

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE BRUYERES-LE-CHATEL

1. Note de présentation



Conseil Municipal en date du 21 novembre 2013

I- Le projet et son caractère d'intérêt général

La procédure de mise en compatibilité du PLU avec un projet présentant un caractère d'intérêt général est régie par les articles L 123-14 et L.122-14-2 du Code de l'urbanisme. L'objet de cette procédure est de permettre à une collectivité publique de mettre un PLU en compatibilité avec un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement qui présente un caractère d'intérêt général.

Cette procédure apparaît particulièrement bien adaptée à l'intégration du projet de la Croix de l'Orme dans le PLU car c'est un projet qui présente un caractère d'intérêt général à plusieurs titres :

- Sur la forme : c'est un projet porté et validé par plusieurs collectivités publiques, notamment la commune de Bruyères-le-Châtel et la Communauté de Communes de l'Arpajonnais.
- Sur le fond, c'est un projet qui permettra de répondre à plusieurs objectifs d'intérêt général :
 - Répondre aux orientations du SDRIF 1994 (secteur partiellement urbanisable) et aux orientations du projet de SDRIF 2013 sur le secteur concerné à savoir une zone d'urbanisation préférentielle d'une surface d'environ 25 hectares.
 - Répondre aux besoins en logements en s'inscrivant dans les objectifs du Plan Local de l'Habitat. Il est prévu de réaliser sur le site des programmes de logements de catégories diversifiées sur les modes de financement : logement social (35%), logements locatifs, logements en accession à la propriété et sur les tailles de logements (petite et moyenne taille).
 - Favoriser l'accueil de nouveaux habitants et d'engager la réalisation de nouveaux équipements publics permettant d'améliorer le niveau de service aux habitants actuels et futurs.

Le contexte et la localisation du projet

Le site, d'une surface d'environ 16 hectares, est localisé dans la partie sud-ouest de la commune de Bruyères-le-Châtel. Il occupe une place stratégique à l'interface avec les secteurs urbains et les espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, il se trouve à proximité immédiate du centre (moins d'un kilomètre) qui regroupe une grande partie des équipements et des activités du territoire

Les enjeux du projet

L'objectif principal est d'assurer le développement de la commune notamment par la construction de nouveaux programmes de logements et des équipements nécessaires aux besoins de la population en conformité avec les attentes du Schéma Directeur d'Ille de France et du Plan Local de l'Habitat tout en respectant le passé agricole et arboricole du site.

Plan de localisation du secteur concerné



II- Les évolutions apportées au dossier de PLU actuellement en vigueur pour mettre le document en compatibilité avec le projet de la Croix de l'Orme

Le projet ne remet pas en cause les orientations générales définies sur le territoire dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les pièces du dossier PLU concernées par la mise en compatibilité sont :

- La présente note ainsi qu'une étude au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme
- L'orientation d'aménagement de programmation portant sur le projet
- Le plan de zonage sur un périmètre correspondant au site concerné par le projet
- Le règlement des zones AU et UHa

L'étude au titre de l'article L.111-1-4 et la transcription des prescriptions définies dans le projet (pièce n°2 du dossier)

Les prescriptions définies dans le cadre de l'étude ont été entièrement intégrées dans l'orientation d'aménagement et de programmation portant sur le projet.

L'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier)

L'orientation d'aménagement figurant dans le PLU a été modifiée et complétée afin de traduire les grands principes d'aménagement du projet ainsi que le programme de l'opération de la Croix de l'Orme.

Orientation particulière du PLU actuel

Le site de la Croix de l'Orme
Projet d'aménagement

Un quartier paysagé
- Des espaces verts
- Des équipements publics
- Des équipements sportifs

Le programme envisagé:
- La nouvelle zone de village
- Des équipements sportifs
- Des équipements publics
- Des équipements sportifs
- Des équipements publics
- Des équipements sportifs

Genève et Brémoulin-Orme

Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée

Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée

Legend:

- Red star: Réalisation d'un programme de logements (Realization of a housing program)
- Blue circle: Création d'équipements publics (Creation of public facilities)
- Blue star: Réalisation d'un équipement public (localisation indicative) (Realization of a public facility (indicative location))
- Green circle: Aménagement d'espaces verts publics (localisation indicative) (Greening of public green spaces (indicative location))
- Green square: Aménagement d'espaces remarquables (Greening of remarkable spaces)
- White square: Conservation des vues remarquables (Conservation of remarkable views)
- Blue double arrow: Principe de desserte principale (Main service principle)
- Yellow arrow: Création d'un chemin (Creation of a path)

Mise en compatibilité du PLU de Bruyères-le-Château

Le plan de zonage (pièce n°4)



La modification du plan de zonage porte uniquement sur le périmètre de la mise en compatibilité du PLU correspond au périmètre de la ZAC de la Croix de l'Orme avec :

- o La création d'un sous-secteur UHa en limite des quartiers existant car les règles de la zone UH, notamment les dimensions des voies à réaliser, l'implantation et la hauteur des constructions ne permettent pas de réaliser le projet.
- o La création d'une zone naturelle N assurant la transition entre le nouveau quartier (zone AU) et les espaces agricoles A. Le classement actuel en zone agricole A ne permet de réaliser les espaces verts et la promenade prévus dans le cadre du projet.

Le règlement (pièce n°5)

Les modifications portent sur :

- La définition de règles adaptées pour la zone AU afin de permettre la réalisation du projet.
- La définition de règles spécifiques sur le secteur UHa afin de permettre une bonne transition entre les différents quartiers. Les règles de la zone UH notamment les dimensions des voies à réaliser, l'implantation et la hauteur des constructions ne permettent pas de réaliser le projet.

