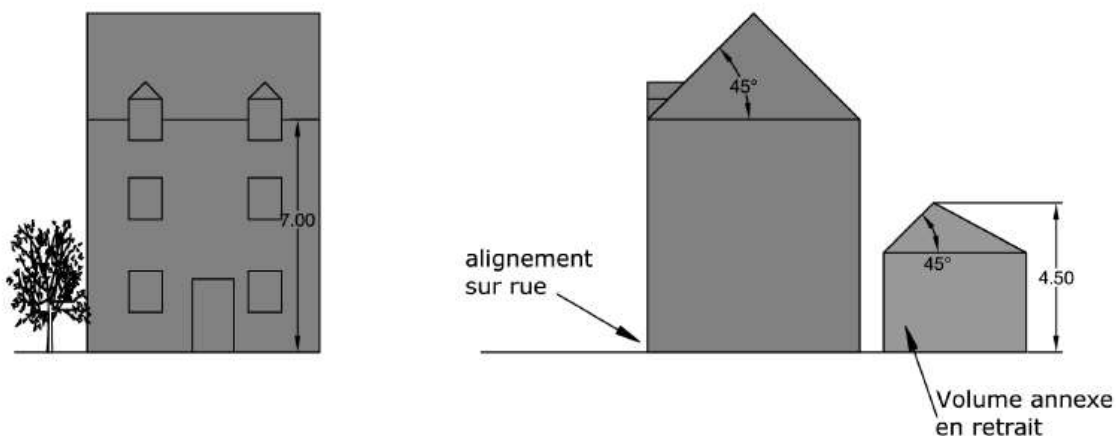
- Soit respecter le gabarit général de la rue en ajustant la hauteur à l'égout des nouvelles constructions à plus ou moins 0,50 mètre par rapport à ce gabarit et en respectant une pente de toit identique à celle de la construction voisine.

- Soit avoir une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres en tous points, ils seront alors recouverts soit d'une toiture terrasse, soit d'une couverture monopente dont l'égout sera sur la façade opposée à l'alignement sur voie.

10.2 - dans le cas de constructions non alignées sur rue

Les volumes principaux devront avoir une hauteur à l'égout, de 7m maximum et une pente de toiture comprise entre 25 et 45°

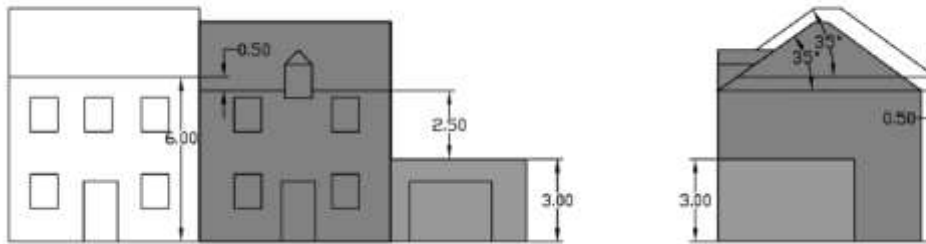
La hauteur totale des annexes ne dépassera pas 4,5 mètres.



ARTICLE UC 11 –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**11.1 - Aspect extérieur des constructions****a - Aspect général**

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserves 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.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des articles R .431-8 et R431-10 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).



Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

b - Volumétrie

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions, soit 3ml de hauteur minimum.

Le niveau des planchers bas correspondant aux rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie et répondre aux exigences réglementaires de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

c - Façades : orientation, matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ainsi que les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante ne doivent pas contrarier son ordonnancement et doivent prendre en compte le rythme des volumétries avoisinantes.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

d - Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon le critère suivant :

- les matériaux utilisés devront être en harmonie de matières et de couleurs par rapport aux constructions voisines.

e - Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et des constructions voisines,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

f - Couvertures, toitures

La couverture en ardoise est dominante dans la zone, pour autant les toitures-terrasses sont autorisées suivant les règles précédemment décrites et notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), les matériaux utilisés pour les toitures à pentes devront être l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet. La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes sur lesquelles elle est déjà employée majoritairement ou sur les extensions de constructions lorsque ce matériau préexiste sur la construction principale.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

g - Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

11.2 - Restauration d'habitation et/ou changement de destination à usage d'habitation

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions et une harmonie avec les constructions voisines doit être recherchée.

Les façades doivent garder ou retrouver de préférence les dispositions anciennes.

a- Percements :

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures.

b- Ravalement

Sur les murs ou ouvrages en pierre de taille, lorsque les appareillages de pierres sont destinés à être vus, ils seront jointoyés de couleur sable local. Pour les moellons tout venant devant être enduits, des enduits talochés seront prévus de couleur sable local également.

Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature et dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les murs construits en terre :

- s'ils sont enduits, seront revêtus uniquement d'un enduit terre ou chaux.
- s'ils sont laissés bruts, ils seront entretenus uniquement avec des mortiers à base de terre.

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée
- l'environnement direct de l'immeuble
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurés et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...)
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (badigeons ou enduit à la chaux...)
- pour des constructions neuves, les enduits de la façade seront talochés et devront présenter une harmonie de couleur avec le contexte urbain existant, en évitant les tons clairs.

c - Toitures :

Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

11.3 - Aménagement des abords des constructions

Conformément aux dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

a - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect soigné en finition en cohérence avec celui de la construction principale.

b - Vérandas

Pour les constructions existantes ou les constructions neuves, les vérandas sont interdites sur les façades donnant sur rues.

Les vérandas sont autorisées sur les façades latérales ou arrière.

c - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation :

Pour des voies dont la longueur est supérieure à 5 m, la voie sera composée de deux bandes de roulement imperméabilisées éventuellement. En dehors de ces bandes, l'emprise de la voie devra être enherbée ou gravillonnée.

- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement sera à privilégier,

- la limitation des rampes d'accès et de stationnement à une pente de 10% maximum.

d - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais l'entretien et la bonne tenue de l'espace compris entre la limite de l'espace public et la façade du bâtiment doivent être assurés afin de contribuer à la qualité spatiale de la rue.

Les clôtures seront d'un style simple constitué de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture. Les couleurs blanches sont interdites.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

- Clôtures en bordure de voie et d'emprise publique

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en retrait.

Lorsque le domaine privé et public n'est pas délimité, la clôture ne peut venir réduire l'espace de trottoir existant.

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,50 m s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70m de hauteur, ce muret pourra éventuellement être dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,50 m surmonté soit :

- d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé d'une haie, etc.),

- d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Ces clôtures peuvent être doublées de haies végétales dont la hauteur est limitée à 1,20m, elles devront être constituées de différentes espèces végétales.

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, conifères, cupressus et cupressocyparis etc.) est interdit.

Seules les haies taillées de hauteur inférieure à 1,00m pourront être mono spécifiques (haies de buis, charmille, laurier...)

- Clôtures existantes

Les murs de clôtures traditionnels existants, en maçonnerie de pierre ou de brique, devront être préservés.

Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade rue, la démolition partielle est autorisée, si une partie de bâtiment est édifiée à la place ou si un accès au terrain est nécessaire.

- Clôtures en limites séparatives

Les clôtures séparatives situées entre l'alignement de la limite de propriété donnant sur une voie ouverte à la circulation et l'alignement des constructions situées en retrait devront respecter une hauteur totale qui ne devra pas dépasser 1,50 m.

Ces clôtures peuvent être doublées de haies végétales dont la hauteur est limitée à 1,50m, elles devront être constituées de différentes espèces végétales

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, conifères, cupressus et cupressocyparis etc.) est interdit.

Seules les haies taillées de hauteur inférieure à 1,00m pourront être mono spécifiques (haies de buis, charmille, laurier...)

Les autres clôtures en limites séparatives seront libres et devront respecter une hauteur totale qui ne devra pas dépasser 2,00 m

Pour ce deuxième type de clôtures seulement, l'emploi d'un dispositif avec poteaux ciments + 1 panneau ciment peut être autorisé sur les limites séparatives, si le panneau de ciment est de hauteur inférieure à 40cm, s'il ne constitue qu'un soubassement de clôture, surmonté en partie haute d'un dispositif à claire voie (grillage, claustra bois), etc.... Cet ensemble peut être doublé ou non d'une haie dont la hauteur est limitée à 2,00m.

e - Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour répondre à des règles de sécurité particulières (ex : dispositif pare ballon).

f - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Quand les dispositifs techniques des concessionnaires sont intégrés dans un mur bahut ou un élément maçonné :

- si le mur maçonné est de couleur proche des portes standard de ces éléments, ils peuvent rester visibles.
- Si le mur maçonné est en pierre ou recouvert d'un enduit de couleur qui tranche avec les portes standard de ces éléments, les coffrets seront encastrés plus profondément et un volet soit métallique de couleur ou soit en bois, dont les couleurs seront à coordonner au mur sera prévu en façade.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Ces locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal dès que cela est possible ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

g - Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées de préférence à l'intérieur des constructions, en cas d'impossibilité, elles devront être placées en dehors des façades sur rues. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

h - Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

g – lignes électriques

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet en respectant les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces paysagers.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

12.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

a - Pour les constructions neuves :

- À vocation d'habitat :
 - 2 places par logement individuel
 - 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.
 - Pour toutes les constructions de logements collectifs : Si le nombre de logements dépasse 10, au moins la moitié des places devront être couvertes. Et si elles ne s'inscrivent pas dans le volume principal de la construction, elles pourront être couvertes de structures légères (type pergola) accompagnées d'une végétation grimpanche.

· A vocation d'hébergement hôtelier et de restauration, à usage de bureaux, services et activités :

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 150 m² de SHON si l'espace public offre une capacité de stationnement suffisante. Dans le cadre d'un conventionnement avec la commune, le stationnement pourra se faire sur l'espace public.

Si l'espace public n'offre pas une capacité de stationnement suffisante et au-delà de 150 m² de SHON, il est exigé au minimum une place tous les 40 m² de SHON supplémentaires.

- A usage de commerces et d'artisanat :

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m² de surface de vente si l'espace public offre une capacité de stationnement suffisante.

Au-delà, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de vente.

b - Emprise maximale affectée au stationnement

La surface maximale affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre ou garages indépendants), hors circulations et hors emprises de stationnements situés à l'intérieur de la construction principale, est limitée à 20% de la superficie du terrain.

c - Dimensions du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m par 2.30 m. Pour le stationnement en épi, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m et la largeur portée à 2,50m. Dans le cas de logements collectifs, chaque place de stationnement doit être accessible directement, excepté lorsque deux places appartiennent au même logement, l'une d'entre elles peut être commandée par la seconde.

Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0.50m.

Les voies de circulations internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

d - Réglementations spécifiques

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations

- dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'un immeuble d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements, aucun emplacement n'est exigé si la SHON créée est inférieure ou égale à 70 m²

- dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON supérieure ou égale à 70 m² mais, en aucun cas, le projet ne doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus

- aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements publics et d'intérêt collectif, à condition que l'espace public offre une capacité suffisante en stationnement et que son usage soit encadré par une convention avec la commune.

e - Solutions alternatives

En cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 m à compter du projet, dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme

- soit en versant une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

12.2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des espaces couverts et facilement accessibles.

a - Pour les constructions neuves :

- À vocation d'habitat :

Il est exigé au minimum 1 emplacement d'1,5 m² par logement

· A usage de bureau, de commerce, d'artisanat :

Aucun emplacement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m² puis il est exigé au minimum 1 emplacement d'1,5 m² par 80 m² de SHON

· A usage des services publics ou d'intérêt collectif :

Il est exigé 1 emplacement par unité complète de 5 usagers ou salariés, plus 1 emplacement par unité complète de 15 personnes accueillies

b - Modalités d'application

Pour toutes les affectations, ces aires minimales de stationnement devront être couvertes.

c - Réglementations spécifiques

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations, sauf pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du public (ERP).

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'une restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON ou de capacité.

d - Solutions alternatives

En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de 50m).

ARTICLE UC 13 – PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

13.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Tout arbre venant à disparaître dans le cadre d'un projet de construction devra être remplacé.

Sur les parcelles construites, 40% de la surface non bâtie ne devra pas être imperméabilisée, elle pourra être gravillonnée, engazonnée ou plantée.

13.2 – Les espaces boisés classés

Des éléments de paysage, repérés sur le plan réglementaire, sont protégés au titre de l'article L130-1.

13.3 – Les espaces protégés au titre de l'article L 123 – 1. 7°

Sans objet.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ZONE UE

Définition

Elle concerne les secteurs d'extensions du centre bourg.

Cette zone a une vocation résidentielle, l'habitat y est peu dense et souvent de type pavillonnaire. On distingue à l'intérieur de cette zone, un sous-secteur UEa qui concerne un ensemble de constructions situé à l'entrée est du bourg et non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Sur ce secteur UEa les constructions nouvelles seront implantées en retrait de la rue suivant les indications en plan.

Les gabarits des constructions y sont uniformes.

Dans cette zone, l'objectif est de maintenir le caractère résidentiel, tout en permettant le développement d'activités artisanales ou de services.

Dans cette zone, l'enjeu réside dans les perspectives d'évolution du bâti, puisque les constructions sont peu denses, les possibilités d'extensions sont nombreuses, l'objectif est donc d'encourager la densification de ce secteur par les possibilités d'extension des constructions existantes.

Excepté lorsqu'il est précisé une règle spécifique s'appliquant à UEa, l'ensemble des règles de cette zone s'applique à UE incluant UEa.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Installations et travaux divers : affouillements et exhaussements du sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.

- Les exploitations de carrière.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et décharges d'ordures.
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes hors terrains aménagés.
- Le camping.
- Les établissements industriels.

· Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

- **La réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics en cohérence avec les constructions avoisinantes, pour lesquelles les articles suivants ne s'appliqueront pas.**

- La réalisation de commerces en respectant les gabarits des constructions avoisinantes
- La création d'ateliers artisanaux dont l'emprise au sol ne dépasse pas 200 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone et qu'ils correspondent aux règles d'aménagement, ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant, ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales
 - la construction de bâtiments annexes à l'habitation.
 - Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Dans le cas d'une construction sur sous-sol, la pente d'accès à celui-ci devra être de 10 % maximum.

3.2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Une emprise minimale de 5 mètres est nécessaire pour la desserte d'au moins 3 habitations.

Pour 1 ou 2 habitations, cette largeur peut être réduite sous réserve de la longueur de la voie et des possibilités d'aménagement de refuges le cas échéant.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 - Assainissement

a - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) sera à prévoir.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un prétraitement approprié.

Les constructions du secteur UEa doivent prévoir un système d'assainissement individuel sur le terrain de la construction.

UEa : dans ce sous-secteur, toute construction ou installation nouvelle peut évacuer ses eaux usées, soit par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit par un système d'assainissement autonome.

b - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront de préférence récupérées sur site à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la commune.

Tout autre aménagement réalisé sur un terrain susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales est interdit.

Lorsque le réseau correspondant existe, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Pour un parc de stationnement supérieur à 10 voitures, un séparateur d'hydrocarbures doit être aménagé sur le terrain du projet.

Tout projet de construction, excepté conditions particulières, doit respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal équivalent à 50% de la superficie du terrain ;

Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages de stockage des eaux pluviales appropriés sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant le seuil défini ci-dessus, seule l'extension est prise en compte dans le calcul d'imperméabilisation, sans « rattrapage » obligatoire de la situation préexistante.

c - Autres réseaux

Les éventuelles lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, doivent être installées en souterrain.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Les surfaces et formes des terrains doivent permettre de répondre aux règles de constructibilité.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la limite de l'emprise de la voie définit l'implantation
- voie publique : l'alignement, un emplacement réservé ou à défaut la limite entre le domaine public et la propriété privée définissent l'implantation

L'implantation pourra se faire uniquement par rapport aux alignements définis par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois, dans le cas d'immeubles contigus construits, l'implantation de la seconde construction pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

pour le sous secteur UEa : repéré en plan avec un retrait d'implantation obligatoire :

Les constructions ou installations, doivent être édifiées au-delà ou dans l'alignement de cette marge de recul obligatoire.

6.1 - Voies ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions principales doivent être édifiées :

- Soit dans l'alignement d'une des constructions voisines si celles-ci sont implantées à moins de 5 mètres de l'alignement de l'emprise publique
- Soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement de l'emprise publique si l'implantation d'une des constructions voisines n'est pas inférieure à 5 mètres de l'emprise publique.

Les constructions annexes doivent être édifiées :

- en retrait de la façade sur emprise publique de la construction principale du terrain sur lequel la construction annexe vient s'implanter.
- et également en retrait de la façade principale sur emprise publique de la construction voisine la plus proche.

- pour le sous-secteur UEa : repéré en plan avec un retrait d'implantation obligatoire :

Les constructions ou installations, doivent être édifiées au-delà ou dans l'alignement de cette marge de recul obligatoire.

6.2 – Implantations particulières

Pour des raisons d'ordre architectural et urbanistique, des implantations différentes que celles définies dans le paragraphe 6.1, pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment présentant un linéaire de façade de plus de 25 m.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions principales

Les constructions principales devront s'implanter :

- Soit en mitoyenneté
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres

7.2 - Constructions annexes

Les constructions annexes devront s'implanter :

- Soit en mitoyenneté
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres

7.3 - Implantations particulières

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes 7.1 et 7.2 pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet
- la mise en valeur d'un élément bâti
- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux
- la création de puits de jour pour les bâtiments implantés en limite séparative

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.1 - Règle d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol des constructions principales et bâtiments annexes ne pourra excéder 60 % de la surface totale du terrain.

9.2 - Cas particuliers**a - Constructions à usage de commerce**

Pour les constructions dont le rez de chaussée est affecté à des locaux à usage de commerces (exception faite des locaux techniques, circulations et logements de gardien), une emprise au sol supplémentaire de 10 % de la surface du terrain est autorisée.

b - Constructions existantes

Pour permettre la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que la construction de garages, une emprise au sol supplémentaire de 5 % de la surface du terrain est autorisée.

Ces 5% s'ajoutent à l'emprise existante conservée si la construction présente une emprise égale ou supérieure à celles définies par les règles ci-dessus ou si le projet conduit à dépasser ces coefficients.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales sera de :

- 6,00 m à la sablière ou à l'acrotère

La hauteur maximale des constructions annexes sera de :

- 4,00 m à la sablière ou à l'acrotère

ARTICLE UE 11 –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**11.1 - Aspect extérieur des constructions****a - Aspect général**

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R .421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale, contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

b - Volumétrie

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

c - Façades : orientation, matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ainsi que les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante ne doivent pas contrarier son ordonnancement et prendre en compte le rythme des volumétries avoisinantes.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

d - Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon le critère suivant :

- les matériaux utilisés devront être en harmonie de matières et de couleurs par rapport aux constructions voisines,
- l'emploi de matériaux brut est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

e - Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et des constructions voisines,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble

f - Couvertures, toitures

La couverture en ardoise est dominante dans la zone, pour autant les toitures-terrasses, partielles ou totales, accessibles ou non, sont autorisées suivant les règles précédemment décrites et notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet. La tuile rouge n'est autorisée que sur les constructions existantes sur lesquelles elle est déjà employée majoritairement ou sur les extensions de constructions lorsque ce matériau préexiste sur la construction principale.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

g - lignes électriques

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques haute et moyenne tension, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France.

11.2 - Aménagement des abords des constructions

Conformément aux dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

a - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect soigné en finition en cohérence avec celui de la construction principale.

b - Vérandas

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent parfaitement sur le bâti sur lequel elles viennent se greffer et sous réserve que l'harmonie architecturale de la rue ne soit pas modifiée.

c - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation :
- Pour des voies dont la longueur est supérieure à 10 m, l'ensemble de la voie sera composé de deux bandes de roulement éventuellement imperméabilisées. En dehors de ces bandes, l'emprise de la voie devra être enherbée ou gravillonnée.
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement sera à privilégier,
 - la limitation des rampes d'accès et de stationnement à une pente de 10% maximum.

d - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais l'entretien et la bonne tenue de l'espace compris entre la limite de l'espace public et la façade du bâtiment doivent être assurés afin de contribuer à la qualité spatiale de la rue. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

- **Clôtures en bordure de voie et d'emprise publique**

En bordure de voie et d'emprise publique, en fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des constructions avoisinantes (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée).

