

# P.L.U.



*imaginer la ville*

## NOTICE DE PRESENTATION

Déclaration de projet numéro 1  
emportant mise en compatibilité du Plan  
local d'Urbanisme de Chaumont (52)

Complément au rapport de présentation consécutif à la délibération du Conseil communautaire du 7 novembre 2023 approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Chaumont



# Table des matières

Préambule.....	3
Partie 1 – Contexte réglementaire de la déclaration de projet valant mise en compatibilité numéro 1 du Plan Local d’Urbanisme.....	4
Cadre Juridique .....	5
Champs d’application de la procédure .....	5
Engagement de la procédure.....	5
Concertation préalable .....	6
Evaluation environnementale.....	6
Conditions dans lesquelles se déroulent les procédures.....	6
Procédures antérieures concernant le PLU .....	7
.....	8
Partie 2 – Cadrage réglementaire du projet de centrale photovoltaïque au sol et présentation du projet .....	8
.....	8
Procédure au titre de l’urbanisme et du droit du sol .....	9
Procédure au titre du code de l’environnement .....	9
Evaluation environnementale.....	9
Présentation du projet et de son caractère d’intérêt général.....	9
Localisation et contexte .....	9
Historique du site.....	11
Présentation du projet.....	14
Partie 3 – Déclaration de projet au titre de l’article L.300-6 du code de l’urbanisme - Intérêt général de l’opération..	20
Adéquation du projet aux objectifs nationaux et régionaux en termes d’énergie renouvelables.....	21
Echelle nationale.....	21
Echelle régionale.....	21
Echelle locale.....	22
Un projet durable et d’intérêt collectif.....	23
La mise en application des politiques publiques vers la transition énergétique.....	24
Le soutien économique.....	25
La résorption d’une friche industrielle polluée.....	26
Le moindre impact environnemental .....	26
Conclusion sur l’intérêt général de l’opération .....	29
.....	30

Partie 4 – Mise en compatibilité du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de CHAUMONT.....	30
1- Notice de présentation .....	30
Contexte.....	31
Justification des choix et traduction réglementaire .....	31
Un projet d’intérêt général.....	31
Objet de la mise en compatibilité du PLU.....	32
Evaluation environnementale.....	32
.....	33
2- Projet d’Aménagement et de Développement Durables .....	33
4 - Règlement écrit :.....	40
5 - Règlement graphique.....	56

## Préambule

La société URBA 343, filiale à 100% de la société URBASOLAR, souhaite implanter une centrale photovoltaïque au sol.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de déploiement de la production d'énergie renouvelable. La production attendue d'environ 10109 MWh correspond à la consommation électrique annuelle de plus de 20% de la population de la ville de Chaumont, soit 2150 foyers, estimation revue à la baisse selon l'autorité environnementale à hauteur de 1530 foyers.

Le projet n'est pas conforme aux règles du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaumont.

Le présent projet s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-54 et suivants et R.153-16 et suivants. La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme relève des articles L.153-54 et L.153-59 du code de l'urbanisme.

La commune de Chaumont souhaite réaliser une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité de son PLU afin d'adapter le PADD et le règlement graphique et écrit du PLU. Le projet justifiant la présente procédure consiste à implanter une centrale photovoltaïque au sol sur la commune sur une superficie de 8,01 ha pour le projet de centrale. Il s'agit de reconvertir une ancienne friche industrielle.

Cette mise en compatibilité a pour but de modifier les documents du PLU de façon à permettre la mise en œuvre de ce projet. Par délibération en date du 4 mars 2022, le conseil municipal de la Ville de Chaumont a décidé d'engager cette procédure.

Coordonnées du responsable du projet :

Madame Christine GUILLEMY  
Maire  
Commune de Chaumont  
Hôtel de Ville  
10 place de la Concorde  
52012 CHAUMONT

Ou

Centre des services de la ville de Chaumont  
Direction de l'Urbanisme  
5 avenue Emile Cassez  
52000 CHAUMONT  
Tél. : 03 25 30 60 00

# P.L.U.



*imaginer la ville*

## Partie 1 – Contexte réglementaire de la déclaration de projet valant mise en compatibilité numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme



## Cadre Juridique

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-53 et suivants et R. 153-17 du code de l'urbanisme. La mise en compatibilité avec une déclaration de projet relève des articles L.153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme.

## Champs d'application de la procédure

Cette procédure est utilisée lorsque le PLU nécessite une mise en compatibilité :

- ▶ Avec un projet public ou privé présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général ayant fait l'objet d'une déclaration de projet ou d'une déclaration d'utilité publique ;
- ▶ Avec un document de rang supérieur.

## Engagement de la procédure

Par voie d'exception conditionnée par l'intérêt général du projet d'aménagement concerné, l'article L.300-6 du code de l'urbanisme ouvre la possibilité de recourir à une procédure de planification spécifique : la déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un PLU. Cette procédure « allégée » offre l'avantage de permettre la mise en œuvre d'évolutions du PLU entrant normalement dans le cadre de la révision.

Depuis sa création le 1er janvier 2017, la communauté d'agglomération de Chaumont est compétente pour « l'élaboration, l'approbation, le suivi et la révision d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu et de carte communale ».

L'article R153-16 du code de l'urbanisme précise qu'une collectivité autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU dispose de la possibilité de se prononcer par déclaration de projet sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement. Cette possibilité est cependant réservée aux collectivités qui disposent de la compétence concernée par ladite opération d'aménagement.

L'agglomération de Chaumont ne dispose pas de la compétence en matière d'énergies renouvelables et donc en accompagnement du développement de l'énergie solaire. La clause de compétence générale implique que c'est donc la Ville de Chaumont qui est dotée de la compétence pour accompagner le projet de création d'un parc photovoltaïque au sol au sein du site de l'ancien dépôt SNCF et dispose ainsi de la possibilité d'initier une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Ville de Chaumont.

Par délibération en date du 4 mars 2022, le conseil municipal de la Ville de Chaumont a décidé d'engager cette procédure.

Les articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme encadrant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ainsi que l'article R153-16 du code de l'urbanisme qui spécifie la procédure applicable lorsque la déclaration de projet est portée par une collectivité autre que celle compétente dans l'élaboration des documents d'urbanisme précisent que :

- La procédure est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité concernée, le maire de la Ville de Chaumont en l'occurrence,
- Elle intègre un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et des personnes publiques associées ; cet examen fait l'objet d'un procès-verbal à intégrer au dossier d'enquête publique,
- Elle intègre une phase d'enquête publique organisée par le préfet et portant à la fois sur la mise en compatibilité du PLU que sur l'intérêt général du projet d'aménagement,
- Le dossier de mise en compatibilité éventuellement modifié pour prendre en compte les avis, observations du public et le rapport du commissaire enquêteur est soumis à l'approbation de l'organe délibérant de l'ECPI compétent, l'agglomération de Chaumont en l'occurrence. Il dispose d'un délai de 2 mois pour approuver la mise en compatibilité. En l'absence de délibération ou en cas de désaccord, le préfet dispose à son tour d'un délai de 2 mois pour approuver la mise en compatibilité.

Comme le permet l'article L123-6 du code de l'environnement, la procédure d'instruction de l'autorisation d'implantation du parc photovoltaïque et la procédure de planification pourront faire l'objet d'une enquête publique unique.

Depuis la promulgation de la loi d'accélération et simplification de l'Action Publique (dite ASAP) du 8 décembre 2020 ainsi que du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, les articles L103-2, R104-11 et 13 et du code de l'urbanisme précise également que la mise en compatibilité doit être soumise à :

- Evaluation environnementale systématique lorsqu'elle engendre les mêmes effets qu'une révision et qu'elle porte modification des orientations définies par le PADD ;
- Concertation préalable au titre du code de l'urbanisme lorsque que la mise en compatibilité est soumise à évaluation environnementale.

## Concertation préalable

Conformément aux articles L103-3 et 6 du code de l'urbanisme, les modalités de la concertation préalable ont été définies par délibération de l'organe délibérant de la ville de Chaumont. A l'issue de la concertation, ce dernier en arrêtera le bilan et le joindra au dossier d'enquête publique.

Conformément à l'article L103-4 du code de l'urbanisme, « les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ».

Au cas particulier les modalités de concertation précisées dans la délibération du 04 mars 2022 prévoient :

- La mise à disposition d'un registre d'observation et d'un dossier de présentation du projet et des avancées de la démarche au sein de la direction de l'urbanisme dans les locaux du C'Sam,
- La communication sur cette démarche dans les médias locaux et sur le site de la Ville de Chaumont permettant de mettre en avant l'avancée de la procédure,
- La tenue d'une réunion de présentation du projet au grand public, et de la démarche réglementaire qui en est sa conséquence avant l'ouverture de la phase d'enquête publique.

## Evaluation environnementale

Conformément à l'article R.104-13 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L.153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R.104-11.

Dans le cas de la présente procédure, l'évaluation environnementale est déclenchée par le changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En effet, lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en 2010, la commune actait par la création d'un règlement graphique et écrit d'un secteur couvrant plus largement l'emprise du projet, de son ambition de voir s'éduifier un quartier d'habitat durable devant accueillir des formes d'habitat denses de typologies et de statuts variés, ainsi qu'un programme d'équipements, de commerces et de services regroupés en un petit pôle de centralité. La méconnaissance à l'époque d'une pollution importante du sous-sol de cette ancienne friche industrielle a fait obstacle depuis à toute viabilité économique d'un projet relevant de cet usage.

La mise en compatibilité du PLU de la commune de Chaumont avec la déclaration de projet poursuivie pour la réalisation d'une centrale solaire au sol, par application des articles susvisés, entre donc dans le champ de l'évaluation environnementale.

## Conditions dans lesquelles se déroulent les procédures

La déclaration de projet a été décidée par la commune de Chaumont, compétente par l'opération d'aménagement prévue sur le site projet, à savoir la création d'un parc photovoltaïque au sol. Ainsi c'est le maire de la commune de Chaumont qui mène la procédure par :

- La réalisation du dossier de déclaration : présentation du projet, justification de l'opportunité du terrain d'implantation, de l'intérêt général et des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU, de l'absence d'impact sur les espaces naturels. Ce dossier comprend une évaluation environnementale ;
- La mise en œuvre des modalités de concertation édictées dans la délibération d'engagement de la procédure ;
- La saisine de l'autorité environnementale pour avis ;

- La tenue de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet. Un procès-verbal de cette réunion sera établie et joint au dossier d'enquête publique ;
- Ce dossier sera transmis aux PPA pour examen 1 mois avant la réunion d'examen conjoint ;
- L'organisation d'une enquête publique d'une durée de 30 jours minimum sera organisée par le Préfet portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- La transmission du dossier de mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public, des résultats de l'enquête publique, ainsi que du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur mais également du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, à l'EPCI compétent en matière de PLU pour avis ;
- L'adoption de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU et en cas d'absence dans un délai de deux mois de délibération de l'EPCI ou de désaccord, le Préfet approuve la mise en compatibilité du plan ;
- La réalisation des mesures de publicité afférentes à la procédure menée.

## Procédures antérieures concernant le PLU

Date d'approbation	Procédure	Objet
21 octobre 2010	Approbation du PLU de Chaumont	
22 novembre 2016	Modification simplifiée	Permettre l'implantation du projet LISI Aérospace à Plein Est ; amender la trame réglementaire
19 décembre 2017	Modification simplifiée	Augmenter les surfaces commerciales autorisées en secteur UC ; amender la trame réglementaire
25 novembre 2019	Déclaration de projet emportant mise en compatibilité avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la Ville de Chaumont	
28 octobre 2021	Modification simplifiée	Permettre la relocalisation des abattoirs de Chaumont en secteur AUX

# P.L.U.



*imaginer la ville*

## Partie 2 – Cadrage réglementaire du projet de centrale photovoltaïque au sol et présentation du projet



## Procédure au titre de l'urbanisme et du droit du sol

Le projet est soumis à permis de construire (article R.421-1 du code de l'urbanisme) en raison de sa puissance supérieure à 250 kWc et relève de la compétence du préfet. Une demande de permis de construire a été déposée le 21 février 2022 en mairie de Chaumont et le dossier a été transmis à la Direction Départementale des Territoires pour instruction.

L'autorisation du préfet ne peut être délivrée qu'après mise en compatibilité du PLU de Chaumont avec le projet. C'est la raison pour laquelle une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU doit être menée, objet de la présente notice.

## Procédure au titre du code de l'environnement

### Evaluation environnementale

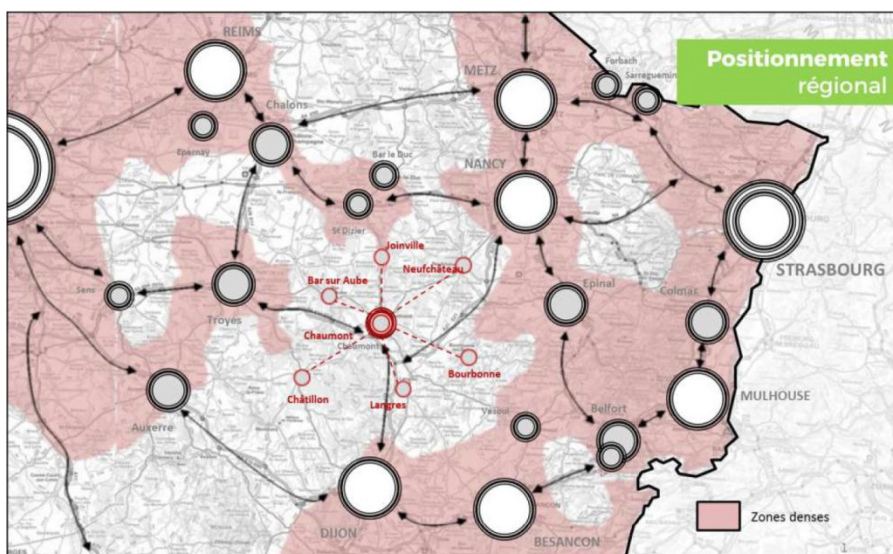
Ce projet de centrale photovoltaïque au sol, d'une puissance supérieure à 250 kWc, est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale, conformément à l'article R.122-2 du code de l'environnement - rubrique 30 – à la date de dépôt du permis de construire soit en février 2022