La zone AU

	Règlement du PLU actuel	Règlement modifié
<p>Article 1 Les occupations et utilisations du sol interdites</p>	<p>Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment équipée. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation effective des équipements nécessaires. Elle est destinée à être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation principale d'équipements et de logements dans un cadre paysager dans le respect des orientations d'aménagement particulières retenues. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2.</p>	<p>L'implantation et l'extension des installations classées suivantes : -Celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article AU 2 ; -Celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article AU 2. - Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt. - Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière. - Les constructions à usage de bureaux, de commerce ou d'artisanat à l'exception de celles visées à l'article AU 2. - Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets. - Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains. - Les aménagements de terrain de camping et de stationnement de caravanes</p>

	Règlement du PLU actuel	Règlement modifié
<p>Article 2 Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>Les aménagements d'espaces publics sous réserve de respecter les orientations d'aménagement particulières fixées pour la zone.</p>	<p>Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble: - Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. - Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes : a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parcs de stationnement, etc... b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants. -Les constructions à usage de bureaux, de commerce et d'artisanat à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 200m² de surface plancher.</p>

Justifications : Ces règles permettent de respecter la programmation fixée dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation portant sur la zone avec notamment la volonté de réaliser en priorité de nouveaux logements tout en permettant la réalisation de services et commerces nécessaires au bon fonctionnement du quartier.

Les articles 3 (les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public) et 4 (les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement) sont des articles transversaux dont la rédaction et les règles fixées sont communes à l'ensemble des zones du règlement de Bruyères-le-Château. Seules les dispositions suivantes sont spécifiques à la zone AU :

	Règlement du PLU actuel	Règlement modifié
<p>Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p>	<p>Sans objet.</p>	<p>3-1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.</p> <p>3-2 Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.</p> <p>Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies réservées essentiellement aux piétons et aux cycles.</p> <p>3-2 Voirie : Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies privées se terminant en impasse de plus de 10 m de longueur doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p>

Justifications : Ces règles permettent de respecter les principes d'aménagement prévus dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation à savoir la réalisation de cheminements piétons. Par ailleurs, une dimension des voies privées est fixée pour les voies en impasse afin de permettre le demi-tour effectif des véhicules dans de bonnes conditions de circulation et de sécurité.

	Règlement du PLU actuel	Règlement modifié
<p>Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</p>	<p>Sans objet.</p>	<p>4-1 Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées par le règlement sanitaire départemental et celui du service des eaux concessionnaire de la commune. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.</p> <p>4-2 Assainissement : A l'intérieur d'un même terrain ; les eaux usées et les eaux pluviales doivent être évacuées séparément. Les caractéristiques des installations et des réseaux d'assainissement doivent être conformes aux normes édictées dans le règlement d'assainissement communal (annexes sanitaires).</p> <p>4.2.1 - Eaux usées Toute construction ou installation doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement. Les conditions et modalités de rejet des eaux usées, tant en terme qualitatif que quantitatif, doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement communal.</p> <p>Mise en compatibilité du PLU de Bruyères-le-Château ZONE AU 5 Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères, et les eaux usées tant en terme qualitatif que quantitatif, doivent être conformes aux normes de rejet.</p> <p>Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper, d'un dispositif de traitement des eaux usées, adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant rejet dans le réseau d'assainissement. En cas d'absence de réseau d'eaux usées, la mise en œuvre d'une installation autonome est autorisée.</p> <p>4.2.2 - Eaux pluviales La notion de « zéro rejet » est la règle générale, et donc la solution permettant</p>

	Règlement du PLU actuel	Règlement modifié
		<p>l'absence de rejet devra être recherchée.</p> <p>Ces eaux seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins.</p> <p>Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement.</p> <p>Dans les cas où l'infiltration, du fait de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, ou d'impossibilité, sous réserve de justification, les eaux seront stockées et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter au plus à 1 l/s/ha le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.</p> <p>Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.</p> <p>4.3 - Réseaux divers</p> <p>Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être installés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.</p> <p>Autres réseaux</p> <p>Les autres réseaux devront être enterrés sur fonds privés, sauf impératif technique à justifier.</p>

Justifications : Dans le respect des principes de réalisation d'un écoquartier fixés dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation, la récupération des eaux pluviales avec un traitement écologique sur site est préconisée.

	Règlement du PLU actuel	Règlement modifié
<p>Article 6 Implantation des constructions Par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées</p>	<p>Les constructions s'implanteront en retrait</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1m.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 0,50 m.</p> <p>En vis-à-vis de la RD 116, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 20 m par rapport à l'axe de la voie.</p>

Justifications : les règles définies sont assez souples afin de laisser une certaine diversité dans l'implantation des constructions de manière à ne pas créer un front urbain continu. Afin de respecter les prescriptions fixées dans le cadre de l'étude L.111-1-4 du code de l'Urbanisme, reprises dans l'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la RD 116 pour garantir une bonne intégration dans le site.

	Règlement du PLU actuel	Règlement modifié
<p>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions s'implanteront en retrait</p>	<p>Terrains dont la largeur est inférieure à 13 m : La construction est autorisée jusqu'aux limites séparatives latérales.</p> <p>Terrains dont la largeur est égale ou supérieure à 13 m : La construction est autorisée : a) Jusqu'à l'une des limites séparatives latérales. b) En retrait de ces limites.</p> <p>Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la</p>

	Règlement du PLU actuel	Règlement modifié
		<p>façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 6 mètres.</p> <p>En cas de retrait, la distance minimale doit être au moins égale à 2,50m</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec un minimum de 0,50 m.</p>

Justifications : les règles définies permettent de conserver une certaine souplesse dans l'implantation des constructions, cela permettra de réaliser un projet assez compact afin d'économiser la consommation de l'espace tout en prévoyant des marges minimum de retrait afin d'éviter de créer des vues sur les parcelles voisines qui risqueraient de compromettre l'intimité des lieux de vie.