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,50m de hauteur maximale s'il prolonge le bâti et devra présenter une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmoniser avec le contexte urbain

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0.70m de hauteur maximale surmonté éventuellement

- d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé d'une haie, etc.),

- d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux nus destinés à être enduits, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués est interdit.

L'emploi de végétaux de différentes essences végétales dans la constitution de haies est obligatoire afin d'éviter l'effet de mur.

Pour les haies de hauteur inférieure à 1m, l'usage d'une seule variété végétale est possible, elle sera de préférence taillée.

- **Clôtures en limites séparatives avec un tiers**

Les clôtures en limites séparatives seront libres et devront respecter une hauteur totale qui ne devra pas dépasser 2,00m.

L'emploi d'un dispositif avec poteaux ciments + 1 panneau ciment peut être autorisé, si le panneau de ciment est de hauteur inférieure à 40cm, s'il ne constitue qu'un soubassement de clôture, surmonté en partie haute d'un dispositif à claire voie (grillage, claustra bois), etc.... Cet ensemble peut être doublé ou non d'une haie.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux nus destinés à être enduits, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués est interdit.

L'emploi de végétaux de différentes essences végétales dans la constitution de haies est conseillé afin d'éviter l'effet de mur.

Pour les haies de hauteur inférieure à 1m, l'usage d'une seule variété végétale est possible, elle sera de préférence taillée.

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, conifères, cupressus et cupressocyparis etc) est interdit.

e - Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour répondre à des règles de sécurité particulières (ex : dispositif pare ballon).

f - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Quand les dispositifs techniques des concessionnaires sont intégrés dans un mur bahut ou un élément maçonné :

- si le mur maçonné est de couleur proche des portes standard de ces éléments, ils peuvent rester visibles.

- Si le mur maçonné est en pierre ou recouvert d'un enduit de couleur qui tranche avec les portes standard de ces éléments, les coffrets seront encastrés plus profondément afin de pouvoir disposer en façade d'un volet soit métallique de couleur ou en bois, dont la couleur sera assortie au mur.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou à la clôture et faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

g - Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées de préférence à l'intérieur des constructions, en cas d'impossibilité, elles devront être placées en dehors des façades sur rues. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

h - Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les projets de constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit répondre aux besoins induits par les constructions ou installations, ainsi que par leur fréquentation. Il devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet (sous réserve que les normes en matière de stationnement et de coefficient d'espaces paysagers soient respectées sur ce terrain ou dans cette opération).

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

12.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

a - Pour les constructions neuves :

· À vocation d'habitat :

- 2 places par logement individuel
- 1,5 place par logement en collectif, plus une place banalisée par tranche complète de 300 m² de SHON
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.
- Pour toutes les constructions de logements collectifs : Si le nombre de logements dépasse 10, au moins la moitié des places devra être couverte. Et si elles ne s'inscrivent pas dans le volume principal de la construction, elles pourront être couvertes de structures légères (type pergola) accompagnées d'une végétation grimpante.

· A vocation d'hébergement hôtelier et de restauration, à usage de bureaux, services et activités :

Il est exigé au minimum une place par 40 m² de SHON

· A usage de commerces et d'artisanat :

Il est exigé 2 places de stationnements pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m² de surface de vente. Au-delà, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de vente.

b - Emprise maximale affectée au stationnement

La surface maximale affectée aux emplacements de stationnement en surface (air libre ou garages), hors circulations et hors emprises de stationnements situés à l'intérieur de la construction principale, est limitée à 20% de la superficie du terrain.

c - Dimensions du stationnement

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m par 2.30 m. Pour le stationnement en épi, la longueur du rectangle peut être réduite à 4,5 m et la largeur portée à 2,50m. Dans le cas de logements collectifs, il doit être accessible directement, excepté lorsqu'une place « commandée » appartient au même logement que celle qui la « commande ». Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0.50m.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

d - Réglementations spécifiques

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations

- dans le cas de l'extension, de la réhabilitation ou restructuration d'un immeuble d'habitation n'augmentant pas le nombre de logements, aucun emplacement n'est exigé si la SHON créée est inférieure ou égale à 70 m²

- dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou restructuration, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON supérieure ou égale à 70 m² mais, en aucun cas, le projet doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes ci-dessus

- aucun emplacement n'est exigé pour les locaux liés au fonctionnement des établissements publics et d'intérêt collectif, à condition que l'espace public offre une capacité suffisante en stationnement et que son usage soit encadré par une convention avec la commune.

e - Solutions alternatives

En cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 m à compter du projet, dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme
- soit en versant une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

12.2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des espaces couverts et facilement accessibles.

a - Pour les constructions neuves :

· À vocation d'habitat :

Il est exigé au minimum 1 emplacement d'1,5 m² par logement

· A usage de bureau, de commerce, d'artisanat :

Il est exigé au minimum 1 emplacement d'1,5 m² par 100 m² de SHON

· A usage des services publics ou d'intérêt collectif :

Il est exigé 1 emplacement par unité complète de 5 usagers ou salariés, plus 1 emplacement par unité complète de 15 personnes accueillies

b - Modalités d'application

Pour toutes les affectations, ces aires minimales de stationnement devront être couvertes.

c - Réglementations spécifiques

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations, sauf pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle, loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Etablissements Recevant du public (ERP).

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'une restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de SHON ou de capacité.

d - Solutions alternatives

En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de 50m).

ARTICLE UE 13 – PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

13.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Tout arbre venant à disparaître dans le cadre d'un projet de construction devra être remplacé.

Sur les parcelles construites, 80% de la surface non bâtie ne devra pas être imperméabilisée, elle pourra être gravillonnée, engazonnée ou plantée.

13.2 – Les espaces boisés classés

Néant.

13.3 – Les espaces protégés au titre de l'article L 123 – 1. 7°

Des éléments de paysage, repérés sur le plan réglementaire, sont protégés au titre de l'article L123-17° du code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

III. SYNTHÈSE

L'objectif de la présente modification simplifiée du PLU de la commune de Boistrudan est de modifier le règlement afin d'introduire des règles d'exception pour les Équipements d'intérêt collectif et services publics dans les zones UC et UE.

Cette modification respecte les principes généraux du PADD, notamment au travers de la mention : « prévoir l'extension de certains équipement », étant précisé que « dans le cadre d'une croissance démographique programmée, il est nécessaire d'anticiper l'apparition de nouveaux besoins en adaptant le niveau d'équipement communal aux évolutions démographiques et sociales. Pour cela il faut envisager :

- l'évolution des équipements de loisirs et sportifs,
- l'adaptation des équipements scolaires et péri-scolaires,
- l'extension à court ou moyen du cimetière,
- l'optimisation du système d'assainissement collectif ».

Cette modification ne remet pas en cause l'évaluation environnementale rédigée dans le cadre du PLU approuvé en 2011.