## Présentation du projet et de son caractère d'intérêt général

### Localisation et contexte

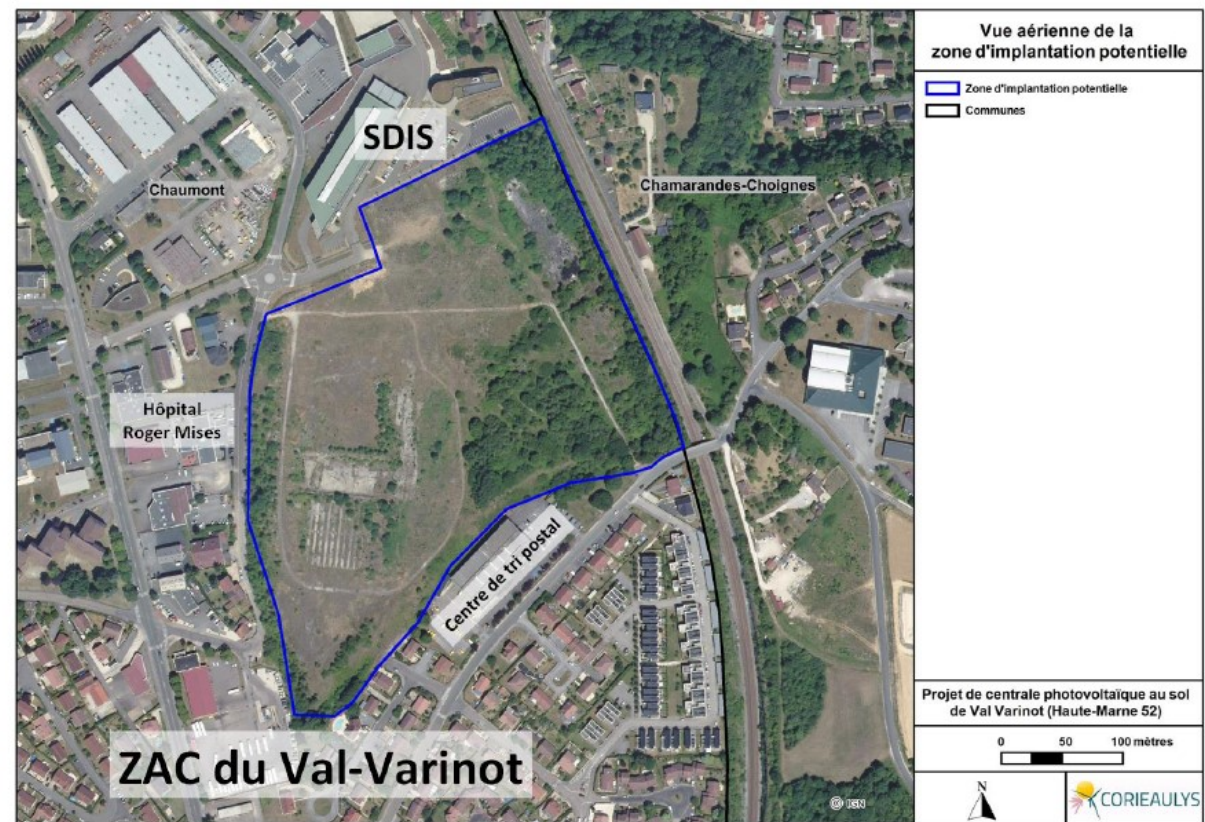
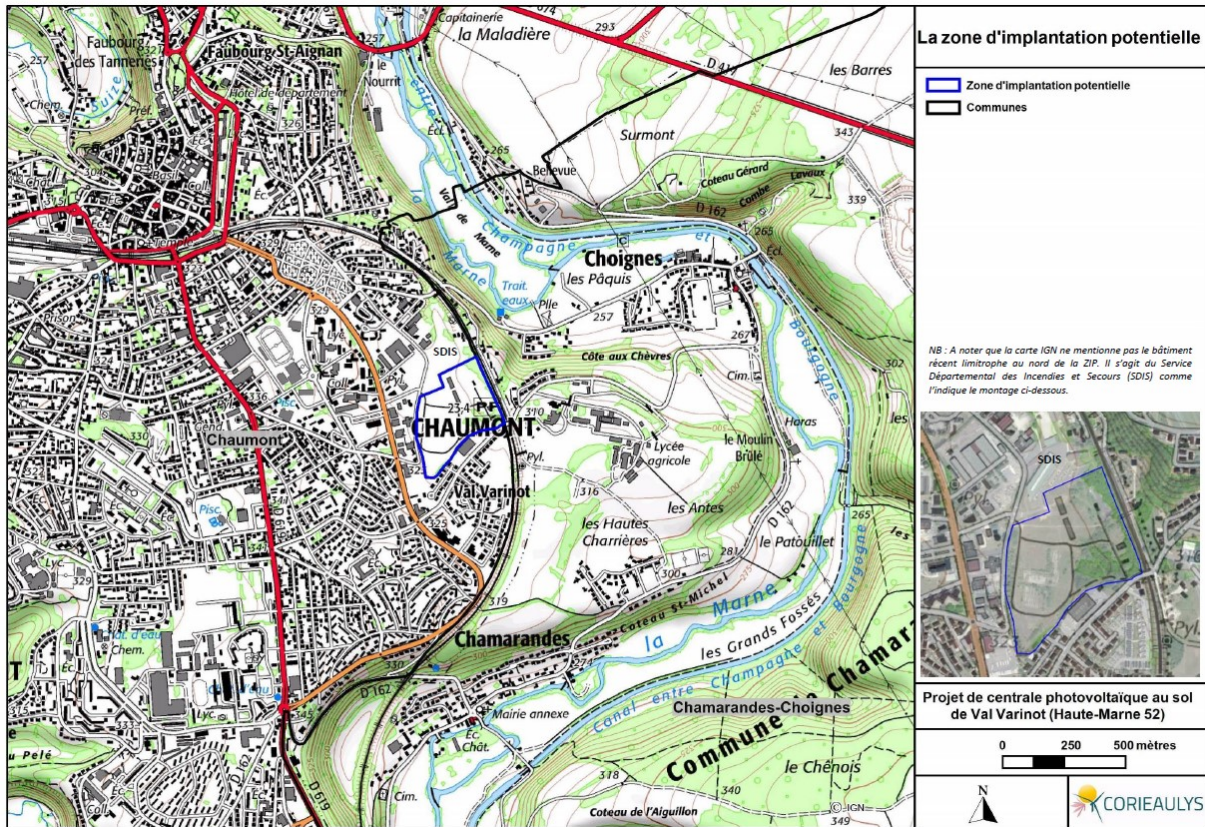
La Ville de Chaumont est située en Région Grand Est, dans le département de la Haute-Marne ainsi qu'au centre de l'agglomération de Chaumont, communauté constituée de 63 communes et 45 000 habitants.

Avec une population de 21 990 habitants, bénéficiant d'environ 15 000 emplois, la ville de Chaumont rayonne sur un large bassin de vie. Située à une centaine de kilomètres de trois agglomérations d'envergure régionale que sont Troyes, Nancy, et Dijon, Chaumont bénéficie ainsi d'un positionnement stratégique mais s'insère dans un espace peu dense du sud-ouest de la région Grand Est marqué par des pertes de populations. Dotée d'une composante patrimoniale forte, elle joue également un rôle important dans l'administration publique et dispose d'un certain dynamisme économique grâce notamment à des activités industrielles spécialisées dans les domaines de l'aéronautique, de l'automobile ou encore de l'instrumentation et des prothèses médicales.



Le projet de parc photovoltaïque au sol porté par la société URBASOLAR via sa filiale URBA343 concerne une emprise foncière de 98 112 m<sup>2</sup>, à l'état de friche industrielle.

Le site dit de l'ancien dépôt SNCF, puisqu'historiquement exploité par la SNCF dès après la seconde guerre mondiale jusqu'en 1974 pour assurer le remisage, le ravitaillement et l'entretien courant des locomotives à vapeur, constitue une friche industrielle urbaine. Cette ancienne emprise ferroviaire initialement d'une surface de 13 hectares, est environnée à l'Est de la ligne de chemin de fer exploitée pour le trafic de voyageurs et de fret, au Sud par un quartier d'habitat mixte (pavillonnaire et petits collectifs), à l'Ouest d'un tissu diffus d'activités artisanales, de services et d'équipements et au Nord par la reconversion d'une partie de ladite friche par les services d'incendie et de secours de la Haute-Marne (état-major, centre de formation et caserne de Chaumont).



## Historique du site

La figure ci-dessous permet de visualiser les différentes activités qui ont eu lieu sur le site en période d'exploitation de l'activité ferroviaire soit jusqu'en 1974.

Le site a connu plusieurs activités depuis sa construction en 1945, selon les données recueillis dans les diverses études qui ont pu accompagner son évolution dans le temps.



© IGN 2022 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 5° 09' 32" E  
Latitude : 48° 08' 12" N

Ainsi, se sont succédés :

- De 1945 à 1970 : sur cette période le site a été utilisé comme zone de stockage et de réparation de locomotives. Depuis sa construction en 1945 jusqu'à l'arrêt de l'activité, la configuration du site est restée la même. Le site était traversé sur un axe Nord-Sud par de nombreuses voies ferrées, permettant l'accès des locomotives au bâtiment principal (remise à machines – atelier). Ce bâtiment était lui-même traversé par les voies. La partie Est du bâtiment correspondait à l'atelier. Plusieurs autres bâtiments étaient répartis le long des voies : le foyer, les bureaux, les vestiaires, l'atelier pour les

apprentis et le bâtiment scolaire, l'huilerie et la chaufferie, des zones de stockage aérien, en cuves ou dans des locaux. A la fin des années 70 le site est déserté et en partie démantelé.

- De 1975 à 2000 : diverses activités y ont été exercées moyennant des autorisations temporaires concédées par la SNCF propriétaire (stockage divers cartons, plastiques et verre – engrais par la société EMC2 – activité de ferrailage ...) entre les années 1980 à 1995 avant que la commune n'acquiert la totalité du site pour ensuite le céder en différentes emprises morcelées.
- De 2000 à aujourd'hui : le site dans sa surface la plus importante a été déconstruit par étapes successives, sa partie Nord reconvertie par les aménagements et constructions réalisés par le SDIS52, les 8 hectares aujourd'hui emprise du projet de centrale solaire ont été le lieu d'une décharge sauvage pour partie et laissés à l'état de friche pour le surplus. Aujourd'hui, le site est en friche et tous les anciens bâtiments ont été démolis. Il reste néanmoins la dalle béton du bâtiment principal qui occupe une surface de 14 000 m<sup>2</sup>.
- La presque totalité de la surface du site projet a été cédée par la commune en 2007 à la société SNC Les Arches, porteur à l'époque d'un projet de centre commercial qui n'a pas vu le jour depuis. La SNC Les Arches demeure aujourd'hui encore le propriétaire du site sous compromis de vente avec la société URBA-SOLAR promoteur du projet de centrale photovoltaïque.
- Le site projet a fait l'objet d'études environnementales par le passé pour accompagner ces différents projets de reconversion, par URS France en 2008 et par BURGEAP en 2013 et en 2015. Ces études ont été essentiellement menées pour diagnostiquer les problématiques de pollution des sols.

Abandonnée après la destruction des bâtiments de l'atelier SNCF, il reste aujourd'hui sur le secteur un bâtiment à l'est, plusieurs buttes de remblai au centre, des gravats et déchets épars.





## Présentation du projet

Dans la perspective d'accompagner la transition énergétique du Grand Est qui porte l'ambition de développer les énergies renouvelables et leurs filières en assurant la diversification du mix énergétique de la région, pour y assurer 40% provenant des énergies renouvelables en 2030, le territoire doit pouvoir accueillir le déploiement des équipements de production.

Afin de répondre à ces nouveaux enjeux, le projet porté par la société URBA 343 consiste en l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol sur le territoire de la commune de Chaumont.

## Description du projet

La prospection menée par l'opérateur sur le département de la Haute-Marne a abouti à l'orientation du choix d'implantation sur la commune de Chaumont, ville centre de l'agglomération éponyme. La commune se situe dans une zone réunissant les conditions d'ensoleillement favorables pour permettre une production d'électricité d'origine photovoltaïque. L'agglomération bénéficie d'un ensoleillement annuel moyen de 1703 heures.

La société URBA-SOLAR a appuyé sa recherche sur des terrains répondant aux conditions d'implantation de l'appel d'offres n°2016/S 148-268452 de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire.

L'analyse multicritères réalisée lors de la phase de prospection pour identifier les terrains d'assiette à même d'accueillir le projet reposait sur l'obligation de satisfaire aux exigences de la CRE, à savoir minimiser l'impact environnemental des projets et préserver les espaces boisés et agricoles.

Sous cet éclairage le terrain d'implantation se situe sur un site dégradé éligible au cas numéro 3 du cahier des charges en vigueur de la CRE qui impose que le « terrain d'implantation se situe sur un site à moindre enjeu foncier » en précisant qu'il peut s'agir d'un « site pollué ou une friche industrielle » (Source : Cahier des charges de l'appel d'offres portant sur la réalisation et l'exploitation d'Installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire « Centrales au sol » du 15 juin 2021).

La surface totale de l'installation photovoltaïque au sol correspond au terrain nécessaire à son implantation.

Le site du projet photovoltaïque sera accessible depuis la rue du Vieux Moulin au Nord du site par un portail. Une piste périmétrale de 5 m de large longera le site qui sera entièrement clos.

L'unité de production photovoltaïque proposée s'établira sur les surfaces suivantes :

- Emprise totale de la centrale (surface clôturée) : 8,01 ha environ
- Surface totale des panneaux photovoltaïques : 44 755 m<sup>2</sup> environ

Les capteurs photovoltaïques de la centrale solaire seront installés sur des structures terrestres orientées plein Sud et inclinées d'environ 15°. 1004 tables seront équipées de 18 modules, d'une puissance unitaire d'environ 470Wc. La centrale accueillera au total 18072 modules photovoltaïques.

La hauteur des tables sera d'environ 2,55 m au plus haut et la hauteur du bord inférieur de la table avec le sol sera d'environ 0,80 m.

Afin d'assurer la conversion, le transport de l'énergie produite par les panneaux photovoltaïques et l'injection sur le réseau ENEDIS, 3 postes de transformation et 1 poste de livraison seront implantés sur le site. Un local de maintenance sera également positionné au niveau de l'entrée du site afin d'assurer une possibilité de stockage de matériel.

La maîtrise du risque incendie sera garantie par la pose d'une citerne souple de 120m<sup>3</sup> implantée près de l'entrée du site.

Afin de garantir la sécurité des installations, une clôture grillagée de 2m de haut sera disposée sur le pourtour du site et sera équipée de passe-faune. 6 caméras de surveillance seront installées reposant chacune sur un mât métallique de 2,50 m de hauteur.

Pour satisfaire à l'intégration paysagère du site, la végétation existante, le long de la voie ferrée au Sud-Est, à la pointe Sud et à l'Ouest le long de la rue du Vieux Moulin, ainsi que les talus, en limite séparative seront conservés. Une haie d'essence locale de 2 m de haut sur 3 m de large sera mise en place là où la végétation arbustive et arborée est absente, soit à l'Ouest le long de la rue du Vieux Moulin, au Nord de la voie d'accès aux locaux du SDIS52 contigu et au Sud le long du centre de tri postal et des maisons d'habitations riveraines. La haie sera plantée en haut de talus.