	Règlement du PLU actuel	Règlement modifié
<p>Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit, non comptés les attiques* avec un minimum de 3 m.</p> <p>Toutefois, lorsque la façade (ou partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment de la façade la plus haute non comptés les attiques*, avec un minimum de 8 mètres.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas entre la construction principale à usage d'habitation et les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents...) et entre deux bâtiments annexes.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

Justifications : les règles définies permettent de conserver une certaine souplesse dans l'implantation des constructions, cela permettra de réaliser un projet assez compact afin d'économiser la consommation de l'espace tout en prévoyant des marges minimum de retrait afin d'éviter de créer des vues sur les parcelles voisines qui risqueraient de compromettre l'intimité des lieux de vie.

	Règlement du PLU actuel	Règlement modifié
Article 10 Hauteur maximale des constructions	Sans objet	La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m à l'acrotère ou au faitage. Elle devra s'inscrire dans un gabarit enveloppe tel qu'indiqué dans les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Justifications : les règles de hauteur ont été définies de manière à permettre de réaliser un projet assez compact afin d'économiser la consommation de l'espace tout en respectant les critères d'intégration des constructions nouvelles dans le site et la paysage.

	Règlement du PLU actuel	Règlement modifié
Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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.	<p>11-2. Façades :</p> <p>11-2-1 Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.</p> <p>11-2-2 Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites.</p> <p>11-2-3 Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.</p>

	Règlement du PLU actuel	Règlement modifié
		<p>11-2-4 Constructions dont au moins une façade se trouve en vis-à-vis de la RD 116</p> <p>Un soin particulier sera apporté à la qualité architecturale des bâtiments afin de garantir à la fois leur intégration dans le paysage et de leur assurer une protection vis-à-vis des nuisances extérieures. Le langage architectural sera sobre et contemporain. Les matériaux locaux et à base de matières renouvelables seront privilégiés.</p> <p>L'orientation, la volumétrie et le choix des matériaux devra permettre de répondre aux exigences environnementales en vigueur et d'assurer l'isolation phonique des édifices selon la réglementation acoustique française.</p> <p>11-3. Toitures :</p> <p>11-3-1 Sont admises les toitures suivantes : double-pente, monopente et toiture-terrasse.</p> <p>11-3-2 L'utilisation de matériaux présentant l'aspect du bardeau bitumineux (shingle,...) est interdite.</p> <p>De la même façon, les toitures terrasses ne pourront être traitées en étanchéité simple (revêtement bitumeux, ...).</p> <p>Si elles peuvent être perçues depuis l'étage de la même construction ou depuis l'étage de la construction voisine, la réalisation d'une toiture terrasse végétalisée sera privilégiée.</p> <p>11-3-3 Tous les jeux de toiture et éléments rapportés de type lucarne doivent être intégrés sans monumentalité et dans un rapport harmonieux entre toiture et façade. Ces éléments ne devront pas nuire au caractère contemporain de l'ensemble.</p> <p>Les écueils de type pastiches ou détails anecdotiques (colonne, fausses briques, fronton, ...) sont proscrits.</p> <p>11-4. Implantation :</p> <p>Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Le niveau des rez-de-chaussée de plein pied ne</p>

	Règlement du PLU actuel	Règlement modifié
<p align="center">Article 11</p> <p align="center">Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords</p>		<p>devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).</p> <p>11-5. Les clôtures</p> <p><u>11-5-1 Règles générales</u> Dans le cas où une clôture est réalisée, elle devra impérativement respecter les prescriptions décrites ci-après.</p> <p><u>11-5-2 Clôtures en limite séparative entre deux propriétés</u> Elles doivent être traitées avec soin, elles seront réalisées dans le respect de l'art. 11-5-4, elles ne pourront dépasser une hauteur de 1.80m.</p> <p><u>11-5-4 Traitement des clôtures</u></p> <p><u>11-5-4-1 Clôtures en dur</u> Dans le cas où une clôture en dur est réalisée, le choix de matériaux se fera dans la liste suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - grillage en fil de fer galvanisé du type simple torsion avec piquets en bois d'acacia ; - ganivelle en lattes de châtaigner et fil de fer galvanisé sur piquets en bois d'acacia ; - branches tressées ; - mur de pierre calcaire naturelle ou de meulière jointoyé à pierre vue ; la partie pleine ne pourra excéder 60 cm - poteau de bois non traité (essence locale) <p>Les systèmes de clôtures en dur listés ci-dessus peuvent servir de support à des plantes grimpanes, ou être doublés d'une haie à caractère champêtre (composée de 80 % d'espèces indigènes ou fruitiers au moins (cf. la liste d'espèces végétales ci-dessous) et de 20% d'espèces autres au plus).</p> <p>L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, bruyère, est interdite. Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont</p>
<p align="center">Article 11</p> <p align="center">Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords</p>		

	Règlement du PLU actuel	Règlement modifié
<p align="center">Article 11</p> <p align="center">Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords</p>		<p>interdites.</p> <p>Les murs de parpaing et béton enduits ou peints sont interdits.</p> <p>Sur l'ensemble de la zone, les végétaux tels que, Chamaecyparissus, Cupressus, Laurier-cerise, Thuyas sont interdits.</p> <p><u>11-5-4-2 Haie végétale</u></p> <p>Dans le cas où les limites séparatives sont plantées d'une haie végétale sont admises :</p> <p>a) les haies à caractère champêtre composées de 80 % d'espèces indigènes ou fruitières au moins (cf. la liste d'espèces végétales) et de 20% d'espèces autres au plus.</p> <p>Le choix d'espèces indigènes ou fruitières se fera dans la liste suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - arbres : alisier, cerisier, charme, érable, frêne, hêtre, if, merisier, néflier commun, orme, saule, tilleul. - arbustes : aubépine, amélanchier, bourdaine, buis, camérisier, cornouiller, frêne, fusain, houx, chèvrefeuille, laurier noble, nerprun, prunellier, rosier, sorbier, sureau, troène, viorne. - fruitiers : abricotier, cassissier, cerisier, châtaignier, cognassier, figuier, framboisier, groseillier, noisetier, néflier du japon, pêché, poirier, pommier, prunier, ronce à fruit (mûre), vigne. <p>b) les haies en saule tressé ;</p> <p><u>11-6 Les écrans pare-vue</u></p> <p>Afin de préserver l'intimité des terrasses, il sera autorisé la mise en place de pare-vues en limite séparative et en prolongement de l'habitation qui auront une hauteur maximum de 1.80m sur 5m maximum de profondeur.</p> <p>L'utilisation de matériaux interdits aux 11-5, 11-6 et 11-7 est également proscrite pour les écrans pare-vue.</p>