Les changements proposés dans le cadre de la présente modification du PLU de la commune de Boistrudan :

- respectent l'économie générale du PLU en vigueur
- n'entraînent pas la réduction d'une zone agricole ou naturelle
- ne provoquent pas le développement de graves risques ou nuisances
- ne présentent pas d'incidences sur l'environnement que les orientations mêmes du projet ne pourraient anticiper et prendre en compte
- n'entraînent pas de modifications des surfaces.



Mairie de Boistrudan
2 place de la mairie
35150 Boistrudan

02 99 44 47 13

PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N° 3

Mise à disposition
Du 02/04/2021 au
03/05/2021

Dossier de présentation
Mise à disposition au public

Dossier de présentation de la modification simplifiée n° 3 du PLU de la Commune de Boistrudan, approuvé le 7 juin 2011.
Modification simplifiée n°3 prescrite par arrêté municipal du 2 Mars 2021 en vue de modifier les Orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et les emplacements réservés.

Sommaire

Sommaire	3
Rappel des modalités de la procédure de modification simplifiée	4
Exposé des motifs de la modification simplifiée du PLU.....	7
1. <i>Modifications du règlement :.....</i>	7
2. <i>Suppression d'un emplacement réservé et modification des OAP:</i>	11
3. <i>Justification de l'usage de la procédure de modification simplifiée.....</i>	12
Présentation détaillée des modifications apportées au PLU.....	13
1. <i>Modification du Rapport de présentation.....</i>	13
2. <i>Modification du règlement écrit.....</i>	13
3. <i>Modification du règlement graphique.....</i>	14
4. <i>Modification des Orientations d'aménagement et de programmation</i>	14
5. <i>Modification des annexes</i>	15

Rappel des modalités de la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Boistrudan est menée conformément aux dispositions des articles L.153-31, L.153-36, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 du code de l'urbanisme, et suite à l'arrêté municipal du 02/03/2021 prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU (voir annexe 1 de ce dossier).

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

ARTICLE L.153-31 :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

ARTICLE L.153-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application 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.

ARTICLE L.153-41 :

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.*

ARTICLE L.153-45 :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

ARTICLE L.153-47 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

ARTICLE L.153-48 :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- il n'est pas prévu de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas :

- majorer de plus de 20% les droits à construire d'une zone ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée peut également être menée pour rectifier une erreur matérielle.

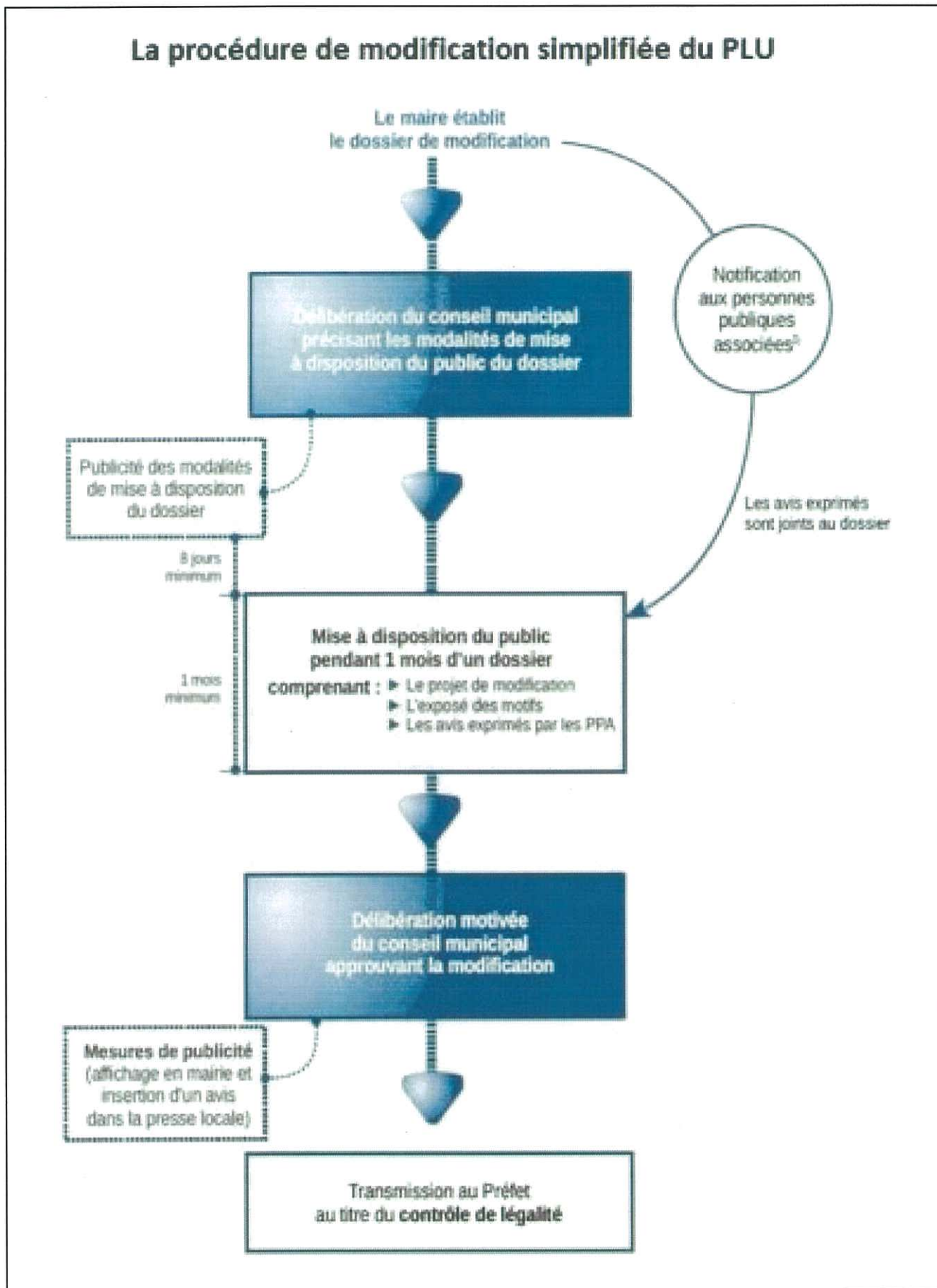
Dans le cas d'un PLU communal, comme celui de Boistrudan, la modification simplifiée est engagée à l'initiative du Maire (voir en annexe 1 de ce dossier l'arrêté municipal du 02/03/2021 prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU) et le Conseil municipal délibère sur les modalités de mise à disposition du dossier au public (voir en annexe 2 de ce dossier la délibération du Conseil municipal du 04/03/2021 définissant les modalités de concertation).

Ce dossier est mis à disposition du public ; il est constitué des éléments suivants, dont la liste est limitativement prévue par le code de l'urbanisme :

- le projet de modification ;
- l'exposé des motifs ;
- le cas échéant, l'avis des personnes publiques associées (PPA).