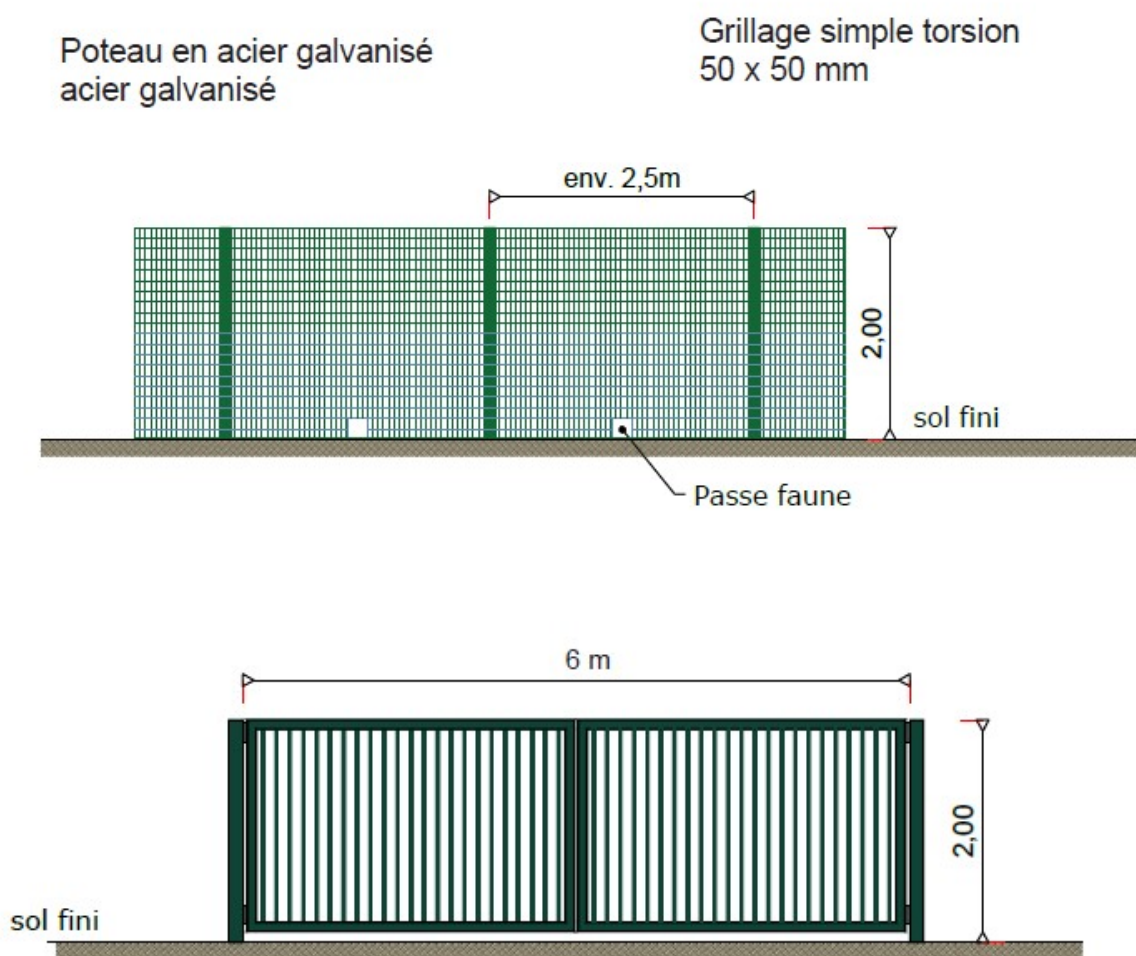
Les surfaces au sol correspondant aux espaces entre les panneaux et sous les panneaux seront constituées de terre végétale apportée sur toute la surface du site sur une dizaine de centimètres, devant favoriser à la suite de la pose des modules, une reprise rapide de la végétation et devant redonner un aspect naturel à la zone d'emprise.

## Principaux aménagements

**Clôture** : Afin d'éviter les risques inhérents à une installation électrique, la future installation sera ceinturée d'une clôture l'isolant du public. Une clôture grillagée (grillage tressé) de 2 m de hauteur, établie en circonférence des zones d'implantation de la centrale, sera mise en place. La clôture sera en acier galvanisé et sera équipée d'une protection périmétrique via l'installation de caméras.

Afin de favoriser la biodiversité locale et permettre le déplacement des espèces, des passages à faune seront positionnés au sein de la clôture tous les 50 mètres environ.

Un portail, également en acier galvanisé et fermé à clef en permanence, sera positionné à l'entrée du site, d'une largeur de 3 m. Le linéaire de clôture est d'environ 1 240 m.



**Modules photovoltaïques** : Le projet photovoltaïque de Val Varinot sera composé d'environ 18 810 modules photovoltaïques, d'une puissance unitaire d'environ 500 Wc. Les dimensions type d'un tel module seront d'environ 2 m de long et 1,2 m de large.

Les capteurs photovoltaïques de la centrale solaire de Val Varinot seront installés sur des structures support fixes, en acier galvanisé, orientées vers le Sud et inclinées à environ 15° pour maximiser l'énergie reçue du soleil.

Les modules solaires seront disposés sur des supports formés par des structures métalliques primaires (assurant la liaison avec le sol) et secondaires (assurant la liaison avec les modules). L'ensemble modules et supports forme un ensemble dénommé table de modules. Les modules et la structure secondaire, peuvent être fixes ou mobiles (afin de suivre la course du soleil).

Dans le cas présent, les structures porteuses seront des structures fixes. Plusieurs matériaux seront utilisés pour les structures à savoir : acier galvanisé, inox et polymère.

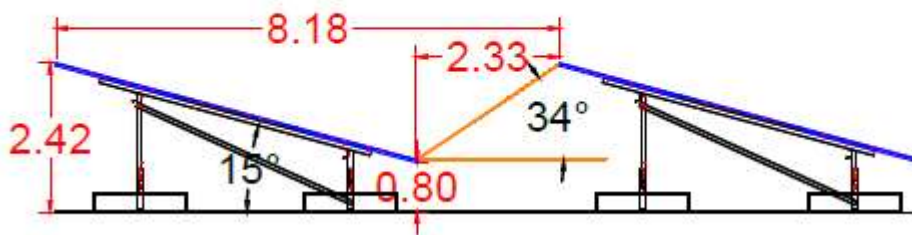
Le projet de Val Varinot sera composé d'environ 1 045 tables portant chacune environ 18 modules photovoltaïques. Les modules n'étant pas contigus afin de permettre la répartition des ruissellements, chaque table présente une surface unitaire de 46,75 m<sup>2</sup>. Au plus haut, la hauteur de chacune d'entre elle sera d'environ 2,5 m.

Pour ce qui est de l'ancrage au sol, il est fort probable que le projet recourt à une utilisation mixte pieux battus majoritaires et ponctuellement des longrines (fondations hors sol quand la nature des sols l'imposera). La solution technique d'ancrage est fonction de la structure, des caractéristiques du sol ainsi que des contraintes de résistance mécaniques telles que la tenue au vent ou à des surcharges de neige.

Les structures primaires seront orientées Sud et posées au sol soit sur des pieux, soit sur des longrines en béton (1,5 m\*1 m/longrine, 6 longrines par table). Dès que les pieux battus seront possibles, ils seront privilégiés.

A la fin de l'exploitation, l'implantation des panneaux est entièrement réversible, les structures étant démontées et les longrines retirées.

COUPE TRANSVERSALE DES STRUCTURES PHOTOVOLTAÏQUES - échelle 1/100



**Locaux techniques** : trois postes de transformation intégrés chacun dans un local technique en béton préfabriqué pour une surface globale de 42m<sup>2</sup>, un poste de livraison d'environ 13m<sup>2</sup> et un local de maintenance d'environ 15m<sup>2</sup> compléteront l'installation.



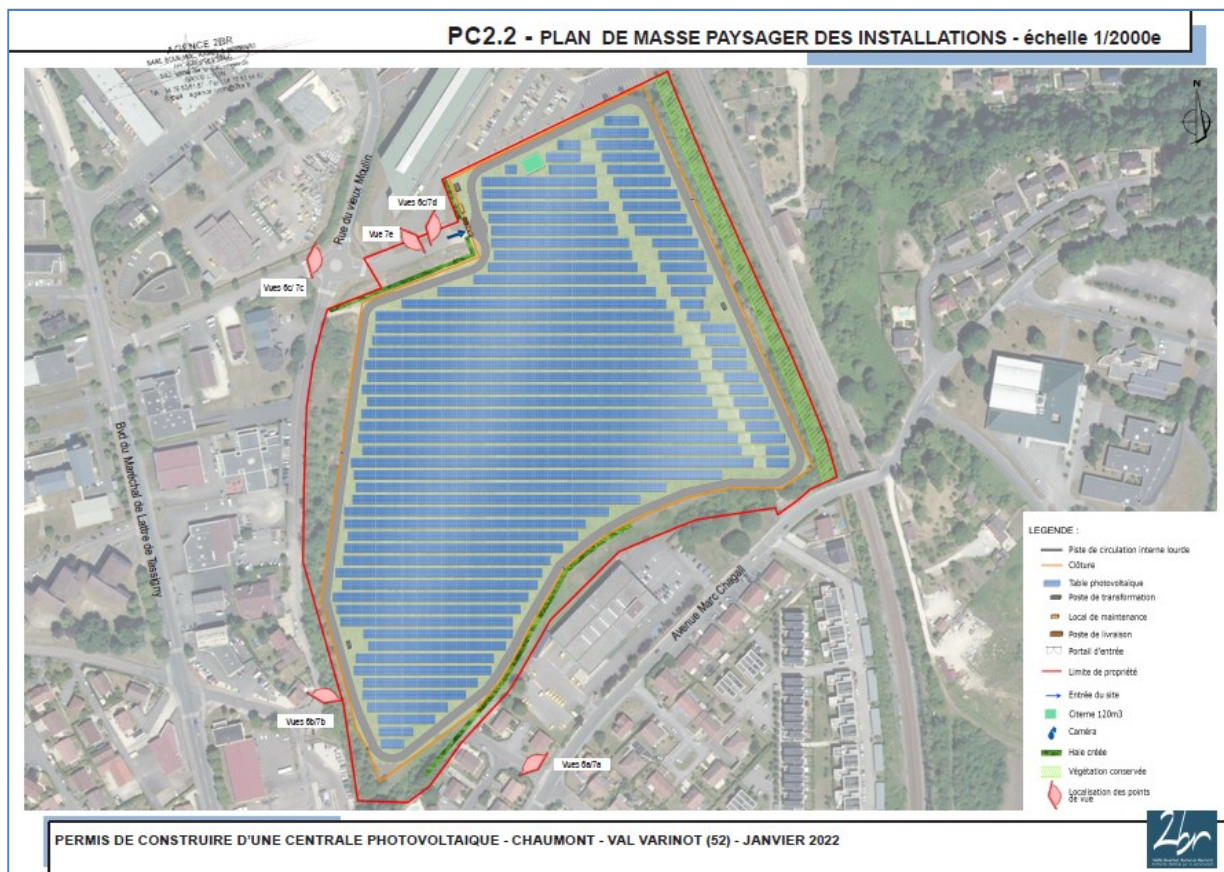
Le raccordement au réseau électrique national sera réalisé sous une tension de 20 000 Volts depuis le poste de livraison de la centrale photovoltaïque qui est l'interface entre le réseau public et le réseau propre aux installations. C'est à l'intérieur du poste de livraison que l'on trouve notamment les cellules de comptage de l'énergie produite. Situé à l'entrée du site le raccordement est envisagé par piquage sur réseau HTA public située à 230 m du site.

**Sécurité** : Un système de caméras sera installé permettant de mettre en œuvre un système dit de « levée de doutes ». Les portails seront conçus et implantés conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) afin de garantir en tout temps l'accès rapide des engins de secours.



**Accès, pistes, base de vie et zone de stockage** : L'accès au site du projet se fait depuis la Rue du Vieux Moulin, en suivant le Boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny puis en empruntant la Rue des Forces Françaises Libres pour accéder à l'ancien dépôt de la SNCF.

La centrale sera équipée d'une piste de circulation périphérique, nécessaire à la maintenance et permettant l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie. Cette piste aura une largeur de 5 m.



## Modalités d'exploitation

L'exploitation du parc sera réalisée selon le séquençage suivant :

Le temps de construction est évalué à 7 mois dont un mois est consacré au traitement de la pollution suivant le plan de gestion produit par la société pour la mise en œuvre de ce projet qui consiste en la gestion des zones impactées en hydrocarbures lourds, HAP, BTEX et PCB par excavation, transport et élimination en centre autorisé et recouvrement de la zone projet par 10 cm de matériaux sains aux fins de couper la voie de transfert par contact et envol de poussières, et maintien de la dalle béton de l'ancien atelier et d'une zone pré-existante recouverte d'enrobé.

La phase chantier concerne :

- En premier lieu les travaux de mise en place des voies d'accès et des plateformes, de préparation de la clôture et de mesurage des points d'ancrage des structures (6 semaines),
- La construction du réseau électrique spécifique au parc (4 semaines),
- La mise en œuvre de l'installation photovoltaïque par la mise en place des capteurs (5 semaines),
- L'installation des transformateurs et du poste de livraison (3 semaines),
- Le câblage et le raccordement électrique (4 semaines),
- La remise en état du site après chantier (5 semaines).

L'entretien de la centrale en exploitation se limitera à l'entretien régulier du couvert végétal de manière mécanique et à la maintenance des installations par nettoyage, vérifications électriques et remplacement des éléments défectueux. L'exploitation du site est envisagée sur une période de vingt années, dont la prolongation peut être envisagée.

Le démantèlement de l'installation sera assuré par son propriétaire/exploitant à l'issue de son exploitation comme suite à une cessation anticipée. L'ensemble des dispositifs sera démantelé, à savoir les tables de support y compris les pieux battus, les locaux techniques (transformateurs et poste de livraison), les réseaux câblés et la clôture périphérique.

Le démantèlement en fin d'exploitation se fera en fonction de la future utilisation du terrain. Ainsi, il est possible que, à la fin de vie des modules, ceux-ci soient simplement remplacés par des modules de dernière génération ou que la centrale soit reconstruite avec une nouvelle technologie, ou bien que les terres redeviennent vierges de tout aménagement.

Conformément à la réglementation, l'ensemble des équipements disposant de solutions adéquates seront recyclés. Cela concernera principalement les modules et leurs onduleurs.

## Résumé des caractéristiques générales du projet

<b>Surface de la ZIP (ha)</b>	9,6 ha
<b>Surface clôturée (ha) et linéaire de clôture (m)</b>	80 186 m <sup>2</sup> et 1 240 m
<b>Surface projetée au sol des panneaux (ha)</b>	4,8 ha
<b>Surface réelle des panneaux (ha)</b>	4,9 ha
<b>Type de structures</b>	Fixe
<b>Hauteur maximale des structures (m)</b>	2,5 m
<b>Garde au sol (m)</b>	0,8 m
<b>Interrangées (m)</b>	3 m
<b>Type d'ancrage envisagé, nombre d'ancrages par table, dimensions des ancrages</b>	Pieux battus (privilégiés) (6 par table, 1,5 m <sup>2</sup> /table) (longrines en béton si la mise en œuvre de pieux ne pouvaient se faire ponctuellement – géotechnique / pollution)
<b>Nombre et surface d'une table</b>	1045 tables (18 modules d'environ 2m * 1,2 m non contigus), dimensions : 7,70 m x 6,072 m et surface totale par table : 46,75 m <sup>2</sup> en tenant compte de l'espacement des modules
<b>Nombre de locaux techniques (transformation / livraison) et dimensions</b>	3 postes de transformation (un de 16 m <sup>2</sup> : 5,3 m * 3 m et deux de 13 m <sup>2</sup> : 5m * 2,60 m) 1 poste de livraison (5 m*2,6 m) 1 local de maintenance (6,1 m* 2,4 m)
<b>Citerne incendie (nombre et surfaces, m<sup>2</sup>)</b>	1 citerne souple de 60 m <sup>2</sup>
<b>Linéaire (m) et superficie de piste (ha)</b>	1 210 m ; 6117 m <sup>2</sup>
<b>Production d'énergie électrique estimée par an (MWh/an)</b>	10 109 MWh/an
<b>Raccordement envisagé (lieu, linéaire)</b>	Raccordement par ligne 20 000 V enterrée entre le poste de livraison du projet et le poste électrique le plus proche (Poste de Chaumont : 2,3 km). Raccordement envisageable aussi à 230 m en HTA/S 3*240 mm <sup>2</sup> Alu issu du départ LILAS du Poste Source CHAUMONT, dans le cadre du S3RENr de Champagne-Ardenne.
<b>Durée de vie estimée du parc (an)</b>	40 ans

# P.L.U.



*imaginer la ville*

## Partie 3 – Déclaration de projet ai titre de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme - Intérêt général de l'opération



# Adéquation du projet aux objectifs nationaux et régionaux en termes d'énergie renouvelables

## Echelle nationale

A l'échelle nationale, la transition énergétique pour la croissance verte est au cœur des réflexions actuelles. Son enjeu multidimensionnel s'inscrit dans une démarche de solidarité des territoires en permettant aux citoyens, entreprises et collectivités d'agir ensemble pour la croissance verte et la création d'emplois durables. Le développement d'un parc solaire fait partie des initiatives concrètes pour répondre à cette ambition. Cette action fondée sur une démarche locale et d'intérêt général et collectif constitue un modèle énergétique dont les objectifs principaux sont :

- La production d'une énergie d'origine renouvelable, locale, illimitée et sans impact environnemental et sanitaire,
- Une énergie se substituant aux énergies fossiles et permettant de réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre,
- Une démarche locale du développement des énergies renouvelables souhaitée au niveau national,
- Un projet industriel de pôle énergétique rapprochant l'infrastructure de production électrique au réseau de distribution et s'intégrant, ainsi, au mieux dans son contexte urbain,
- La résorption dans la durée d'une friche industrielle fortement polluée.