	Règlement du PLU actuel	Règlement modifié
<p>Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords</p>		<p><u>11-7 Abris de jardins</u> Leur surface devra être inférieure à 20 m². Les abris de jardin en matériaux identiques à la construction principale, ainsi que les abris bois sont autorisés. Les abris préfabriqués de type métalliques ou plastique sont interdits.</p> <p><u>11-8 Equipements relatifs aux nouvelles technologies</u></p> <p>11-8-1 Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.</p> <p>11-8-2 Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (capteurs solaires, récupérateurs d'eau pluviales, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans le dossier de permis de construire ou d'autorisation préalable.</p> <p>11-8-3 Les citernes de toute nature (eau pluviales, gaz, fuel, etc...) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère soignée.</p>

Justification : l'article 11 portant sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords a été rédigé de manière particulière dans la zone AU afin de traduire l'objectif de qualité dans le traitement des façades, des toitures, des clôtures ainsi que la volonté de favoriser les dispositifs en faveur des énergies renouvelables. Des règles spécifiques par rapport au traitement des façades en vis-à-vis de la RD 116 ont été fixées afin de respecter les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

	Règlement du PLU actuel	Règlement modifié
<p>Article 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>Sans objet</p>	<p>12-1 Stationnement véhicules Dans les limites définies aux articles L. 123.1.2 et L123.1.3 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :</p> <p>12-1-1 Pour les constructions à usage d'habitation Une place par logement, plus une place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. À cette obligation doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison de 1 place pour 5 logements.</p> <p>Rappels : En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.</p> <p>12-1-2 Pour les constructions à usage de bureaux Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée à cet usage.</p> <p>12-1-3 Pour les établissements commerciaux - Pour les commerces, une place pour 25 m² de surface de vente. - Pour les professions libérales, une place pour 25 m² de surface de plancher affectée à usage professionnel. - Pour les hôtels et restaurants, une place pour 3 chambres et une place pour 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'un projet mixte (hôtel et restaurant) il sera appliqué la règle la plus stricte.</p> <p>12-1-4 Pour les équipements collectifs Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la</p>

	Règlement du PLU actuel	Règlement modifié
<p>Article 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p>		<p>nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).</p> <p>12-1-5 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>12-1-6 Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.</p> <p>12-1-7 En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, c'est à dire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement. - soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. <p>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, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.</p>

	Règlement du PLU actuel	Règlement modifié
<p>Article 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p>		<p><u>12-2 Stationnement vélos</u> Pour les constructions à usage d'habitation : Pour les constructions de plus de 2 logements, prévoir l'emplacement pour 2 vélos par logements dans un local distinct, matérialisé et sécurisé (0.75 à 1m²/vélos), dont la dimension ne peut pas être inférieure à 8m². Prévoir au moins 50% de ces emplacements en RDC.</p> <p><u>12-3 Local poussettes</u> Pour les constructions à usage d'habitation : Pour les constructions de plus de 2 logements, prévoir l'emplacement pour 1 poussette par logement dans un local distinct, matérialisé et sécurisé, dont la dimension ne peut pas être inférieure à 8m². Prévoir au moins 50% de ces emplacements en RDC.</p>

Justification : l'article 12 portant sur le stationnement des véhicules et des vélos a été rédigé de manière particulière dans la zone AU afin de faire en sorte que les futurs constructeurs réalisent bien, sur leur site, le nombre de places suffisant pour répondre aux besoins futurs des habitants du quartier. Des mesures spécifiques pour le stationnement vélos ont été fixées en s'appuyant sur les normes fixées par le Code de la Construction.

	Règlement du PLU actuel	Règlement modifié
<p>Article 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</p>	<p>Sans objet</p>	<p>13-1 Normes quantitatives Sur tout terrain, les espaces libres doivent présenter une surface au moins égale à : - pour le logement collectif : 30% de la superficie du terrain - pour le logement intermédiaire : 50% de la superficie du terrain - pour le logement individuel : 70% de la superficie du terrain pour les parcelles dont la surface est supérieure à 300m²; 60% de la superficie du terrain pour les parcelles dont la surface est inférieure à 300m².</p>

	Règlement du PLU actuel	Règlement modifié
<p>Article 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</p>		<p>13-2 Normes qualitatives</p> <p>13-2-1 Généralités Dans les espaces libres sont admises les circulations nécessaires à l'accessibilité des constructions et à la sécurité (véhicules de secours...), ainsi que les circulations de dessertes.</p> <p>Les espaces libres doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons...).</p> <p>Les dalles des toitures des parkings enterrés et semi-enterrés sont traitées comme des terrasses accessibles ou plantées.</p> <p>13-2-2 Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en pleine terre sur 70% minimum de leur superficie. Les dalles des toitures des parkings enterrés et semi-enterrés sont prises en compte dans le calcul à hauteur de 50%, sous réserve que la couche de terre végétale soit d'au moins 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.</p> <p>13-2-3 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes. Le nombre total d'arbres plantés doit correspondre à une unité par tranche, même incomplète, de 80m² de terrain libre non couvert par les constructions, dont au moins deux arbres fruitiers à fruit ou à fleur.</p> <p>13-2-4 Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.</p>

	Règlement du PLU actuel	Règlement modifié
		<p>13-3 Règles particulières : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent, les dispositions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas.</p>

Justifications : L'article 13 portant sur les espaces libres a été rédigé de manière particulière dans la zone AU afin de garantir une conservation importante d'espace vert sur le site conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation. Des mesures spécifiques sur les plantations ont été fixées afin de respecter l'esprit de verger qui correspond à la vocation initiale du site.