La modification simplifiée est approuvée par délibération du Conseil Municipal au minimum un mois après la mise à disposition au public du dossier.

LE SCHEMA PRESENTE CI-APRES PRESENTE LA PROCEDURE :



Exposé des motifs de la modification simplifiée du PLU

1. Modifications du règlement :

→ Modification de l'article 1AUe6 :

L'article 1AUe6 du règlement du PLU concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Le règlement prévoit, pour les secteurs sans implantation obligatoire, que les façades des nouvelles constructions se situent entre 1m et 5m de l'alignement de la voie. Cet article a pour objectif d'harmoniser les constructions les unes par rapport aux autres. Cela a toutefois un inconvénient majeur, les constructions ne peuvent pas s'implanter au mieux par rapport à la course du soleil. Ainsi, dans le cas d'un terrain ayant une entrée au sud, la construction doit s'implanter le plus au sud et prive la construction d'optimisation par rapport aux apports solaires et les jardins orientés au Nord. (cf. schéma ci-dessous)

Implantation des constructions au vu de l'article 1AUe6 du règlement actuel : Cas d'un terrain avec entrée Sud, l'ensemble du jardin est situé au Nord.



Implantation des constructions en accord avec les principes d'optimisation des apports solaires. Recul de la construction par rapport à l'entrée de lot pour permettre de dégager du terrain au Sud.



La modification simplifiée prévoit donc de remplacer cet alinéa. La nouvelle rédaction prévoit que l'harmonie d'ensemble soit prévue lors de la création de l'opération.

Règlement actuel :

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Voies et places privées ou publiques ouvertes à la circulation automobile

Des implantations obligatoires indiquées au plan graphique sont prévues dans le prolongement de la partie cœur de bourg afin de former un front bâti.

a – Dans les secteurs repérés en plan comme implantation obligatoire :

Les nouvelles constructions devront avoir au moins les 2/3 de la façade principale dans le prolongement de la façade voisine, suivant l'implantation obligatoire indiquée en plan. Les volumes secondaires devront être implantés au-delà des 5 m.

b – Dans les secteurs sans implantation obligatoire :

Toute nouvelle construction devra laisser un espace libre entre l'alignement de la voie et sa façade, la façade du volume principal de la nouvelle construction doit se situer entre 1 m et 5 m. de l'alignement de la voie .

Règlement modifié :

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Voies et places privées ou publiques ouvertes à la circulation automobile

Des implantations obligatoires indiquées au plan graphique sont prévues dans le prolongement de la partie cœur de bourg afin de former un front bâti.

a – Dans les secteurs repérés en plan comme implantation obligatoire :

Les nouvelles constructions devront avoir au moins les 2/3 de la façade principale dans le prolongement de la façade voisine, suivant l'implantation obligatoire indiquée en plan. Les volumes secondaires devront être implantés au-delà des 5 m.

b – Dans les secteurs sans implantation obligatoire :

Dans le cas d'opération d'ensemble, le règlement graphique du lotissement devra prévoir des zones constructibles strictes permettant d'avoir une cohérence d'ensemble à l'échelle de l'opération et des constructions avoisinantes.

→ **Modification de l'article 1AUe13 :**

L'article 1AUe 13 du règlement du PLU impose aux lotissements : « **Les lotissements ou permis valant division d'une superficie supérieure à un hectare devront comporter 20% d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 200m² d'un seul tenant.** »

Actuellement, la mairie de Boistrudan est en train de réaliser un lotissement sur des terrains communaux en entrée de bourg. Après étude, il s'avère que le pourcentage d'espaces vert est trop important et est remis en cause l'équilibre financier du projet. Par ailleurs, cette contrainte va à l'encontre des principes généraux actuels de densification.

La commune souhaite donc abaisser le pourcentage d'espaces verts obligatoire au sein des lotissements de plus d'un hectare à 16%.

Règlement actuel :

ARTICLE 1AUe 13 – PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

13.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Le projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Sur les parcelles construites, 80% de la surface non bâtie ne devra pas être imperméabilisée, elle pourra être gravillonnée, engazonnée ou plantée.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, les aires de stationnement et aménagement de voirie s'ils ne sont pas imperméabilisés.

Les aires de stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien.

Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre par tranche, même incomplète, de 200 m².

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables,...).

Les lotissements ou permis valant division d'une superficie supérieure à un hectare devront comporter 20% d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 200 m² d'un seul tenant.

L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus ne s'applique pas :

- pour les équipements techniques liés aux différents réseaux
- pour les constructions édifiées selon le principe du « bâtiment îlot »
- dans les cas de réhabilitation, d'extension des constructions dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que de la construction de garages.

Règlement modifié :

ARTICLE 1AUe 13 – PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

13.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Le projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Sur les parcelles construites, 80% de la surface non bâtie ne devra pas être imperméabilisée, elle pourra être gravillonnée, engazonnée ou plantée.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, les aires de stationnement et aménagement de voirie s'ils ne sont pas imperméabilisés.

Les aires de stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien.

Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre par tranche, même incomplète, de 200 m².

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables,...).

Les lotissements ou permis valant division d'une superficie supérieure à un hectare devront comporter 16% d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 200 m² d'un seul tenant.

L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus ne s'applique pas :

- pour les équipements techniques liés aux différents réseaux
- pour les constructions édifiées selon le principe du « bâtiment îlot »
- dans les cas de réhabilitation, d'extension des constructions dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que de la construction de garages.