Le projet de parc photovoltaïque dit Val Varinot produira annuellement environ 10109 MWh, soit la consommation annuelle de 4700 personnes, soit 2150 foyers, consommations de chauffage incluses.

A travers la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, la France a instauré un plan de développement à haute qualité environnementale qui vise à réduire de 40% des émissions de gaz à effet de serre, à baisser de 50% de la consommation d'énergie et porter la part des énergies renouvelables à 32% dans la consommation d'énergie en 2030.

Dans le cadre de la Programmation pluriannuelle de l'énergie, le gouvernement français a fixé un objectif pour la puissance photovoltaïque installée sur le territoire national de 20,6 GW d'ici fin 2023 et 35,6 GW d'ici fin 2028 (fourchette basse).

Cette programmation définit les priorités des pouvoirs publics dans tous les domaines de la politique énergétique et fixe les objectifs de développement des énergies renouvelables et de réduction de la consommation d'énergie.

## Echelle régionale

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Equilibre Territorial du Grand Est approuvé le 24 janvier 2020 décline les ambitions d'une région engagée dans les transitions énergétique et écologique. Dans son document de stratégie actuellement opposable, l'objectif premier du Grand Est, est, à l'horizon 2050, que la région devienne un territoire à énergie positive et bas carbone fondée sur une double dynamique, la réduction de la consommation énergétique d'une part et le développement des énergies renouvelables et de récupération d'autre part.

La couverture de la consommation énergétique par les énergies renouvelables doit ainsi passer à l'échelle régionale de 41% en 2030 à 100% en 2050.

### Enoncé de l'objectif régionale dans le document stratégique du SRADDET

*A l'horizon 2050, l'objectif régional est à minima de couvrir les besoins énergétiques régionaux par la production d'énergies renouvelables et de récupération et ainsi devenir « Région Grand Est à Energie Positive et bas carbone en 2050 ». L'atteinte de cet objectif passe par le renforcement de deux dynamiques indissociables : la réduction de 55% de la consommation énergétique d'une part, et la multiplication par 3,2 de la production des énergies renouvelables et de récupération, indépendamment des capacités de production d'énergie d'origine nucléaire de la région qui résultent de choix stratégiques nationaux. Cette double dynamique inclut le développement de solutions de stockage (notamment hydrogène). A l'horizon 2050, le scénario choisi vise une couverture des besoins énergétiques régionaux par la production d'énergies renouvelables et de récupération.*

Les trajectoires de développement de la production d'énergie renouvelable par filière à l'échelle régionale sont donc ci-après identifiées :

GWh	2012	2021	2026	2030	2050	coefficient multiplicateur 2050/2012
Hydraulique réelle	8 550	8 552	8 810	9 016	9 800	1,1
Biogaz	356	1 544	3 612	5 267	27 184	76,4
Biocarburants	6 826	7 726	7 767	7 800	8 000	1,2
Bois énergie	12 482	17 137	17 822	18 370	20 730	1,7
Chaleur Fatale	626	2 310	3 666	4 750	9 500	15,2
Solaire thermique	101	181	230	269	726	7,2
Photovoltaïque	396	1 081	1 853	2 470	5 892	14,9
PAC géo/aquathermiques	1 351	3 298	4 010	4 580	6 500	4,8
Géothermie très haute énergie (année réf. 2016)	38	417	735	990	2 250	80,4
Eolien	3 517	6 863	9 710	11 988	17 982	5,1
<b>TOTAL</b>	<b>34 205</b>	<b>49 107</b>	<b>58 215</b>	<b>65 501</b>	<b>108 564</b>	<b>3,2</b>

Source : SRADDET Grand Est, 2019

Le déploiement du photovoltaïque tant sur le patrimoine bâti qu'au sol est crédité d'un coefficient multiplicateur de 14,9 entre 2012 et 2050, devant ainsi atteindre une production de 5892 GWh.

Par la règle n°5 du fascicule du SRADDET, la Région prescrit ainsi pour le déploiement des équipements de production du solaire photovoltaïque, les dispositions spécifiques suivantes :

Solaire photovoltaïque (PV) : Mobiliser toutes les surfaces potentiellement favorables au développement du PV en privilégiant et en facilitant l'installation sur les surfaces bâties (grandes toitures, bâtiments résidentiels, tertiaires, agricoles, industriels, etc.), et, pour les centrales au sol, les parking (ombrières) et les sites dits « dégradés\* », dans le respect des servitudes de protection du patrimoine. Considérant l'importance du potentiel d'installation des panneaux photovoltaïques sur les espaces artificialisés ou sites dits dégradés, l'implantation de centrales au sol sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers doit être exceptionnelle ou ne devra pas concurrencer ou se faire au détriment des usages agricoles et des fonctions écosystémiques des espaces forestiers, naturels et agricoles : Trame verte et bleue, prairies permanentes, espaces de respiration, etc.

Le projet de centrale photovoltaïque au sol dit du Val Varinot à Chaumont, qui projette de s'implanter sur une ancienne friche industrielle polluée considérée comme un site dégradé, en prévoyant de produire annuellement 10109 MWh, répond donc totalement aux directives du SRADDET de la région Grand Est

## Echelle locale

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Chaumont porté par le syndicat mixte du Pays de Chaumont, approuvé le 13 février 2020 définit en lien avec les autres dispositifs locaux à l'échelle de l'agglomération de Chaumont, Plan Climat Air Energie Territorial, Pacte territorial de Relance et de Transition Ecologique notamment, les orientations relatives à la consommation énergétique du territoire et au développement des énergies renouvelables avec :

- **Un objectif d'étudier la faisabilité de l'exploitation des sources d'énergie renouvelables** et de récupération (raccordement au réseau de chaleur de Chaumont), dans le cadre des projets d'aménagement,
- Un objectif de favoriser la réhabilitation et la mutation des tissus bâtis existants, de la rénovation thermique des bâtiments existants en particulier dans les centres anciens, pour limiter la précarité des ménages,

- Un objectif de développer une offre de transport et des habitudes de travail moins consommatrices en énergie (ferroviaire de proximité, co-voiturage, plates-formes de mobilité, télétravail, coworking...).
- **Un objectif de développement d'un mix énergétique basé sur l'éolien, le bois-énergie, la méthanisation, l'hydraulique, la production d'hydrogène, le solaire, dans le respect de l'environnement (continuité écologique, qualité des boisements...) du paysage et des terrains agricoles.**
- **L'objectif de favoriser le développement d'installations photovoltaïques sur des bâtiments existants ou des surfaces déjà artificialisées**, et de faciliter l'installation des installations individuelles d'énergie renouvelable dans les centres anciens, ainsi que l'organisation du développement de la filière bois, sur ce territoire à dominante forestière.

Fort de ces ambitions, le SCoT du Pays de Chaumont prescrit dans son Document d'Orientations et d'Objectifs dans sa disposition numéro 35, le renforcement de la capacité de production du territoire qu'il couvre en énergie renouvelable en permettant, au travers des documents de planification qu'ils soient communaux ou intercommunaux :

- La pose d'équipements photovoltaïques au niveau des équipements publics, des bâtiments agricoles, dans les zones d'activité et zones commerciales en toiture des bâtiments, en couverture des parcs de stationnement. Ainsi que l'installation d'équipements solaires thermiques pour les opérations de construction de logements ou de bâtiments nécessitant la production d'eau chaude...
- Le recensement des potentiels d'aménagement des chaufferies bois et des réseaux de chaleur ou de cogénération,
- L'analyse des besoins de créer des zones de développement des énergies renouvelables favorables pour le photovoltaïque au sol, l'éolien, l'hydrogène ainsi que des zones permettant d'accueillir des installations de méthanisation. **Si le besoin est avéré, des zones permettant l'accueil de ces sites de production sont identifiées dans les documents de planification,**
- **La limitation de parcs photovoltaïques au sol, aux terrains artificialisés** et aux terrains agricoles présentant de faibles potentialités agronomiques.

Le projet de centrale photovoltaïque au sol dit du Val Varinot à Chaumont, qui projette de s'implanter sur une ancienne friche industrielle polluée, considérée comme un site déjà artificialisé, répond donc totalement aux objectifs du SCoT du Pays de Chaumont

Bien que la présente déclaration de projet emportera la mise en compatibilité du PADD du PLU de Chaumont, celui-ci comporte d'ors et déjà un pilier environnemental qui prévoit de « valoriser les ressources naturelles renouvelables (énergies, agriculture...) lutter contre le réchauffement climatique, en particulier en réduisant les émissions de gaz à effet de serre » (...).

## Un projet durable et d'intérêt collectif

Les centrales photovoltaïques au sol avec injection de l'énergie dans le réseau électrique public et d'une puissance supérieure à 250 KWc, sont considérées comme des « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics » au titre du code de l'urbanisme, notamment au regard de la contribution à la satisfaction d'un besoin collectif par la production d'électricité vendue au public.

La notion d'équipement collectif a été précisée par le juge qui vérifie que les projets assurent « un service d'intérêt général correspondant à un besoin collectif de la population » (CE, 18/10/2006, n°275643). Ainsi, les centrales solaires peuvent être considérées comme telles lorsqu'elles contribuent à la satisfaction d'un besoin collectif par la production d'électricité vendue au public.

À titre d'illustration, la Cour Administrative de Nantes a reconnu dans une affaire d'implantation en zone A que : « les panneaux photovoltaïques en cause, destinés à la production d'électricité, et contribuant ainsi à la satisfaction d'un intérêt public, doivent être regardés comme des installations nécessaires à un équipement collectif au sens des dispositions l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme » (CAA de Nantes, 23 octobre 2015, n° 14NT00587).

A travers le développement du parc solaire dit de Val Varinot, la commune de Chaumont contribue à l'atteinte des objectifs fixés aux différentes échelles. Ce projet de parc solaire relève d'un intérêt général dont les enjeux sont :

- La mise en application des politiques publiques vers la transition énergétique, par l'alimentation prévue estimée de 2150 foyers chaumontais (revu à la baisse par l'autorité environnementale à hauteur de 1530 foyers fondé sur les

indicateurs du SRADDET Grand Est), frais de chauffage compris, soit environ 4700 personnes via le raccordement au réseau public,

- La participation à la demande de production d'énergie locale au profit par exemple du parc résidentiel local encore fortement énergivore puisque 61% du parc de logements ont été construits avant 1975, ou encore 52% du parc HLM date d'avant l'application des normes thermiques de construction ...
- Le renforcement de la décarbonation et de la diversification du mix énergétique déjà engagé par la commune visant ainsi à participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre émis par le secteur de la production d'énergie,
- Le soutien économique à la filière solaire photovoltaïque en emplois directs et indirects par les retombées attendues en matière de rentrées fiscales, d'activité dévolues aux entreprises du secteur dans la réalisation prévisionnelle de ce chantier de construction d'une durée de huit mois dont dix pour cent de l'investissement sera consacré aux travaux de terrassement, de VRD et de clôture qui pourront donc être confié aux entreprises locales et qui mobilisera 50 salariés sur le territoire,
- La résorption d'une friche industrielle polluée au travers de la mobilisation d'une emprise foncière déjà artificialisée,
- Le moindre impact environnemental et plus particulièrement au bénéfice du maintien des espaces naturels et agricoles et de la biodiversité.

## La mise en application des politiques publiques vers la transition énergétique

Le projet dit de Val Varinot s'inscrit dans une logique d'intérêt public majeur. Ce parc photovoltaïque vise à produire et à injecter sur le réseau électrique public, la totalité de l'énergie électrique produite via les émissions radiatives du soleil.

Il bénéficiera ainsi à l'alimentation en énergie des foyers de la commune dont le parc de logements est composé comme suit :

97% de résidences principales                      58% de logements collectifs                      16% des logements chauffés à l'énergie électrique

61% construits avant 1975                      73% des logements d'une surface supérieure à 60 m<sup>2</sup>

A l'échelle de la commune le mix énergétique est réparti comme suit. Pour l'année 2021

Source d'alimentation	Consommation	Production territorialisée
Récupération chaleur fatale incinération de déchets	60 219 MWh	46 370 MWh
Gaz	176 500 MWh	14 000 à 17 500 MWh par méthanisation
Electricité	120 972 MWh	18 395 MWh

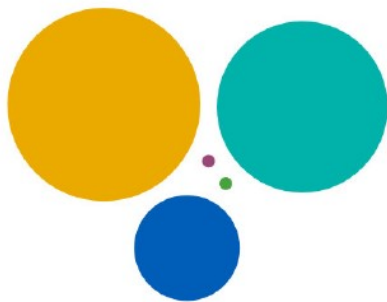
En 2021, et selon les statistiques produites par ENEDIS, il existe près de 15 000 sites de consommation sur la ville dont plus de 84% concerne le secteur résidentiel. C'est ainsi 120 972 MWh consommés dont 38%, soit 46053 concerne le secteur résidentiel et 48% soit 58182 concernent le secteur tertiaire.

La production à l'échelle locale est quant à elle répartie sur 80 sites dont 77 pour le photovoltaïque, 2 pour la cogénération et 1 en bioénergies. Sur les 120 972 MWh consommés localement, seuls 18 395 MWh sont produits sur le territoire, à raison de 14 335 pour le bioénergie (valorisation par incinération de déchets), 3 768 en cogénération et 293 pour le photovoltaïque.

Consommation par secteur en 2021

120 972 MWh consommés au total\*

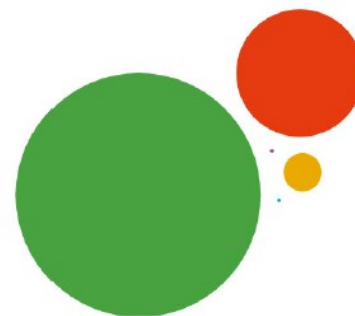
<b>46 053</b> (38,1 %)	<b>114*</b> (0,1 %)	<b>16 532*</b> (13,7 %)	<b>58 182</b> (48,1 %)	<b>91*</b> (0,1 %)
Résidentiel	Agriculture	Industrie	Tertiaire	Autres



Production par filière en 2021

18 395 MWh de production au total

<b>293</b> (1,6 %)	<b>0</b> (0 %)	<b>0</b> (0 %)	<b>14 335</b> (77,9 %)
Photovoltaïque	Éolien	Hydraulique	Bioénergies
<b>3 768</b> (20,5 %)		<b>0</b> (0 %)	
Cogénération		Autres	



Comparaison production / consommation

L'intérêt général de ce projet se démontre donc par sa contribution attendue dans la production d'énergie renouvelable à l'échelle de la commune, réduisant ainsi les émissions de gaz à effet de serre de la production énergétique nationale et participant à la diversification du mix énergétique poursuivi par la commune.

Le soutien économique

Les caractéristiques techniques d'une centrale solaire en fonctionnement ont pour conséquences un impact limité sur la création d'emplois directs et locaux, qui reste attachée à la maintenance du site en fonctionnement.