L'article 14 de la zone AU n'est pas modifié.

La zone UH

La zone UHa est un secteur de la zone UH, ne sont présentées que les règles particulières fixées par chaque article concerné pour le secteur UHa.

Les articles 1, 2, 4, 5 et 9 de la zone UH ne sont pas modifiés.

	Règlement modifié	Justifications
<p>Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p>	<p>3.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.</p> <p>3.3 Voirie Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 3,5 m. Les voies privées se terminant en impasse de plus de 10 m de longueur doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p>	<p>La règle fixée permet de conditionner la desserte en fonction de l'importance du trafic généré par les futures constructions implantées dans le secteur.</p> <p>Des règles spécifiques sur les dimensions des voies privées permettent de respecter les normes des voies fixées dans le projet et d'assurer une desserte de qualité en respectant les impératifs de sécurité.</p>
<p>Article 6 Implantation des constructions Par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées</p>	<p>La façade de la construction, ou partie de construction ou extension, à édifier en bordure de voie ou emprise publique peut être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement - ou en retrait de 1 mètre minimum. <p>Lorsque l'implantation des constructions s'effectue avec un retrait, la marge de recul entre la construction et la voie sera traitée en bande végétalisée.</p>	<p>La règle fixée est assez souple. Une conservation de bandes végétalisées répond à l'objectif de respect de la biodiversité inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation</p>

	Règlement modifié	Justifications
<p>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3m.</p>	<p>Justifications : les règles définies permettent de conserver une certaine souplesse dans l'implantation des constructions, cela permettra de réaliser un projet assez compact afin d'économiser la consommation de l'espace tout en prévoyant des marges minimum de retrait afin d'éviter de créer des vues sur les parcelles voisines qui risqueraient de compromettre l'intimité des lieux de vie.</p>
<p>Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3m.</p>	
<p>Article 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit, et à 9 mètres au faîtage.</p>	<p>La hauteur des constructions est assez basse afin d'assurer une bonne intégration des constructions nouvelles par rapport aux constructions existantes situées à proximité</p>
<p>Article 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espace</p>	<p><u>11.6 utilisation des matériaux complémentaiement aux prescriptions énoncées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sont uniquement admises les toitures suivantes : double-pente, monopente et toiture-terrasse. - Les toitures terrasses ne pourront être traitées en étanchéité simple (revêtement bitumeux, ...). <p>Si elles peuvent être perçues depuis l'étage de la même construction ou depuis l'étage de la construction voisine, la réalisation d'une toiture terrasse végétalisée sera privilégiée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous les jeux de toiture et éléments rapportés de type lucarne doivent être 	<p>L'article 11 portant sur l'aspect extérieur des constructions et</p>

	Règlement modifié	Justifications
<p>publics, monuments, sites et secteurs à protéger</p>	<p>intégrés sans monumentalité et dans un rapport harmonieux entre toiture et façade. Ces éléments ne devront pas nuire au caractère contemporain de l'ensemble.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les écueils de pastiches ou détails anecdotiques (colonne, fausses briques, fronton, ...) sont proscrits. - Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Le niveau des rez-de-chaussée de plein pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux). <p><u>11.7 les clôtures</u></p> <p><u>Clôtures en dur</u></p> <p>Dans le cas où une clôture en dur est réalisée, le choix de matériaux se fera dans la liste suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - grillage en fil de fer galvanisé du type simple torsion avec piquets en bois d'acacia ; - ganivelle en lattes de châtaigner et fil de fer galvanisé sur piquets en bois d'acacia ; - branches tressées ; - mur de pierre calcaire naturelle ou de meulière jointoyé à pierre vue ; la partie pleine ne pourra excéder 60 cm - poteau de bois non traité (essence locale) <p>Les systèmes de clôtures en dur listés ci-dessus peuvent servir de support à des plantes grimpances, ou être doublés d'une haie à caractère champêtre (composée de 80 % d'espèces indigènes ou fruitiers au moins (cf. la liste d'espèces végétales ci-dessous) et de 20% d'espèces autres au plus).</p> <p>L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, bryère, est interdite.</p> <p>Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites.</p> <p>Les murs de parpaing et béton enduits ou peints sont interdits.</p>	<p>l'aménagement de leurs abords a été rédigé de manière particulière dans la zone AU afin de traduire l'objectif de qualité dans le traitement des façades, des toitures, des clôtures ainsi que la volonté de favoriser les dispositifs en faveur des énergies renouvelables. Des règles spécifiques sur les toitures, les clôtures, pare-vue, citerne et abris de jardin ont été fixées afin de garantir une certaine qualité esthétique des futures réalisations. Ces règles sont cohérentes avec celles définies dans la zone AU située en limite de la zone UHa.</p>