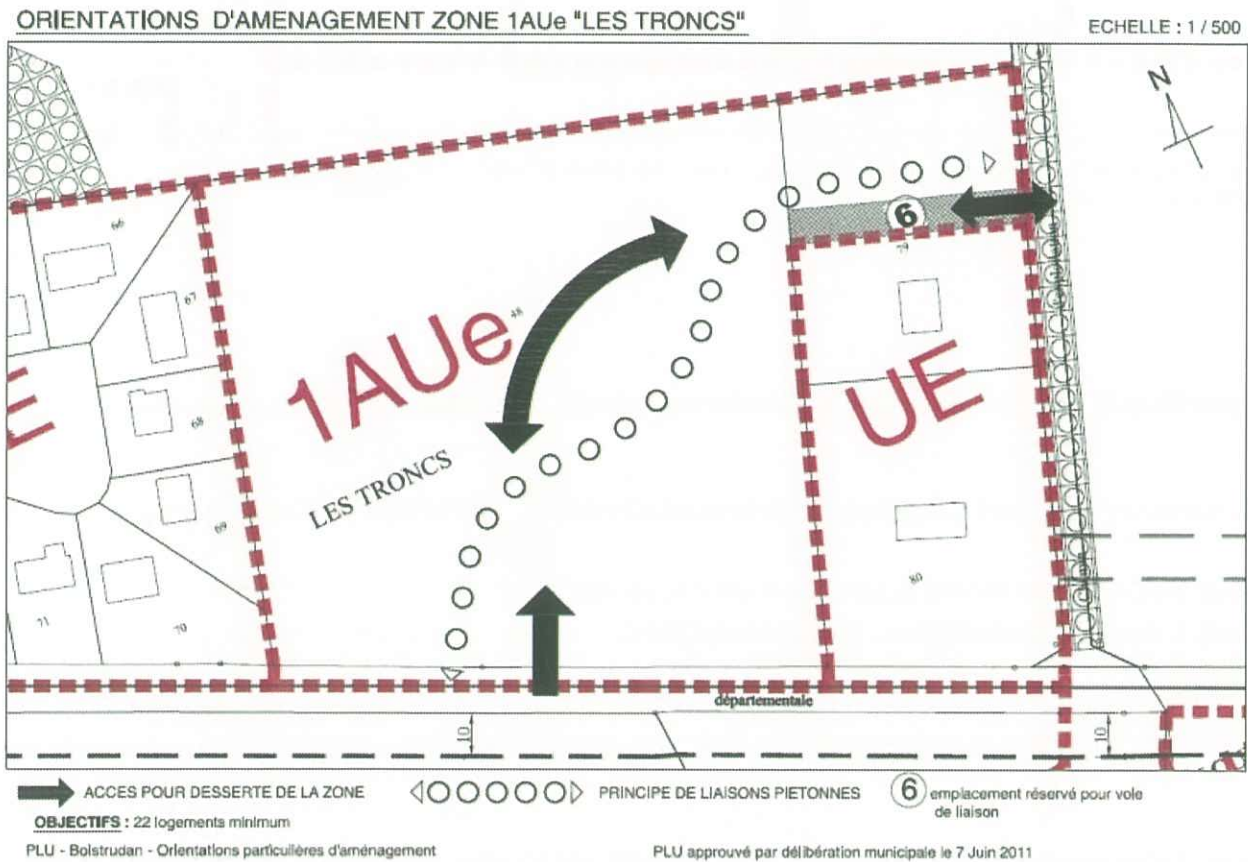
2. Suppression d'un emplacement réservé et modification des OAP:

L'emplacement réservé n°6 a pour vocation de faire le lien entre le chemin à l'Est du secteur 1AUe « Les Troncs » et la voie départementale en passant par le secteur de développement. L'objectif principal est de permettre à l'ensemble de la zone d'être desservie et d'optimiser le gisement foncier pour l'urbanisation à venir.

La commune est propriétaire de la parcelle ZI 48 et un particulier est propriétaire de la parcelle ZI 79. Après discussion, le propriétaire de la parcelle ZI 79 souhaite réaliser l'opération de lui-même, en se greffant à la parcelle ZI-48. L'emplacement réservé n'a donc plus d'intérêt à être maintenu. La modification simplifiée vise à supprimer cet emplacement réservé.

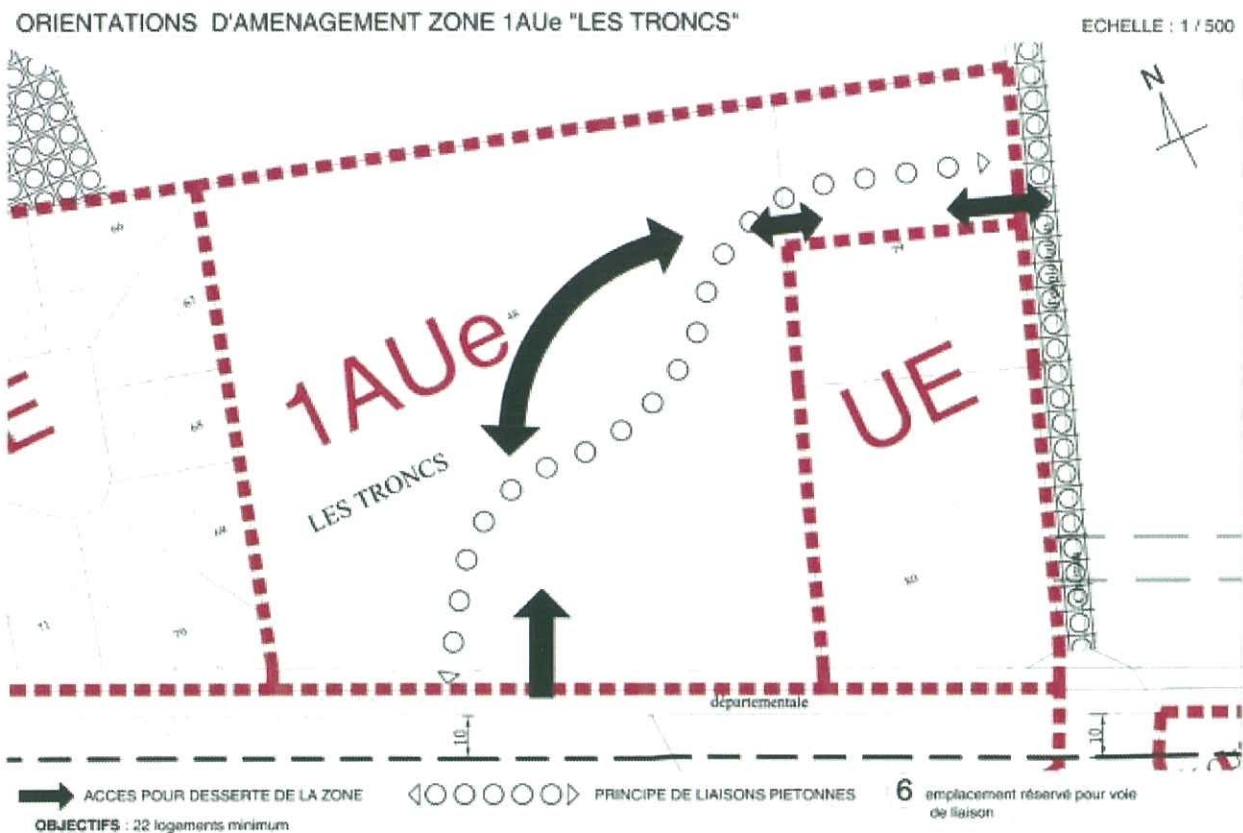
Pour assurer la continuité entre les deux opérations, une flèche d'accès est ajoutée entre les deux parcelles.

OAP actuelles :



OAP modifiées :

Suppression de l'emplacement réservé n°6
Ajout d'une flèche de de liaison entre les parcelles ZI 48 et ZI 79



3. Justification de l'usage de la procédure de modification simplifiée

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit le projet communal.

Le projet de Boistrudan est décliné autour des ambitions suivantes:

- AXE 1: Arrêté Municipal 2021-010 du 2 Mars 2021
- AXE 2: Délibération du Conseil Municipal du 4 Mars 2021

Cette modification simplifiée du PLU n'est pas contraire aux objectifs du PADD

Par ailleurs, il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ; et il n'est pas prévu de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Enfin, les modifications envisagées visent à adapter le règlement 1AUe6 et 1AUe13, sans majoration de plus de 20% des possibilités de construction, sans réduction des possibilités de construire et sans réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et sans changement de destination des sols.