Les retombées économiques du projet sont difficiles à mesurer pour l'économie locale mais il est possible que les travaux d'aménagement, de construction et d'équipements (montant des investissements aujourd'hui estimé à 10 millions d'euros) soient en partie confiés à des entreprises locales. Ce peut être ainsi le cas en phase de construction de l'installation dont les coûts de réalisation des opérations de terrassement, de VRD et de clôtures sont appréciés à hauteur de 850.000 € et pourront bénéficier à des entreprises locales. Les huit mois nécessaires à la réalisation de ce chantier par la mobilisation de 50 salariés profiteront également à l'infrastructure hôtelière et de restauration du territoire pour une recette appréciée à hauteur de 105.000 €, et de manière indirecte à l'économie locale commerciale.

Estimation des retombées fiscales :

- Taxe IFER = 3 206 €/Mw/an  
50% pour la Communauté d'agglomération,  
50% pour le Département  
  
Soit 30 616 € pour un projet de 9,55 Mw
- Taxe foncière annuelle estimée à 4 451 €
- Taxe aménagement communale estimée à 23 831€
- Taxe d'aménagement départementale estimée à 9 532 €

## La résorption d'une friche industrielle polluée

Sur le sujet de la reconversion d'une friche urbaine, la pollution avérée du sol a fait obstacle depuis de nombreuses années à toute utilisation de cette emprise foncière, et aucune viabilité économique n'a été démontrée pour les opérations d'aménagement projetées sur ce site, en particulier à destination de l'habitat, longtemps investiguées sur cette portion de territoire.

De fait, l'utilisation sur une durée d'exploitation prévisible de 20 années reconductible éventuellement, permet ainsi de rendre ce site productif et de lui rendre une viabilité économique.

De surcroît, pour ce projet, le traitement de la pollution est estimé à hauteur de 950 K€ pour un investissement total de 8,5 M€. Il est envisagé par URBASOLAR d'assurer l'excavation et le traitement des spots les plus pollués (gestion des zones impactées en hydrocarbures lourds, HAP, BTEX et PCB par excavation, transport et élimination en centre autorisé), et de recouvrir le site projet de matériaux sains en nature de terre végétale d'une épaisseur de 10 cm sur la totalité du site, tout comme de maintenir les dalles bétons existantes pour neutraliser les transferts par contact direct et envol de poussières.

A l'issue de sa phase d'exploitation, ce site pourrait recevoir une autre destination, le traitement partiel de la pollution lui assurant possiblement une constructibilité à moyen terme pour des usages non sensibles voir peut-être de l'habitat si davantage l'évolution des méthodes de dépollution et les coûts qui en découlent assurent à l'avenir une faisabilité économique à cette emprise foncière située aux portes du centre-ville.

## Le moindre impact environnemental

Dans le respect des prescriptions des documents normatifs de rang supra, le projet vise à valoriser une friche urbaine, industrielle en résorbant par la mise en œuvre des conditions de sa réutilisation des problématiques de pollution du sous-sol dues aux activités industrielles précédemment exploitées.

En répondant ainsi aux principes de la doctrine nationale qui entend orienter le développement de l'énergie photovoltaïque au sol par l'utilisation prioritaire des sites déjà artificialisés, et en reconversion de sites dégradés, ce projet participe à la gestion économe des terrains naturels, forestiers ou encore agricoles du territoire.

Dans la mise en œuvre de la séquence éviter, réduire, compenser, une réflexion visant à expertiser des solutions alternatives au site projet démontre :

- L'impossibilité d'un déploiement équivalent en équipement de toitures : la structuration du patrimoine bâti qui forme le territoire oppose les obstacles suivants :

- Un bâti résidentiel qui forme l'essentiel du tissu urbanisé comprenant de surcroît un site patrimonial remarquable dont le périmètre couvre une portion non négligeable de la ville, opposant des restrictions au déploiement du photovoltaïque en toiture (centre ancien, faubourgs caractéristiques, patrimoine reconnu),
  - Un bâti industriel peu présent dans une ville préfecture majoritairement tertiaire, ou avec des spécificités limitant le déploiement en toiture (activités de forge industrie automobile et aéronautique, industrie biomédicale de pointe...)
  - Un tissu commercial concentré sur le centre-ville et ses abords, limité en surface de toiture, ou en périphérie regroupée sur une seule zone commerciale, ou dans un parcours marchand diffus dont les opportunités de déploiement en ombrières sur parking ne sont pas nombreuses.
- L'occupation du territoire faisant obstacle au déploiement sur site artificialisé : la topographie même de la commune est un facteur limitant au déploiement d'un tel équipement en site artificialisé. L'organisation et le développement historique du tissu urbanisé enserré entre les vallées de la Marne et de la Suize ont encadré une urbanisation relativement dense sans discontinuités mobilisables, autrement que par le renouvellement et actuellement prioritairement dédié au maintien et à l'amélioration du parcours résidentiel des habitants pour faire face à la déprise démographique que connaît le territoire et à l'activité économique et de services indissociable de la fonction d'habitat qu'assure la ville de Chaumont en tant que polarité majeure de son bassin de vie élargi.
  - La nécessaire préservation des fonctions écologiques, paysagères et sociales des espaces naturels, forestiers et agricoles du territoire : cette même topographie qui a façonné l'urbanisation de la commune offre un grand paysage dont les fonctions écologiques et patrimoniales sont reconnues, pour certaines protégées (ZNIEFF, NATURA et SPR), obérant ainsi pour partie la possibilité d'y déployer des équipements tels que celui objet du présent dossier. Une fois franchies les vallées de Marne et Suize, le paysage s'articule entre plaines agricoles et milieux forestiers peu propices à l'accueil de sites de production. Quelques sites en reconversion de carrières existent à l'Est une fois franchie la vallée de Suize mais restent couverts par le périmètre paysager du SPR. Au Sud du territoire quelques terrains restent mobilisables en zone urbanisée plutôt de manière diffuse qui mixe activités et équipements publics. Si davantage certaines emprises pouvaient être fléchées pour l'accueil d'un site de production, la proximité de zones protégées telle la ZNIEFF de type 1 « pelouse du plateau de la vendue à Chaumont » handicape potentiellement la mobilisation des emprises considérées.
  - Le site du Val Varinot est, en outre, le seul terrain pollué libre de construction pouvant accueillir un projet du dimensionnement de celui concerné par la présente déclaration de projet.



Vue aérienne de la ville de Chaumont – limites physiques au développement (topographie des vallées de Suize et Marne)

## Conclusion sur l'intérêt général de l'opération

En conclusion, le projet photovoltaïque dit de Val Varinot porté par la société URBASOLAR est reconnu comme d'intérêt général pour les raisons suivantes :

Thématiques	Critères d'intérêt général
Mise en application des politiques publiques vers la transition énergétique	<p>Réponse aux objectifs fixés par la loi sur la Transition Energétique pour la Croissance Verte</p> <p>Participation à la déclinaison des enjeux du SRADDET Grand Est et du SCoT du Pays de Chaumont</p> <p>Renforcement de la décarbonation et de la diversification du mix énergétique déjà engagé par la commune</p>
Soutien économique	<p>Soutien à l'économie locale en phase travaux</p> <p>Retombées fiscales directes pour le territoire</p>
Résorption d'une friche industrielle polluée	<p>Reconversion d'une friche urbaine.</p> <p>Traitement d'une pollution d'origine industrielle ayant fait obstacle à la valorisation d'un site anthropisé.</p> <p>Reconversion possible à l'issue de la phase d'exploitation pour un autre usage puisque pollution partiellement traitée.</p>
Moindre enjeu environnemental	<p>Site de projet sans enjeu écologiques ou paysagers majeur.</p> <p>Site de mobilisation prioritaire pour l'implantation de parc photovoltaïque au sol dans la mise en œuvre d'une séquence « Eviter, Réduire, Compenser »</p>

# P.L.U.



*imaginer la ville*

## Partie 4 – Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de CHAUMONT

### 1- Notice de présentation



## Contexte

Le site dit de l'ancien dépôt SNCF, puisqu'historiquement exploité par la SNCF dès après la seconde guerre mondiale jusqu'en 1974 pour assurer le remisage, le ravitaillement et l'entretien courant des locomotives à vapeur, constitue une friche industrielle urbaine.

Cette ancienne emprise ferroviaire initialement d'une surface de 13 hectares, est environnée à l'Est de la ligne de chemin de fer exploitée pour le trafic de voyageurs et de fret, au Sud par un quartier d'habitat mixte (pavillonnaire et petits collectifs), à l'Ouest d'un tissu diffus d'activités artisanales, de services et d'équipements et au Nord par la reconversion d'une partie de ladite friche par les services d'incendie et de secours de la Haute-Marne (état-major, centre de formation et caserne de Chaumont).

Cette emprise résiduelle d'une surface de 9,81 hectares se partage en propriété entre la société SNC Les Arches pour 8,66 ha, la commune de Chaumont pour 0,35 ha et un bailleur social Chaumont Habitat pour 0,80 ha.

Ce site a fait l'objet depuis les années 2000 d'études préfigurant sa reconversion à usage d'activités commerciales tout d'abord, d'habitat ensuite. Les problématiques de pollution du sol, conséquence de son utilisation historique n'ont pas permis d'assurer la viabilité économique des projets poursuivis par la SNC les Arches qui se dessaisie de cette emprise au profit de la société URBASOLAR, qui après étude de faisabilité poursuit le projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol. La SAS URBA343, détenue à 100% par URBASOLAR, serait le maître d'ouvrage de l'opération.

Le projet photovoltaïque n'est actuellement pas rendu possible par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaumont qui a classé cette emprise, lors de l'approbation de son document de planification en octobre 2010, en secteur UBd, secteur devant accueillir un quartier d'habitat durable sur l'ensemble du secteur.

## Justification des choix et traduction réglementaire

### Un projet d'intérêt général

Ce projet photovoltaïque présente un intérêt général en permettant d'accroître les sources de production d'énergie renouvelable, en l'occurrence solaire, sur la commune de Chaumont, en réponse aux enjeux de transition énergétique posés aussi bien au niveau local que régional et national.

La Loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte fixe ainsi comme objectif de porter la part des énergies renouvelables à 40 % de la production d'électricité en 2030.

A travers le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires – SRADDET – axe 1 – objectif 1 – règle 5), la Région se donne pour objectif ambitieux de devenir région à énergie positive et bas carbone à l'horizon 2050 en réduisant de 55% la consommation énergétique d'une part et en multipliant par 3,2 la production des énergies renouvelables et de récupération d'autre part, indépendamment des capacités de production d'énergie d'origine nucléaire de la région résultant de choix stratégiques nationaux. Ce scénario concerne tous les secteurs d'activités et toutes les filières d'énergies renouvelables et de récupération. Les territoires et les acteurs privés concourent à la réalisation de cet objectif dans la limite de leurs compétences et potentiels.

Le schéma de cohérence territoriale – SCOT - du Pays de Chaumont poursuit également comme double ambition la réduction de la consommation énergétique associée au développement sur le territoire des énergies renouvelables. La disposition numéro 55 du document d'orientation et d'objectifs traduit cette ambition en prescriptions à introduire dans les documents de planification communaux ou communautaires et promeuvent le développement de l'énergie photovoltaïque dans le respect des autres critères du développement durable et la maîtrise des impacts environnementaux ou encore économiques (préservation des terrains agricoles à haut potentiel agronomique par exemple pour le déploiement au sol).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD – du PLU de la commune rappelle comme défi transversal la valorisation des ressources naturelles renouvelables propice à la production énergétique et la lutte contre le changement climatique par la réduction des gaz à effet de serre.

L'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol sur le site dit du Val Varinot, permet en outre de mobiliser un foncier peu valorisable pour d'autres destinations eu égard à son statut de friche industrielle polluée.

Les documents normatifs de planification de rang supra, tant le SRADDET que le SCoT, précisent par ailleurs l'implantation prioritaire de ce type d'équipements sur des sites déjà artificialisés, voir dégradés.

## Objet de la mise en compatibilité du PLU

En l'état du document d'urbanisme, le projet photovoltaïque dit du Val Varinot, qui s'inscrit dans un secteur UBd dédié à la réalisation d'un secteur à vocation d'habitat durable, n'était pas réalisable.

Il est donc nécessaire de mettre le PLU en compatibilité avec le projet de centrale photovoltaïque sur ce secteur.

En application des articles L.300-6, L.153-54 et R.153-16 du Code de l'Urbanisme, cette mise en compatibilité du PLU est justifiée par l'intérêt général de l'opération.

La mise en compatibilité du PLU consiste à créer un nouveau secteur de la zone UB, le secteur UBpv, dédié à l'implantation d'équipements de production d'énergie d'origine photovoltaïque.

Enfin le PADD a été complété afin d'identifier la production d'énergie issue des sources renouvelables.

## Evaluation environnementale

L'évolution du document d'urbanisme est soumise à évaluation environnementale sur le fondement de l'article R.104-13 du Code de l'Urbanisme et à enquête publique tout comme la demande de permis de construire imputable à ce projet.

**L'évaluation environnementale est en annexe du présent dossier.**

Une enquête publique conjointe portant à la fois sur le projet d'évolution du document d'urbanisme, de l'intérêt général de l'opération, et à la fois sur le permis de construire lui-même sera mise en œuvre à la diligence de l'autorité administrative de l'Etat.

# P.L.U.



*imaginer la ville*

## 2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les modifications apportées au PADD sont consignées en rouge dans le texte pour les mentions qui seront supprimées et en vert dans le texte pour les mentions qui seront ajoutées.







## LE PROJET DE TERRITOIRE DE CHAUMONT

### Inscrire la ville dans une dynamique de croissance

Pour mettre en œuvre son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, Chaumont doit relever plusieurs défis...

#### Les 4 grands défis pour l'avenir de la ville

-  **Le défi de l'attractivité de la ville** : Chaumont est la ville préfecture de la Haute Marne. Elle joue un rôle structurant à l'échelle du département, voire au-delà, en répondant aux besoins d'un vaste bassin de vie urbain, périurbain et rural, en termes de services, d'emplois, d'équipements, de commerces...Son objectif, dans un contexte global de perte de dynamisme plus global à l'échelle de la région, est de s'inscrire dans une logique volontariste de croissance en confortant l'ensemble de ses vocations urbaines pour renforcer son attractivité en réponse aux besoins des populations actuelles et futures. A ce titre, la ville envisage de développer les activités économiques et culturelles, et créer les infrastructures correspondantes afin d'accroître son rayonnement et d'attirer de nouveaux habitants.
-  **Le défi de l'habitat** : L'objectif de développement et de croissance urbaine évoquée ci-dessus devra nécessairement se traduire par une nouvelle offre en matière de logements en augmentant et diversifiant l'offre de logements et les formes d'habitat pour les adapter aux besoins des parcours résidentiels des chaumontais. L'attente en matière de logements variés est d'autant plus forte à Chaumont que la ville joue un rôle fondamental à l'échelle du département. Et les objectifs de réduction de l'étalement urbain et de rapprochements des habitants de ce principal pôle d'emplois, équipements, commerces et services sont autant d'éléments jouant en faveur d'efforts sensibles de la commune pour une production de logements renforcée.
-  **Le défi de l'activité économique** : le développement économique est un élément fondamental de l'attractivité d'un territoire. La création d'emplois et de richesse permettra d'inscrire un développement démographique positif avec l'accompagnement d'un cadre de vie agréable et d'une offre d'équipements de qualité. A ce titre, la ville de Chaumont, de façon cohérente avec les réflexions économiques portées par la communauté de communes du Pays Chaumontais prévoit de mettre en place un environnement attractif et favorable et d'offrir des espaces pour l'accueil d'entreprises répondant à fois aux besoins des entreprises en place mais aussi à ceux de nouvelles entreprises.
-  **Le défi des déplacements** : la ville de Chaumont veut améliorer les conditions d'accès à ses emplois, commerces, équipements, services à partir de ses différents quartiers mais également à l'échelle de son vaste bassin de vie. En fonction de la structure urbaine de la ville et de son rayonnement important, il importe que l'amélioration des conditions d'accès et de déplacements puissent s'inscrire pour tous les modes de transport et que la ville soit mieux adaptée pour cela, en particulier pour les transports en commun et les modes doux. L'objectif de mieux se déplacer en ville répond à celui de faciliter la proximité des populations, des usagers, des clients, des actifs...avec l'ensemble des aménités urbaines.