	Règlement modifié	Justifications
	<p>Sur l'ensemble de la zone, les végétaux tels que, Chamaecyparissus, Cupressus, Laurier-cerise, Thuyas sont interdits.</p> <p><u>Haie végétale</u> Dans le cas où les limites séparatives sont plantées d'une haie végétale sont admises :</p> <p>a) les haies à caractère champêtre composées de 80 % d'espèces indigènes ou fruitières au moins (cf. la liste d'espèces végétales) et de 20% d'espèces autres au plus.</p> <p>Le choix d'espèces indigènes ou fruitières se fera dans la liste suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - arbres : alisier, cerisier, charme, érable, frêne, hêtre, if, merisier, néflier commun, orme, saule, tilleul. - arbustes : aubépine, amélanchier, bourdaine, buis, camérisier, cornouiller, frêne, fusain, houx, chèvrefeuille, laurier noble, nerprun, prunellier, rosier, sorbier, sureau, troène, viorne. - fruitiers : abricotier, cassissier, cerisier, châtaignier, cognassier, figuier, framboisier, groseillier, noisetier, néflier du japon, pêché, poirier, pommier, prunier, ronce à fruit (mûre), vigne. <p>b) les haies en saule tressé ;</p> <p><u>11-7-2 Les clôtures en limite séparative</u> Elles doivent être traitées avec soin, elles seront réalisées dans le respect de l'art. 11-7-1, elles ne pourront dépasser une hauteur de 1,80m.</p> <p>11-7-3 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies : Type 1 : le long de la voie: Elles doivent être traitées avec soin, elles seront réalisées dans le respect de l'art. 11-7-1, elles ne pourront dépasser une hauteur de 1,80m.</p> <p>Type 2 : le long de chemins et en limite des cours intérieures :</p>	

	Règlement modifié	Justifications
	<p>Elles doivent être traitées avec soin, elles seront réalisées dans le respect de l'art. 11-7-1, elles ne pourront dépasser une hauteur de 1,60m.</p> <p>11-8 Les écrans pare-vue Afin de préserver l'intimité des terrasses, il sera autorisé la mise en place de pare-vues en limite séparative et en prolongement de l'habitation qui auront une hauteur maximum de 1.80m sur 5m maximum de profondeur. L'utilisation de matériaux interdits aux 11-5, 11-6 et 11-7 est également proscrite pour les écrans pare-vue.</p> <p><u>11-9-3 Citerne de toute nature (eau pluviales, gaz, fuel, etc...):</u> elles seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère très étudiée.</p> <p><u>11-12 Abris de jardin</u> Leur implantation sera de préférence en continuité de la construction principale. Leur surface sera inférieure à 20 m². Les abris de jardin en matériaux identiques à la construction principale, ainsi que les abris bois sont autorisés. Les abris préfabriqués de type métalliques ou plastique sont interdits.</p>	
<p>Article 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>12-1. Pour les constructions à usage d'habitation : Une place par logement, plus une place par tranche complète de 55m² de surface de plancher.</p>	<p>L'article 12 portant sur le stationnement des véhicules et des vélos a été rédigé de manière particulière afin de faire en sorte que les futurs constructeurs réalisent bien, sur leur site, le nombre de places suffisant pour répondre aux besoins futurs des habitants du quartier.</p>

Mise en compatibilité du PLU de Bruyères-le-Châtel

	Règlement modifié	Justifications
<p>Article 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</p>	<p>Sur tout terrain, les espaces libres doivent présenter une surface au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 70% de la superficie du terrain pour les parcelles dont la surface est supérieure à 300 m² - 60% de la superficie du terrain pour les parcelles dont la surface est inférieure à 300 m² 	<p>Ces règles permettent de conserver un pourcentage d'espace vert assez important sur le secteur quelle que soit la taille de la parcelle.</p>
<p>Article 14 Coefficient d'Occupation des Sols</p>	<p>Il n'est pas fixé de COS</p>	<p>Les règles d'implantation et de hauteur sont suffisantes pour encadrer la constructibilité et pour maîtriser les gabarits, le COS serait inutile.</p>

III- La prise en compte de la préservation de l'environnement

Le site est actuellement occupé par des activités agricoles accueillant des cultures intensives (céréales, betteraves à sucres,...). Ce type de culture se traduit par une très faible biodiversité. Les enjeux écologiques du secteur sont donc limités. Aucun corridor écologique n'est recensé sur le site. Les inventaires de la flore et des habitats naturels n'ont pas révélé la présence d'espèces protégées, les habitats et plantes présents sont communs. Par ailleurs, aucune zone humide n'a été recensée sur le site, hormis le fossé en bord de route de la rue de la Libération qui renferme des espèces de milieux humides (*Ciadium mariscus*).

Le projet a été conçu de manière à préserver l'environnement avec pour objectif de :

- Recréer une véritable biodiversité : les espaces verts publics envisagés dans le projet seront support de biodiversité.
- Favoriser un urbanisme et une architecture bioclimatique : le site présente une légère pente du nord vers le sud ce qui lui confère une disposition optimale pour les apports solaires des futures constructions. Le projet propose une orientation des bâtiments, des prospects et des hauteurs de constructions permettant de bénéficier d'un ensoleillement maximum. De plus, les couloirs de vents sud-ouest sont pris en compte et permettent de ventiler naturellement les logements
- Préserver les ressources naturelles notamment par la gestion alternative des eaux pluviales
- Favoriser les modes de déplacements doux : le projet prévoit de limiter les modes de déplacement automobile et de privilégier l'usage des circulations douces. Un maillage de sentes piétonnes pour traverser le quartier et accéder aux équipements et au centre-bourg est proposé. Cette orientation contribue à la diminution des pollutions atmosphériques, lutte contre le réchauffement climatique et atténue les nuisances sonores impactées par le trafic dans le nouveau quartier.
- Maintenir les chemins ruraux : L'aménagement envisagé conserve les deux chemins ruraux existants et propose la création d'un nouveau chemin au sud du périmètre afin de faciliter l'accès des engins sur les terres agricoles.
- Créer une lisière paysagère pour conserver une frange ville campagne et marquer l'entrée de l'urbanisation.

- Construire de nouveaux équipements publics, conformes aux critères de confort et d'isolation et de consommation énergétique actuels qui répondent aux besoins des habitants
- Mettre en place des prescriptions spécifiques à respecter au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme : Les futures constructions en bordure de la RD 116 seront soumises à l'obligation d'appliquer des mesures spécifiques pour répondre aux critères définis par le code de l'urbanisme à savoir : l'intégration urbaine et architecturale, l'intégration paysagère, la sécurité et la prise en compte des nuisances. Ces mesures sont transcrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation

Par ailleurs, les impacts du projet sur l'environnement sont explicités dans l'étude d'impact du dossier de Déclaration d'Utilité Publique jointe au présent dossier.