Les modifications envisagées entrent bien dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Dans le cadre de la présente procédure, il n'est pas réalisé d'évaluation environnementale. La commune n'est

pas littorale et ne comporte pas de site Natura 2000. Cette modification simplifiée vise uniquement des mises à jour qui n'engendreront aucune nuisance et seront par conséquent sans incidence environnementale.

Présentation détaillée des modifications apportées au PLU

1. Modification du Rapport de présentation

Ce présent document complètera le rapport de présentation

2. Modification du règlement écrit

→ Modification de l'article 1AU6

L'article 1AUe 6 est modifié comme suit :

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Voies et places privées ou publiques ouvertes à la circulation automobile

Des implantations obligatoires indiquées au plan graphique sont prévues dans le prolongement de la partie cœur de bourg afin de former un front bâti.

a – Dans les secteurs repérés en plan comme implantation obligatoire :

Les nouvelles constructions devront avoir au moins les 2/3 de la façade principale dans le prolongement de la façade voisine, suivant l'implantation obligatoire indiquée en plan. Les volumes secondaires devront être implantés au-delà des 5 m.

b – Dans les secteurs sans implantation obligatoire :

Dans le cas d'opération d'ensemble, le règlement graphique du lotissement devra prévoir des zones constructibles strictes permettant d'avoir une cohérence d'ensemble à l'échelle de l'opération et des constructions avoisinantes.

→ Modification de l'article 1AU13

L'article 1AUe 13 est modifié comme suit :

ARTICLE 1AUe 13 – PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

13.1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Le projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Sur les parcelles construites, 80% de la surface non bâtie ne devra pas être imperméabilisée, elle pourra être gravillonnée, engazonnée ou plantée.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, les aires de stationnement et aménagement de voirie s'ils ne sont pas imperméabilisés.

Les aires de stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien.

Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre par tranche, même incomplète, de 200 m².

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables,...).

Les lotissements ou permis valant division d'une superficie supérieure à un hectare devront comporter 16% d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 200 m² d'un seul tenant.

L'ensemble des dispositions édictées ci-dessus ne s'applique pas :

- pour les équipements techniques liés aux différents réseaux
- pour les constructions édifiées selon le principe du « bâtiment îlot »
- dans les cas de réhabilitation, d'extension des constructions dans le but d'une amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes, de l'accessibilité ainsi que de la construction de garages.

3. Modification du règlement graphique

Suppression de l'emplacement réservé n°6 :

4. Modification des Orientations d'aménagement et de programmation

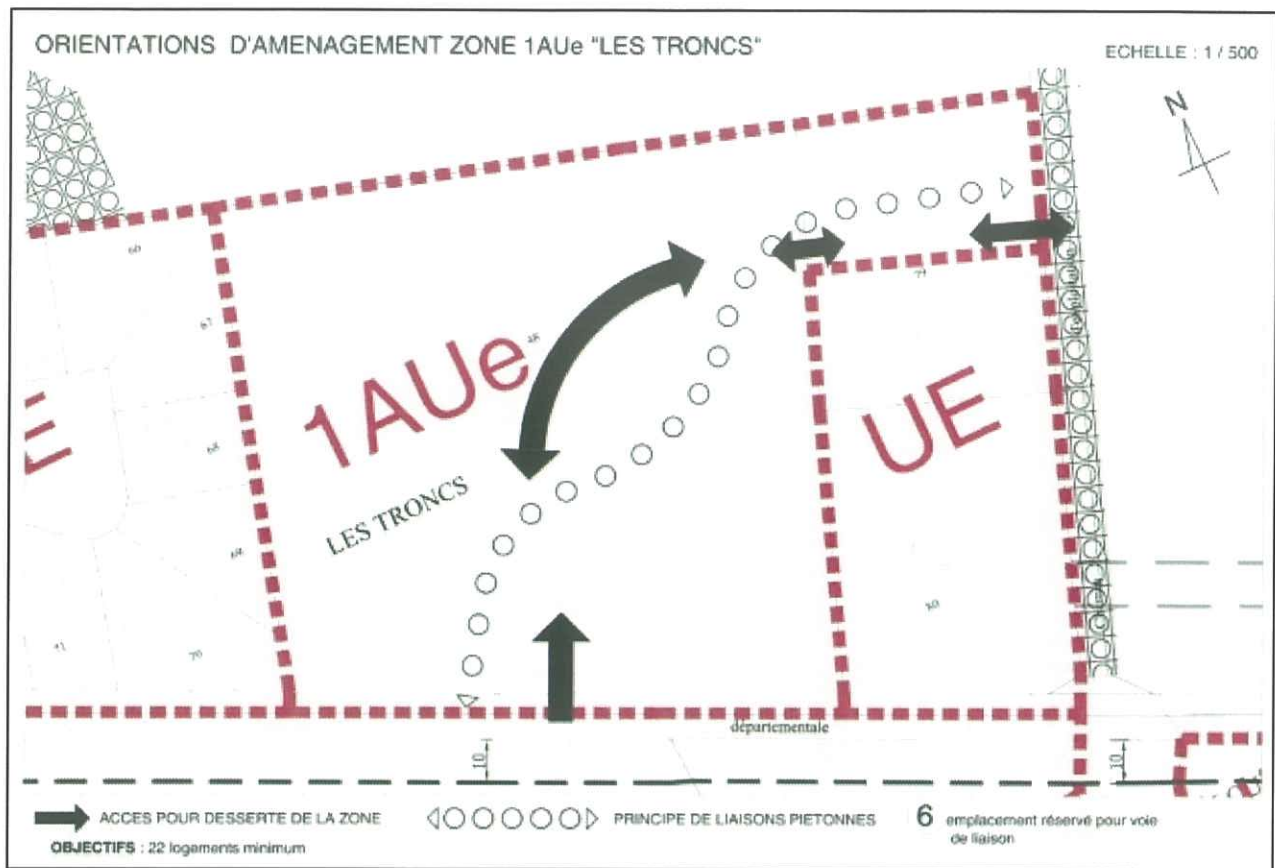
→ **Modification des Orientations d'aménagement sur la Zone 1AUe « Les Troncs » :**

Les orientations d'aménagement zone 1AUe « Les troncs » sont modifiés comme suit :

Modification des Orientations d'aménagement et de programmation graphiques :

Comme explicité dans l'exposé des motifs de cette modification simplifiée, l'OAP graphique « Les troncs » est modifiée pour :

- Supprimer l'emplacement réservé n°6 ;
- Ajouter une liaison entre les parcelles ZI 48 et ZI 79 ;



5. Modification des annexes

Modification de la liste des emplacements réservés.