## Les défis transversaux



**Le développement durable** : pour la mise en œuvre des défis précédents, la volonté de la Ville est de s'engager dans un projet ambitieux au regard des engagements environnementaux nationaux et internationaux et prenant en compte les besoins des populations actuelles et des générations futures. Son PADD prend en compte les 3 « piliers » d'un développement réellement durable et de lutte contre le réchauffement climatique :

- ⊙ **Pilier Social** : maintenir la mixité sociale de la population chaumontaise, répondre aux besoins en logements de ses habitants, y compris des familles, des plus modestes et des ménages aux besoins spécifiques ; faciliter l'accès de tous aux équipements, préserver la santé des habitants et prévenir les risques sanitaires (en réduisant / évitant les nuisances)
- ⊙ **Pilier Economique** : faciliter le développement économique local, dans le cadre de zones communales et intercommunales et au sein des quartiers, faciliter la préservation et le développement des emplois, favoriser la diversité des activités, valoriser les potentiels locaux en termes de formation et de productions, préserver l'agriculture et la sylviculture...
- ⊙ **Pilier environnemental** : préserver les ressources naturelles non renouvelables (eau, sol, énergies...), valoriser les ressources naturelles renouvelables (énergies, agriculture...) lutter contre le réchauffement climatique , en particulier en réduisant les émissions de gaz à effet de serre : efforts en faveur d'une meilleure isolation des constructions et d'une maîtrise voire d'une réduction des déplacements automobiles ..., préserver la biodiversité y compris en ville, préserver / améliorer la qualité des paysages urbains et naturels, et de façon globale réduire l'impact des activités humaines sur l'environnement.



**La qualité** : l'objectif est d'inscrire toutes les actions de la ville en tant que mises en valeur de ses atouts : qualité urbaine, qualité architecturale et qualité du cadre de vie.

## Adaptation du contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Défi de l'attractivité – développer et diversifier le parc de logements et les formes d'habitat pour une offre attractive

Accentuer le rythme de construction de logements grâce à une densification maîtrisée de la ville et à l'extension de zones urbanisées

Les précédents enjeux en matière de logements font apparaître la nécessité pour Chaumont :

De favoriser la production de nouveaux logements à l'intérieur de ses limites bâties, en construisant « la ville sur la ville », par le comblement de « dents creuses », la valorisation de parcelles mutables, à la condition d'une intégration architecturale satisfaisante, la poursuite des opérations de renouvellement urbains et la mise en œuvre d'un habitat densifié. Le territoire chaumontais urbain et urbanisable est géographiquement contraint et restreint : il est impératif de l'utiliser de façon optimale. Parmi les principaux sites d'ores et déjà repérés voire inscrits dans des démarches de projets de restructuration urbaine avec un accompagnement d'offre nouvelle de logements : les quartiers Foch, de la Rochotte et du Cavalier, du Centre Gare, ~~le Dépôt~~, etc... *Le site de l'ancien dépôt SNCF ne sera plus identifié comme un secteur mobilisable à vocation d'habitat*

Favoriser un développement urbain soucieux de limiter les impacts sur l'environnement et le climat

A ce titre, la ville souhaite mettre en œuvre de façon ambitieuse un quartier d'habitat durable sur l'ancien site du ~~Dépôt SNCF~~. Ce quartier mixte accueillera de nombreux logements qui offriront une grande diversité de statut (accession privée, accession sociale, locatifs) et de type (maisons de ville, petits collectifs). Ce quartier accueillera également un pôle de centralité regroupant commerces, services, équipements d'intérêt collectif. Cette mixité des formes d'habitat et des fonctions urbaines - avec des exigences renforcées sur la construction et les formes urbaines- traduira la mise en œuvre d'un quartier durable. ... *Le site de l'ancien dépôt SNCF ne sera plus identifié comme un secteur mobilisable à vocation d'habitat.*

Mener une action foncière à long terme

A ce titre, elle s'inscrira en premier lieu sur les secteurs de projets engagés ou prévus au titre du renouvellement urbain et de la mutation de certains sites : à titre d'exemple on peut évoquer les quartiers inscrits dans le cadre du programme de renouvellement urbain (PRU), l'ancien site du ~~Dépôt SNCF~~, le quartier Centre Gare... *Le site de l'ancien dépôt SNCF ne sera plus identifié comme un secteur mobilisable à vocation d'habitat*

Des secteurs sont particulièrement stratégiques à la fois au regard des projets urbains et de logements, mais aussi pour mieux inscrire une mixité urbaine et sociale dans les différents quartiers de la ville.

Leur mise en œuvre devra s'assurer de la pertinence globale des projets et de la qualité des conditions d'insertion et de liaisons avec les quartiers voisins et le reste de la ville :

Quartiers du Cavalier et de la Rochotte (projet ANRU engagé)

Quartier Foch (projet ANRU engagé)

Quartier durable mixte sur l'ancien site du ~~Dépôt SNCF~~. *Le site de l'ancien dépôt SNCF ne sera plus identifié comme un secteur mobilisable à vocation d'habitat*

Quartier Centre Gare

Quartiers de Brottes

Défi de l'attractivité – accompagner l'économie chaumontaise

## Valoriser le commerce de quartier

Le centre-ville est le premier pôle commercial de la ville et à ce titre joue à la fois un rôle de proximité, mais aussi un rôle majeur dans l'armature commerciale du bassin d'emploi de la ville.

De façon complémentaire à l'échelle de la ville, de petits pôles commerciaux structurent les quartiers, en particulier dans les quartiers de la Rochotte et du Cavalier. Ils constituent des espaces d'animation et des pôles de proximité.

Il est également prévu de conforter l'offre de commerce de proximité au sein du quartier Foch et dans ~~le futur quartier d'habitat durable du Dépôt~~. *Le site de l'ancien dépôt SNCF ne sera plus identifié comme un secteur mobilisable à vocation d'habitat, la nécessité d'une polarité commerciale de quartier ne trouve plus de fondement*

Ces secteurs de centralité doivent être confortés dans leur fonction et, dans la mesure du possible, poursuivre les opérations de requalification de leurs espaces publics. De façon concomitante, il conviendra d'éviter une dispersion néfaste des implantations commerciales de façon désordonnée, mais en revanche de favoriser les regroupements commerciaux nécessaires à la force d'un pôle de centralité.

## Défi de l'attractivité – améliorer les conditions de déplacement

La problématique des déplacements s'exprime dans deux registres d'intervention différents et complémentaires :

1. La qualité des liaisons internes à la ville, et en particulier vers les pôles générateurs de déplacements (centre-ville, zones d'emplois, établissements d'enseignements secondaire, secteurs de projets tels que ~~le Dépôt~~ et la restructuration de l'îlot Foch par exemple), *le site de l'ancien dépôt SNCF ne sera plus identifié comme un pôle générateur de déplacements*.
2. La qualité des conditions d'ouverture de Chaumont vers l'extérieur, en particulier sa position sur l'armature des différents réseaux de transports (échelles départementale / régionale / nationale) et la façon dont ses dessertes (route, fer, air, fluvial) fonctionnent sur le territoire. Cette ouverture se traduit aussi par le nécessaire renforcement des liaisons ferroviaires Chaumont-Dijon (projet régional).

## Améliorer les dessertes internes de la ville

Les liaisons internes de la ville doivent être mieux organisées et faire l'objet d'approches complémentaires :

- La première approche consiste à favoriser les déplacements doux (marche et vélo). Sur ce point, les restructurations urbaines vont avoir des effets positifs indéniables, en créant des liaisons plus directes entre quartiers et vers le centre-ville. Ce sera par exemple le cas de l'îlot Foch dont le caractère « infranchissable » sera supprimé au bénéfice de nouvelles liaisons vers le reste de la ville.
- La seconde approche consiste à développer les transports en commun vers les centralités, les grands équipements et pôles de services actuels et futurs de la ville (cf. infra).
- La troisième approche consiste à adapter la trame viaire en fonction des rôles attendus par chaque axe, y compris en terme de partage de l'espace entre les différents modes de déplacements et les besoins en stationnement.

Les aménagements en cours de définition intégreront ces trois approches.

C'est en particulier le cas du périmètre du PRU (quartiers de la Rochotte / du Cavalier / Pierres Percées / Foch), des projets de la Croix Coquillon, de la Vendue, du site de restructuration du ~~Dépôt SNCF~~..., *le site de l'ancien dépôt SNCF n'étant plus identifié comme un pôle générateur de déplacements, il n'est plus nécessaire de le faire figurer dans ce paragraphe*

## Développer l'utilisation des transports en commun

L'organisation actuelle du réseau de bus, très polarisé par le centre-ville, s'organise en radiale. Cette organisation laisse apparaître un manque de liaisons directes est-ouest et surtout une accroche directe avec la gare SNCF de Chaumont. La requalification du quartier Foch et le futur quartier d'habitat durable dans ~~le secteur de l'ancien Dépôt SNCF~~ offrent de bonnes opportunités pour réorganiser le réseau de bus afin de créer des conditions adaptées de desserte à ces deux futurs pôles de centralité. *La mention*

*du site de l'ancien dépôt en tant qu'opportunité de réorganisation du réseau de bus et de futur pôle de centralité nécessitant la création de conditions adaptées de desserte doit être supprimée.*

## Défi de l'attractivité – préserver et créer de la qualité architecturale et urbains

### Renforcer la qualité urbaine sur l'ensemble de la ville et permettre des formes urbaines innovantes dans les secteurs de projet

Aujourd'hui, la ville de Chaumont est face à plusieurs constats : d'une part la baisse du nombre d'habitants - notamment des jeunes familles- et d'autre part une forte spécialisation de son parc de logement, tournée vers l'habitat collectif et le parc social.

A ce titre, Chaumont prévoit de nouvelles zones possibles pour son développement urbain (cf. supra).

L'aménagement de ces secteurs offre la possibilité de prendre en compte les constats cités précédemment : aujourd'hui, les préoccupations liées au développement durable obligent à penser la ville autrement, notamment en réduisant la consommation d'espace, en limitant l'imperméabilisation des sols, en produisant des formes urbaines plus denses. Ces attentes ne sont pas contradictoires avec la production d'espaces urbains de qualité, bien au contraire.

Ainsi, les futurs quartiers pourraient être pensés dans un souci de développement durable tout en restant pragmatique sur les besoins à satisfaire en matière de logement. Le PLU pourra ainsi orienter la composition et l'aménagement global en poursuivant un objectif de qualité et de diversité urbaine.

L'aménagement urbain du ~~quartier du Dépôt~~ est à ce titre inscrit avec des principes d'exigences environnementales (consommation d'énergie, matériaux, gestion de l'eau, espaces plantés...) proches de celles des quartiers durables. *La mention d'un aménagement urbain du quartier de l'ancien dépôt inscrit dans des exigences environnementales proches de celle des quartiers durables doit être supprimée.*

## Requalifier l'axe Leclerc / République afin de lui donner une image plus urbaine

Cet axe nord-sud constitue la principale porte d'entrée / sortie du centre-ville. Il est également très fréquenté du fait de son rôle structurant dans les déplacements nord-sud au sein de la commune.

Bordé par un tissu urbain peu structuré, cet axe mérite d'être traité avec attention dans les réflexions sur l'avenir de Chaumont.

Aujourd'hui composé de diverses surfaces commerciales mêlées à des petits immeubles collectifs, les espaces urbains situés de part et d'autre de cet axe n'offrent pas une lecture aisée de leur vocation. À l'avenir, le rôle structurant de cet axe sera renforcé par la réalisation d'un nouveau quartier de vie sur ~~le site du Dépôt~~ (logements / commerces de proximité / services) et par le développement des activités commerciales et de loisirs/ culture sur le site de La Vendue puisqu'il constituera leur axe de liaison principal avec le centre-ville. *Le site de l'ancien dépôt SNCF ne sera plus identifié comme un secteur mobilisable à vocation d'habitat donc sa vocation en tant que nouveau quartier de vie sera supprimée.*

Des secteurs de la ville, cités dans ce chapitre sont particulièrement stratégiques en termes d'aménagement urbain et certains ont déjà été cités sur d'autres thématiques du PADD.

Ils feront l'objet de mesures adaptées dans le dossier de PLU afin de préciser les éléments déterminants dont ils devront faire l'objet dans leur développement / restructuration / mutation, et d'assurer ainsi la pertinence globale des projets et la qualité des conditions d'insertion et de liaisons avec les quartiers voisins et le reste de la ville :

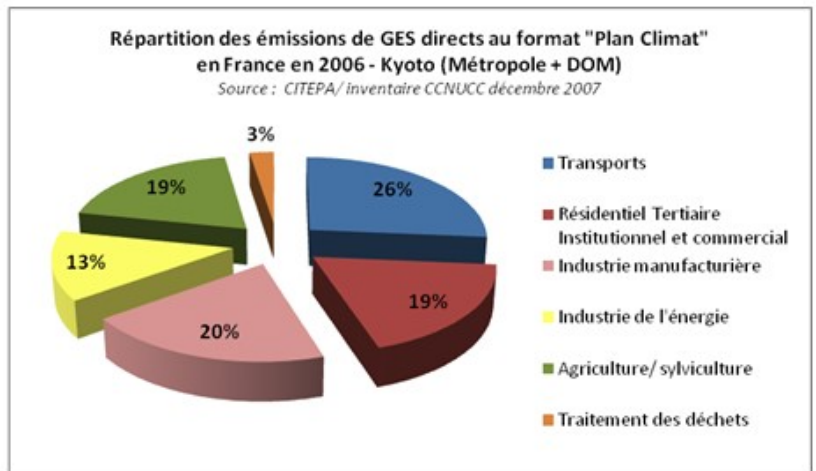
- Quartier Centre Gare
- Site de La Vendue
- ~~Futur quartier du Dépôt~~, *Le site de l'ancien dépôt SNCF ne sera plus identifié comme un secteur mobilisable à vocation d'habitat dont la mutation sera accompagnée aux fins d'assurer la pertinence globale des projets,*
- Périmètre du PRU (quartiers la Rochotte / Cavalier / Foch ...)
- Axe Leclerc / République
- ...

## Défi de l'attractivité – Protéger le patrimoine naturel, la paysages et l'environnement

## S'inscrire dans la lutte contre le changement climatique : favoriser les réductions de consommations énergétiques et le recours aux énergies renouvelables

En l'absence à ce jour d'un Bilan Carbone™, on peut considérer que Chaumont émet des gaz à effet de serre (GES) à peu près dans les mêmes proportions que le territoire national. Ainsi, les « postes » les plus émetteurs sont vraisemblablement :

- Le transport : utilisation majoritaire de la voiture pour le transport des personnes et du poids lourd pour le transport des marchandises, et augmentation des déplacements de manière générale ;
- Le bâtiment : chauffage des logements et des bâtiments tertiaires majoritairement à partir d'énergie fossile : gaz, fioul, présence d'un parc de logement ancien fortement consommateur d'énergie.
- L'industrie ;
- Et dans une moindre mesure, l'agriculture (émanation liées à l'élevage, aux engrais...).



A l'échelle nationale, seules les émissions des secteurs du bâtiment (logements-bureaux) et des transports sont en constante augmentation depuis 1990 (celles des autres secteurs diminuent). C'est bien sur ces deux postes, en lien direct avec l'urbanisme, que les efforts doivent porter.