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE BRUYERES-LE-CHATEL

2. Etude au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme



Novembre 2013

ÉTUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L 111-1-4 AUX ABORDS DE LA RD 116

INTRODUCTION	3
1ERE PARTIE - ANALYSE DU SITE D'ETUDE	4
I. Localisation	4
II. Description du site et de son environnement	5
III. Atouts et contraintes du site d'étude	9
2EME PARTIE – JUSTIFICATIONS DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE, LE LONG DE LA RD 116 AU REGARD DES CRITERES FIXES PAR L'ARTICLE L-111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME	10
I. Rappel des dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme	10
II. Les orientations envisagées pour le site d'étude dans le PLU	12
III. Les dispositions motivant la modulation de la bande d'inconstructibilité	13

INTRODUCTION



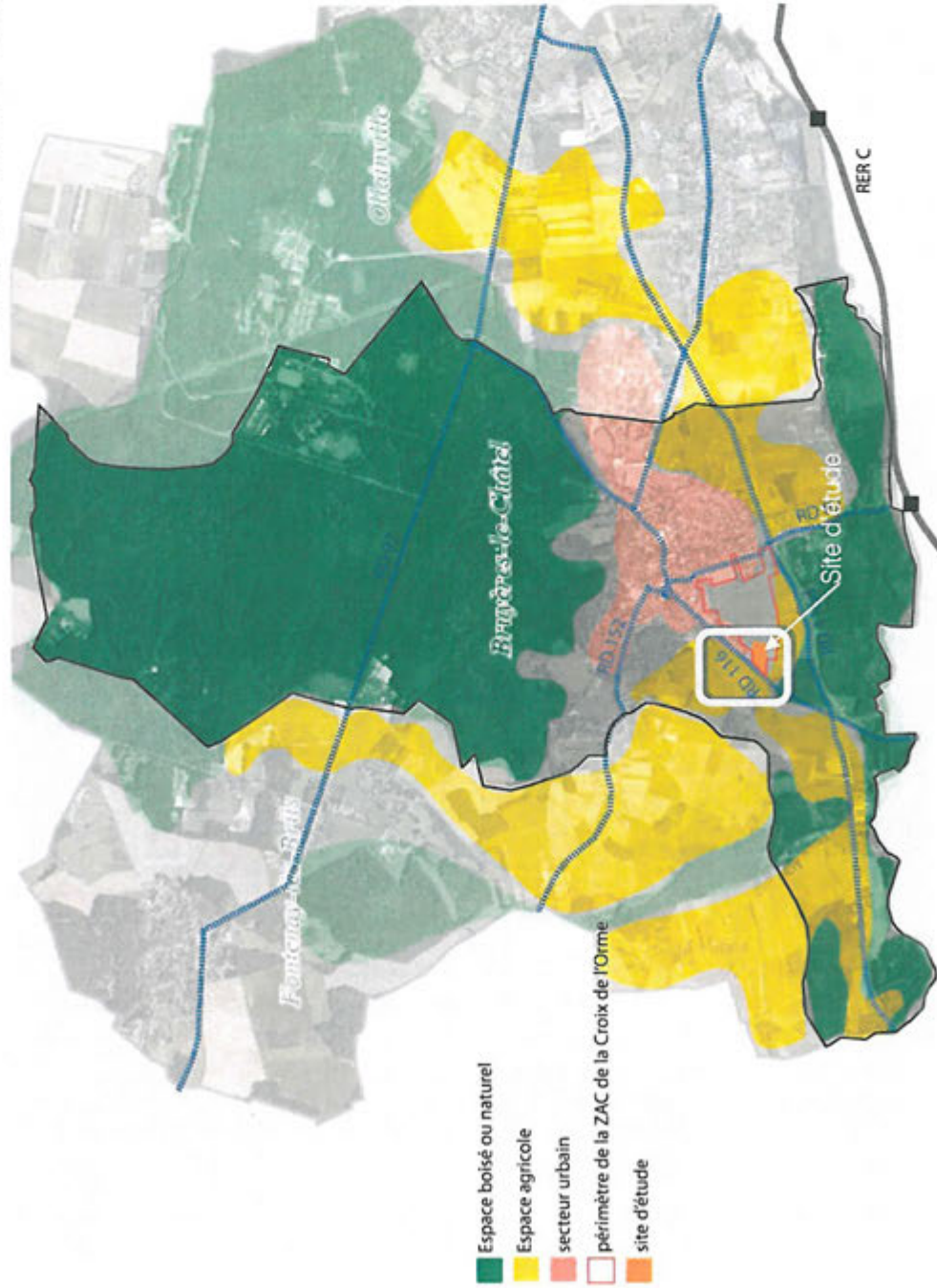
La route départementale RD 116 est classée voie à grande circulation. En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L. 111-1-4, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie sur une profondeur de 75 mètres, en dehors des secteurs déjà urbanisés.

Ce dispositif a pour objectif de lier la possibilité de construire à la mise en oeuvre, dans les documents d'urbanisme, des outils garantissant une qualité des projets aussi bien du point de vue de l'architecture, du paysage, des accès que de la sécurité.

Cette étude vise à analyser l'ensemble du site d'étude concerné par l'application des dispositions de l'article L. 111-1-4 pour définir un parti d'aménagement global et lever ainsi l'inconstructibilité aux abords de la RD 116 pour le secteur concerné par la réalisation du projet de ZAC de la Croix de l'Orme.

Les dispositions de l'article L.111-1-4 s'appliquent aux abords de cette voie sur l'ensemble de son parcours à travers le territoire communal sur les secteurs non urbanisés. L'inconstructibilité est maintenue sur les secteurs non concernés par la présente étude.