Le PLU constitue donc une opportunité importante pour la ville de Chaumont de participer localement à la lutte contre le changement climatique, avec son PADD, tel qu'il a été exposé, qui prévoit :

- Un nouvel équilibre entre densité / restructuration des espaces bâtis et utilisation plus économe des espaces naturels (maîtrise de l'étalement urbain, renouvellement urbain, protection des espaces agricoles, naturels et des paysages),
- La diversité des fonctions urbaines dans une logique de proximité donc de possibilités plus aisées d'accès par modes doux,
- Le développement économique local afin de renforcer l'équilibre habitat/emploi et éviter les longs trajets domicile/travail
- La maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile en faveur des transports en commun et des modes doux
- **L'accompagnement des projets de développement des équipements de production des énergies renouvelables,**

En complément, le PADD prévoit le développement de bâtiments à basse consommation d'énergie, ~~par exemple au sein du quartier d'habitat durable du « Dépôt »~~, mais surtout des mesures favorisant les actions en matière d'isolation des bâtiments existants et futurs, et d'installation de modes d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, toitures terrasses végétalisées, ...). *La mention d'un aménagement urbain du quartier de l'ancien dépôt inscrit dans des exigences environnementales proches de celle des quartiers durables doit être supprimée.*

# P.L.U.



*imaginer la ville*

4 - Règlement écrit :

Les modifications apportées au règlement écrit sont consignées en rouge dans le texte pour les mentions qui seront supprimées et en vert dans le texte pour les mentions qui seront ajoutées.



# DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

**1. LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- **la zone UA**, représentant les quartiers de centralité de la ville (centre historique).
  
- **la zone UB**, correspondant aux zones urbaines situées en périphérie des secteurs de centralités et où la mixité des formes bâties est la plus marquée. Elle comprend plusieurs secteurs :
  - UBi et UBif pour les zones inondables d'aléa modéré (i) ou fort (if),
  - UBb : quartiers sud du centre-ville de Chaumont, aux densités plus fortes,
  - UBc quartier centre gare,
  - ~~○ UBd pour le quartier de l'ancien dépôt, où des exigences particulières accompagnent ce futur quartier d'habitat durable,~~
  - UBpv pour le quartier de l'ancien dépôt, où des exigences particulières accompagnent un futur parc photovoltaïque au sol,
  - UBe pour les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement.
  - UBeif pour les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement en zone inondable d'aléa fort.
  - UBf sur une petite partie est du secteur de Reclancourt, avec une configuration de parcellaire spécifique

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

**La zone UB est en partie couverte par le site patrimonial remarquable de la Ville de Chaumont. Tout projet implanté dans la zone UB doit respecter le présent règlement ainsi que le règlement du site patrimonial remarquable. Les dispositions du site patrimonial remarquable prévalent sur celle du plan local d'urbanisme.**

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Parmi les modes particuliers d'utilisation du sol :

- les dépôts de véhicules hors d'usage ou épaves,
- le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière,
- le stationnement de poids lourds ou de bus.

**1.2.** Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ou à destination exclusive d'entrepôt ou à destination d'activités artisanales susceptibles de générer des nuisances.

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation autres que celles visées à l'article UB.2.

Toute autre vocation que le commerce ou des services publics ou d'intérêt collectif, en rez-de-chaussée des constructions situées le long d'un linéaire commercial inscrit au document graphique (hors parties communes et accès nécessaires au fonctionnement de la construction).

Dans le périmètre du site patrimonial remarquable, les constructions, extensions des constructions, ouvrages, travaux ou occupations du sol ne respectant pas les dispositions du site patrimonial remarquable.

**1.3. Dans le secteur UBif**, tout affouillement ou exhaussement, quel que soit leur importance, ainsi que toute construction ou installation susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux.

**Dans les secteurs UBi, UBif, et UBeif**, toute construction nouvelle.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les terrains de camping et de caravaning.

## **ARTICLE UB.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

**2.1.** Les constructions à destination d'activités artisanales ou d'entrepôts ne générant pas de nuisances, et dès lors que l'activité est complémentaire de l'habitation ou d'une activité commerciale.

L'extension, les travaux de surélévation et d'amélioration ou la transformation d'activités artisanales ou d'entrepôt, existantes dans la zone, mais dont la création serait désormais interdite, si ces modifications n'ont pas pour effet d'altérer le caractère de la zone ni d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte pour le milieu environnant de la présence de ces activités.

Les nouvelles constructions à destination d'activités commerciales dès lors que leur surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt à condition qu'ils soient l'accompagnement d'une autre vocation principale autorisée dans la zone (commerce notamment).

~~En secteur UBd, les constructions sont autorisées uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'habitat durable qui concerne l'ensemble du secteur.~~

**Dans le secteur UBi**, les constructions dès lors qu'elles permettent le libre écoulement des eaux et que les planchers soient situés au-dessus de la cote connue des plus hautes eaux.

**Dans les secteurs UBif et UBeif**, les extensions des constructions existantes à condition qu'elles réduisent la vulnérabilité au regard du risque d'inondation (par exemple par surélévation).

**En secteur UBpv seules sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :**

- Les installations et constructions de toute nature, nécessaires à l'exploitation d'un parc photovoltaïque au sol, à l'exception des constructions à usage d'habitation,
- La reconstruction à l'identique des installations et constructions existantes en cas de sinistre,
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires à l'exploitation d'un parc photovoltaïque au sol,
- Les clôtures.

Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitations agricole ou forestière dès lors qu'elles sont intégrées à leur environnement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

Dans le périmètre du site patrimonial remarquable, les constructions, extensions ou surélévations sous réserves qu'elles ne portent pas atteintes aux dispositions du site patrimonial remarquable.

Dans le périmètre du site patrimonial remarquable, les travaux sur l'espace public et les aménagements d'espaces non bâtis qui ne portent pas atteintes aux dispositions du site patrimonial remarquable.

Dans le périmètre du site patrimonial remarquable, les projets de devantures commerciales qui ne portent pas atteintes aux dispositions du site patrimonial remarquable.

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagements réalisés sur des éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre **de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**, sont autorisés dès lors qu'ils ne dénaturent pas les caractéristiques qui fondent leur protection (cf - liste en annexe du règlement). En outre, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti ou ensemble bâti, identifié au titre de cet article, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, ou leur extension, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers tels que les systèmes de régulation thermique des immeubles, les parcs de stationnement, les boulangeries, les laveries, etc, que toutes les mesures sont prises pour en diminuer les nuisances et qu'elles garantissent la salubrité et la sécurité publiques.

Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont liés aux travaux de construction, aux aménagements paysagers des espaces libres ou à la réalisation des équipements publics ou d'infrastructure.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.V.P. n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P., la qualité en valeur de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

## **SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Accès**

Toute construction ou toute installation doit avoir un accès carrossable, soit en façade, soit par une voie d'accès à une voie publique ou privée.

Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être réduit au minimum.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire les règles minimales de desserte, notamment pour les services de la sécurité civile.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

#### **Voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction projetée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## ARTICLE UB.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 4-1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### 4-2 Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### 1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, et desservie par le réseau public d'assainissement, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur, et notamment celles du règlement d'assainissement communal.

Toutes les constructions ou installations nouvelles ou existantes qui ne peuvent pas se raccorder au réseau public de collecte, soit en raison de l'absence de ce réseau, soit en raison de difficultés techniques justifiées, doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation

**Dans le secteur UBe**, en l'absence de réseau collecteur, l'assainissement individuel autonome est obligatoire. Il doit permettre le traitement des eaux usées domestiques à la parcelle. Il doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement collectif / non collectif annexé au PLU.

#### 2) Eaux pluviales

La règle générale est l'absence de rejet supplémentaire des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs et sur la voie publique.

Selon le règlement du schéma directeur et du zonage des eaux pluviales, et à titre dérogatoire, seule une partie du ruissellement pourra être rejetée vers les réseaux publics de collecte, sous réserve des dispositions du règlement de service des eaux pluviales, après la mise en œuvre de mesures destinées à limiter les débits, telles que la réutilisation de l'eau claire, le stockage, l'infiltration.

Les techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse ...), **en particulier dans le secteur UBd.**

Dans le cas où il est accepté un branchement des eaux pluviales vers le réseau public de collecte, le terrain devra disposer des aménagements nécessaires pour garantir que le débit rejeté n'excède pas un débit en litre par seconde et par hectare tel qu'il est prescrit dans le document graphique du zonage pluvial annexé au PLU.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux (dessablage, déshuilage...), conformément au règlement de service.

### 4-3 Électricité et télécommunication

- 1) Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.
- 2) Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.
- 3) Les coffrets EDF-GDF ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade
- 4) Les traversées des rues et des places devront être enterrées dans les secteurs desservis par des réseaux enterrés et dans les opérations d'ensemble.
- 5)

### 4-4 Déchets ménagers

- 1) Il est recommandé **notamment dans le secteur UBd** l'utilisation de dispositif de tri sélectif et de compostage.

- 2) Toute construction d'immeuble d'habitation collective devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers incluant le tri sélectif.
- 3) Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :
  - le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif,
  - la manipulation sans difficulté de ces conteneurs.
  - Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.
- 4) Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

#### **4-5 Énergies renouvelables**

Il est recommandé, ~~notamment dans le secteur UBd~~, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe eau solaires, éléments techniques liés à la géothermie et à l'aérothermie...) s'intègrent à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment. Seules les éoliennes à axe vertical intégrées au bâtiment sont autorisées.

### **ARTICLE UB.5 – Superficie minimale des terrains pour être constructibles**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UB.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

#### **6.1 Dispositions applicables dans le périmètre du site patrimonial remarquable**

Dans le périmètre du site patrimonial remarquable, l'extension ou la surélévation du bâti existant est autorisée sous réserve que le projet ne dénature pas l'architecture en place, qu'il ne remette pas en cause sa qualité architecturale et urbaine. L'implantation des extensions et surélévations devra par conséquent respecter les dispositions du site patrimonial remarquable.

Dans le périmètre du site patrimonial remarquable, tout bâtiment neuf est conçu comme un élément participant à la définition d'une composition d'ensemble d'une rue, d'une place ou d'un îlot. Ainsi l'autorisation de construire est refusée si la construction, par son architecture, sa dimension ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au paysage urbain dans lequel elle s'insère. L'implantation des constructions devra par conséquent respecter les dispositions du site patrimonial remarquable.

Le site patrimonial remarquable est applicable sur une partie de la zone UB. En plus des dispositions de cet article, les projets situés dans le périmètre du site patrimonial remarquable doivent aussi être conformes aux dispositions plus restrictives de ce dernier.

#### **6.2 Règles générales**

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul maximum de 5 mètres.

Toutefois, il pourra être exigé que l'implantation de la construction tienne compte de celle des constructions voisines, dans la limite des 5 m précitées - afin de contribuer à une insertion urbaine harmonieuse le long de la voie considérée.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul avec un minimum de 1 mètre.

#### **6.3 Dispositions particulières**

**Dans les secteurs UBb**, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul maximum de 5 mètres sans tenir compte de la hauteur, ni de la distance par rapport à l'alignement opposé.

~~Dans le secteur UBd et à A~~ l'intérieur de la « bande de constructibilité renforcée » l'implantation peut se faire :

- soit à l'alignement, soit en respectant un recul maximum de 5 m, en tout point de la façade, sans tenir compte de la hauteur, ni de la distance par rapport à l'alignement opposé.
- en tenant compte des constructions voisines, dans la limite des 5 m précités, afin de contribuer à une insertion urbaine harmonieuse de la voie considérée.

~~Dans le secteur UBd, afin de limiter les consommations énergétiques et favoriser l'usage de l'énergie solaire, il est demandé que les implantations des constructions soient déterminées de façon à valoriser une orientation tournée vers le meilleur ensoleillement possible et réduire leurs besoins en énergie.~~

Dans le secteur UBf, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres, afin de conserver une bande plantée entre l'emprise publique et la construction.

Dans le secteur UBpv les constructions et installations nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit en retrait par rapport à cet alignement. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations d'intérêt collectif et nécessaire au service public permettant la production d'énergie renouvelable à partir de panneaux photovoltaïques peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Dans la « bande de constructibilité renforcée », l'alignement doit être marqué soit par l'implantation de la construction, soit par un mur bahut surmonté d'une grille.

Pour les constructions édifiées à l'alignement d'angle de voies, un pan coupé de 3 m de longueur minimum doit être réalisé.

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

#### 6.4 Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants.

## ARTICLE UB.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 Dispositions applicables dans le périmètre du site patrimonial remarquable

Dans le périmètre du site patrimonial remarquable, l'extension ou la surélévation du bâti existant est autorisée sous réserve que le projet ne dénature pas l'architecture en place, qu'il ne remette pas en cause sa qualité architecturale et urbaine. L'implantation des extensions et surélévations devra par conséquent respecter les dispositions du site patrimonial remarquable.

Dans le périmètre du site patrimonial remarquable, tout bâtiment neuf est conçu comme un élément participant à la définition d'une composition d'ensemble d'une rue, d'une place ou d'un îlot. Ainsi l'autorisation de construire est refusée si la construction, par son architecture, sa dimension ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au paysage urbain dans lequel elle s'insère. L'implantation des constructions devra par conséquent respecter les dispositions du site patrimonial remarquable.

Le site patrimonial remarquable est applicable sur une partie de la zone UB. En plus des dispositions de cet article, les projets situés dans le périmètre du site patrimonial remarquable doivent aussi être conformes aux dispositions plus restrictives de ce dernier.

### 7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, celui-ci doit respecter la distance définie au paragraphe 7.4.

Dans les secteurs UBb et UBc, et dans la « bande de constructibilité renforcée », les constructions doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales.

Dans le secteur UBpv les constructions et installations nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit en retrait par rapport à cet alignement. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations d'intérêt collectif et nécessaire au service public permettant la production d'énergie renouvelable à partir de panneaux photovoltaïques peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

### 7.3 Implantation par rapport à la limite séparative de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain, en respectant la distance définie au paragraphe 7.4.

Toutefois, les constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin et aux bâtiments annexes d'une hauteur plafond n'excédant pas 2,50 mètres peuvent s'implanter en limite de fond de terrain.

**Dans les secteurs UBb et UBc**, les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de terrain.

**Dans le secteur UBpv** les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 25 mètres, la limite de fond de terrain étant celle en rive du domaine public ferroviaire. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations d'intérêt collectif et nécessaire au service public permettant la production d'énergie renouvelable à partir de panneaux photovoltaïques peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre s'ils ne sont pas incompatibles avec l'activité ferroviaire.

### 7.4 Calcul des retraits

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction avec un minimum de 4 mètres en cas de murs percés de baie ou de 3 mètres dans les autres cas.

### 7.5 Dispositions particulières

Lorsqu'un élément ou ensemble est identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de ***l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***, l'implantation de la construction doit permettre sa protection et sa mise en valeur.

Dans le cas d'un terrain en angle de rue, il peut être imposé un retrait par rapport aux limites séparatives latérales afin de préserver l'alignement des façades de la voie perpendiculaire. Par contre, il n'est pas imposé de retrait par rapport à la limite de fond de terrain.

~~Dans le secteur UBd, afin de limiter les consommations énergétiques et favoriser l'usage de l'énergie solaire, il est également demandé que les implantations des constructions soient déterminées de façon à tirer parti du meilleur ensoleillement possible et réduire les besoins en énergie.~~

### Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui prévu ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune baie nouvelle ne puisse être créée sans respecter les dispositions du paragraphe 7.4.

Les travaux de surélévation doivent respecter la distance des retraits définis au paragraphe 7.4.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

## ARTICLE UB.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 8.1 Dispositions applicables dans le périmètre du site patrimonial remarquable

Dans le périmètre du site patrimonial remarquable, l'extension ou la surélévation du bâti existant est autorisée sous réserve que le projet ne dénature pas l'architecture en place, qu'il ne remette pas en cause sa qualité architecturale et urbaine. L'implantation des extensions et surélévations devra par conséquent respecter les dispositions du site patrimonial remarquable.

Dans le périmètre du site patrimonial remarquable, tout bâtiment neuf est conçu comme un élément participant à la définition d'une composition d'ensemble d'une rue, d'une place ou d'un îlot. Ainsi l'autorisation de construire est refusée si la construction, par son architecture, sa dimension ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au paysage urbain dans lequel elle s'insère. L'implantation des constructions devra par conséquent respecter les dispositions du site patrimonial remarquable.

Le site patrimonial remarquable est applicable sur une partie de la zone UB. En plus des dispositions de cet article, les projets situés dans le périmètre du site patrimonial remarquable doivent aussi être conformes aux dispositions plus restrictives de ce dernier.

## 8.2. Règle générale

L'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comporte au moins une baie ou à 3 mètres dans les autres cas.

L'implantation des constructions sur un même terrain est libre, dès lors que l'une des constructions est un abri de jardin ou un bâtiment annexe.

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

## 8.3. Dispositions applicables aux constructions existantes

Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension, ou d'amélioration d'une construction existante, implantée différemment de la règle définie au paragraphe 8.2, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

# ARTICLE UB.9 – Emprise au sol des constructions

## 9.1. Règle générale

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder à 50% de la superficie du terrain.

## 9.2. Règles particulières

Dans le secteur UBb, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 70% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBc, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100% de la superficie du terrain.

~~Dans le secteur UBd, les constructions répondant à l'ensemble des critères suivants peuvent atteindre une emprise au sol de 80%:~~

- ~~— normes élevées de performances énergétiques (THPE, BBC ...);~~
- ~~— gestion / valorisation des eaux pluviales par des ouvrages dédiés (réutilisation, stockage, infiltration...);~~
- ~~— toitures ou façades végétalisées;~~
- ~~— systèmes de compostage~~

Dans le secteur UBpv il n'est pas fixé de règle.

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

# ARTICLE UB.10 – Hauteur maximale des constructions

Le site patrimonial remarquable est applicable sur une partie de la zone UB. En plus des dispositions de cet article, les projets situés dans le périmètre du site patrimonial remarquable doivent aussi être conformes aux dispositions plus restrictives de ce dernier.

## 10.1. Règles générales

La hauteur des constructions est déterminée par l'application simultanée de la hauteur de façade et la hauteur totale de la construction.

La hauteur de façade est limitée à 12 mètres et la hauteur totale des constructions est limitée à 16 mètres.

En cas de toiture terrasse, les niveaux construits au-dessus de la hauteur de façade doivent être implantés en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au plan vertical de la façade sur voie.

En cas de toiture à pentes, les pentes doivent être inférieures à 60°.

Dans le cas de construction faisant l'objet d'un linéaire de façade supérieur à 20 m, ces hauteurs sont mesurées au milieu de la façade de chaque ensemble

Les éléments techniques implantés sur les toitures ne sont pas comptés dans la norme ci-dessus, à condition d'être implantés en retrait d'au moins 3 m de la façade et de ne pas dépasser 3 m de hauteur.

Il n'est pas fixé de règle pour les installations nécessaires aux services publics de type pylônes, ...

## 10.2. Dans le secteur UBc

La hauteur de façade ne devra pas excéder 10m et la hauteur totale au faitage ne devra pas excéder 16m, sauf pour les immeubles existants dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 10m. Dans ce cas, la hauteur au faitage ne devra pas dépasser un différentiel d'altitude de 6m avec le niveau de l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de règle de pente de toitures et les toitures terrasses sont autorisées dans le cas de dernier étage en retrait.

## ~~10.3. Dans le secteur UBd~~

~~La hauteur déterminée à l'article 10.1 peut être majorée de 3 m en cas de constructions répondant à l'ensemble des critères suivants, portant alors la hauteur maximum à 19 m et sans référence à une norme de hauteur de façade :~~

- ~~— normes élevées de performances énergétiques (THPE, BBC ...);~~
- ~~— gestion / valorisation des eaux pluviales par des ouvrages dédiés (réutilisation, stockage, infiltration...);~~
- ~~— toitures ou façades végétalisées;~~
- ~~— systèmes de compostage~~

~~10.4.3. Dans les secteurs UBe et UBeif : la hauteur totale maximum est limitée à 9m.~~

~~10.4. Dans le secteur UBpv : la hauteur totale maximum autorisée des constructions et des installations est limité à 3,50 m.~~

~~Elle est mesurée, en tout point des façades pour les constructions, du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout de toit ou de l'acrotère.~~

## ARTICLE UB.11 - Aspect extérieur des constructions, aménagements de leurs abords et prescriptions de nature à assurer une protection

### RAPPEL :

*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 (Art. R 111.27 du Code de l'Urbanisme).*

### 11.1. Protection du patrimoine

Le site patrimonial remarquable est applicable sur une partie de la zone UB. En plus des dispositions de cet article, les projets situés dans le périmètre du site patrimonial remarquable doivent aussi être conformes aux dispositions plus restrictives de ce dernier.

En outre, tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre **de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe du présent règlement. En outre, les projets contigus aux constructions ainsi protégées, ou aux constructions protégées au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion paysagère.

### 11.2. Volumétrie et façades

Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. À ce titre, leur nombre et leurs dimensions doivent être limités aux besoins réels. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction.

Toutes les façades doivent être conçues avec le même soin, dans le souci de leur insertion harmonieuse dans leur environnement.

L'implantation de matériels de ventilation et de climatisation en façade est interdite.

Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue.

### 11.3. Toitures

La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées. Les matériels de ventilation et de climatisation ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les ouvertures en toiture doivent respecter par leur implantation, leur nature et leurs dimensions, l'architecture générale de la construction.

Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe eau solaires, ...) doivent s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale de la construction.

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.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux traditionnels (tuiles plates, tuiles mécaniques, ardoises, zinc...) ou peuvent être des toitures terrasses, plantées ou non. Les couvertures en bacs métalliques, tôle galvanisée ou bardeau bitumé sont interdites.

**En secteur UBpv il n'est pas fixé de règles. Néanmoins les constructions devront être conçues dans un souci d'optimiser leur intégration paysagère. Ainsi les couleurs brillantes des revêtements de toiture sont proscrites, elles présentent une finition mate et non réfléchissante.**

### 11.4. Matériaux

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Seules les pierres appareillées et le bois peuvent être laissés apparents.

Les imitations de matériaux à l'emploi à nu de parements extérieurs préfabriqués ainsi que les enduits de finition rustique, tyrolienne projetée ou balayée sont interdits.

~~**En secteur UBd, dans un souci de performance énergétique accrue des constructions, il n'est fixé aucune contrainte.**~~

**En secteur UBpv il n'est pas fixé de règles. Néanmoins les constructions devront être conçues dans un souci d'optimiser leur intégration paysagère. Les parois verticales présentent un habillage de couleur neutre en adéquation avec l'environnement paysager et présentent une finition mate et non réfléchissante et peuvent être habillées par du bois laissé au vieillissement naturel. Les éléments de superstructure de type structures porteuses de tables photovoltaïque présentent une finition mate et non réfléchissante.**

### 11.5 Clôtures

L'aspect et les matériaux des clôtures doivent tenir compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

**Dans les secteurs UBb, Ube et UBif** l'implantation des clôtures sur rue doit se faire obligatoirement à l'alignement. Cette règle s'applique également à l'intérieur de la bande de constructibilité renforcée.

**Dans les secteurs UBe et UBif**, pour les constructions ayant une autre destination que le commerce, les clôtures doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre, surmonté d'une grille.

**Dans les secteurs UBif, UBeif**, les clôtures seront à claires-voies ajourées ou avec un grillage.

**Dans le secteur UBpv :**

Seuls les grillages et/ou les haies vives sont autorisées.

Les haies vives sont constituées d'au moins deux espèces végétales locales.

Les murs bahuts sont interdits.

Les clôtures par leur aspect, leur nature et leur dimension doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables (maille mini 15\*15 cm).

Les clôtures en bordure de voies ouvertes à la circulation publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elle ne gêne pas la circulation.

Les barbelés sont interdits.

Dans la « bande de constructibilité renforcée », l'alignement doit être marqué soit par l'implantation de la construction, soit par un mur bahut surmonté d'une grille. Les clôtures existantes doivent être préservées.

## 11.6 Eclairage et dispositifs de surveillance vidéo

Dans le secteur UBpv :

Seuls les éclairages nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone sont autorisés.

L'éclairage permanent est interdit.

Les éclairages émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° maximum par rapport à la verticale.

Seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut. L'abat-jour doit être total, le verre plat et non éblouissant.

La hauteur maximale des mâts d'éclairage et de support de dispositif de vidéosurveillance autorisée est de 3 mètres.

L'éclairage est préférentiellement fixé en façade des constructions ou orienté vers celles-ci.

L'éclairage des abords de l'emprise foncière aménagée est proscrit.

### 11.6-7. Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être dissimulées, regroupées, faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle, et implantées en partie supérieure des constructions dans la limite de 6 m de hauteur et en retrait de 3 mètres minimum des façades.

### 11.7-8. Bâtiments annexes et équipements techniques

Les bâtiments annexes, tels que les abris de jardin, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Les locaux et aménagements techniques (tels que les réserves incendie) doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et végétalisés pour assurer leur intégration paysagère.

Les dépôts nécessaires au fonctionnement des installations devront être aménagés discrètement en jouant sur l'agencement du ou des bâtiments construits sur la parcelle et en créant des écrans végétaux.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

## ARTICLE UB.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### 12.1. Normes de stationnement minimum et modalités de réalisation

#### 1. Pour les constructions à destination d'habitation

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de **SURFACE DE PLANCHER**, avec un minimum de 2 places par logement, ramené à 1,5 place par logement dans les secteurs, **UBb** et **UBc**. Pour les logements aidés, il doit être prévu 1 place par logement, quelle que soit sa taille.

### 2. Pour les constructions à destination de bureau

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 25 m<sup>2</sup> de **SURFACE DE PLANCHER**.

### 3. Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou d'entrepôt

Il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de **SURFACE DE PLANCHER**. Pour les constructions de plus de 250 m<sup>2</sup> de **SURFACE DE PLANCHER** doit être aménagé, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention.

### 4. Pour les constructions à destination de commerce

Pour toute construction de plus de 100 m<sup>2</sup> de **SURFACE DE PLANCHER**, il doit être prévu 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de **SURFACE DE PLANCHER**. La **SURFACE DE PLANCHER** est comptabilisée sans tenir compte des surfaces affectées aux réserves.

### 5. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il doit être prévu 1 place de stationnement par chambre.

### 6. Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.

Toutefois, pour les établissements médicalisés, il doit être prévu, 1 place de stationnement pour 2 lits.

Pour les établissements d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré, il doit être prévu 1 place de stationnement par classe et pour ceux du 2<sup>nd</sup> degré, il doit être prévu 2 places de stationnement par classe.

Pour les établissements d'enseignement supérieur, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 25 personnes (professeurs, élèves et personnels).

Pour les équipements culturels, il doit être prévu 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de **SURFACE DE PLANCHER**.

## **12.2. Normes de stationnement pour les constructions existantes**

### 1. Pour les extensions de construction

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 12.1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

### 2.2. Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la **SURFACE DE PLANCHER**, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de changer la destination d'un bâtiment, ou de créer un ou plusieurs logements, les normes mentionnées au chapitre 12.1 ci-dessus sont applicables.

## **12.3. En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement**

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.

2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **12.4. Normes de stationnement minimum pour les deux roues**

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements et pour les constructions à destination de bureau

Un ou plusieurs locaux couverts et clos d'une superficie égale à 1% de la **SURFACE DE PLANCHER** créée, pour le stationnement des deux roues.

2. Pour les établissements d'enseignement secondaire: il doit être prévu 3 emplacements de stationnement par classe pour les deux roues. Ces emplacements doivent être couverts et aménagés à cet usage.

3. Pour les autres destinations : le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

## **ARTICLE UB.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

*RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).*

**Définition** : Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement.

Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables et les abords des monuments historiques, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des espaces non bâtis autour d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R\*421-24 du code de l'urbanisme).

Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité, doivent également être précédées d'une déclaration préalable (article R\*421-25 du code de l'urbanisme).

Le site patrimonial remarquable est applicable sur une partie de la zone UB. En plus des dispositions de cet article, les projets situés dans le périmètre du site patrimonial remarquable doivent aussi être conformes aux dispositions plus restrictives de ce dernier.

### **13-1 Règles générales**

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

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

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés sont interdits sauf à aménager un dispositif d'infiltration des eaux pluviales).

### **13.2. Traitement des espaces libres**

#### 1. Quantitativement

Les espaces libres représentent au minimum 50% de la superficie du terrain.

Toutefois :

- Dans les secteurs **UBb et UBd** les espaces libres représentent 30% minimum de la superficie du terrain.
- En secteur **UBc et UBpv**, il n'est pas fixé de règle.

Ces espaces libres doivent être traités, pour partie, en espaces verts en recevant un traitement végétal. Les toitures terrasses plantées comptent à hauteur de 50% de leurs surfaces dans les superficies d'espaces verts exigées.

Doivent être aménagés en espaces verts :

- 40% minimum de la superficie totale du terrain, dont 1/4 doit demeurer en pleine terre ;

- 15% minimum de la superficie totale du terrain dans les **secteurs UBb, UBd, UBe et UBif** et pour les terrains sur lesquels s'implantent des constructions à destination autre que l'habitation.
- Il n'est pas fixé de règle dans **le secteur UBc-les secteurs UBc et UBpv.**

## 2. Qualitativement

Les espaces verts doivent recevoir un traitement paysager végétalisé de qualité et être, de préférence, d'un seul tenant.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre)

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 250 m<sup>2</sup> d'espace vert. **Cette règle ne s'applique pas en secteur UBpv.**

**En secteur UBpv, le maintien du couvert végétal existant ainsi que les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal. Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol. Les espèces allergisantes sont à éviter. Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. Les haies utilisées comme clôture ne doivent pas être mono spécifiques et être constituées d'au moins deux espèces végétales locales dont au moins une à feuillage persistant.**

Dans le cas où ces espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art (afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.)

Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de :

- 0.30 m pour le gazon;
- 0.60 m pour les plantations arbustives;
- 1 m pour les arbres de moyen développement

### **13.3. Traitement des aires de stationnement**

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>. En outre, 10% au moins de la superficie affectée à la circulation et au stationnement des véhicules doit être planté.

**En secteur UBpv les emprises dédiées au stationnement des véhicules, les places de retournement et les voies d'accès internes des projets s'obligeront à être revêtues de matériaux perméables.**

### **13-4 Espaces verts paysagés (E.V.P.)**

Les espaces verts paysagés (E.V.P.) sont repérés au document graphique au titre de ***l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***. Les emprises végétalisées existantes sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique du règlement par une trame verte.

La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'E.V.P. n'est admise qu'aux conditions suivantes : elle a pour but d'aménager des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visant à le valoriser et faciliter l'usage de promenade et de détente, elle maintient ou améliore l'unité générale de l'E.V.P., la qualité en valeur de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc). De même, le revêtement de surfaces d'E.V.P. est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un E.V.P. bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB.14 – Coefficient d'occupation des sols**

Il n'est pas fixé de règle.

# P.L.U.



*imaginer la ville*

## 5 - Règlement graphique

**En pièces annexes : plans de zonage après modification à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup> et 1/15000<sup>ème</sup>**