1ERE PARTIE - ANALYSE DU SITE D'ETUDE

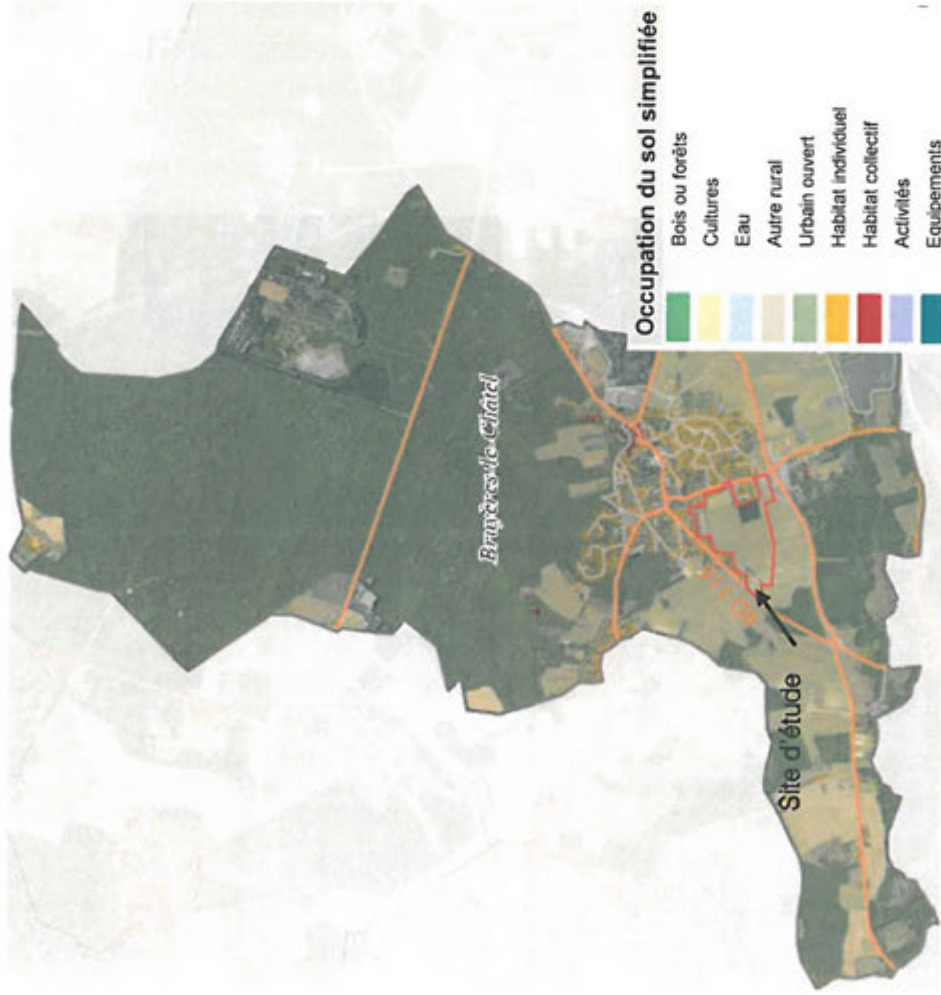


I. Localisation

Le site d'étude se localise dans la partie sud-ouest de la commune de Bruyères-le-Châtel. Il occupe une place stratégique à l'interface avec les secteurs urbains et les espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, le site se trouve à proximité immédiate du centre (moins d'un kilomètre) qui regroupe une grande partie des équipements et des activités du territoire.

Le site d'étude, d'une superficie d'environ 6 000 m² sur une profondeur de 75 mètres à compter de l'axe de la RD 116, correspond à l'entrée sud-ouest du périmètre de la ZAC de la Croix de l'Orme s'étendant sur une surface d'environ 16 hectares.

L'occupation de l'espace dans le périmètre d'étude et son contexte



II. Description du site d'étude et de son environnement

Le site d'étude se trouve au sud-ouest de la zone urbanisée de la ville, à l'entrée sud de Bruyères-le-Châtel par la rue de la Libération (RD 116).

Aujourd'hui, cet espace est occupé par de la grande culture de type céréalière (blé, maïs, colza...) jusqu'à la route départementale 116d.



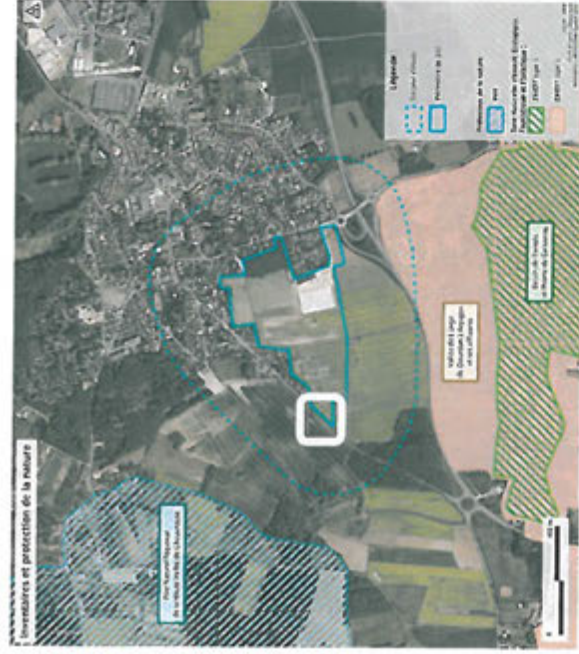
Le paysage

Le site d'étude se trouve dans un contexte périurbain puisque :

- il est bordé au nord et à l'est pour partie par des habitations individuelles, dont les clôtures sont végétalisées, et dont certains jardins comprennent des arbres de haute tige (peupliers, saules...).
- Il se situe à 500 m environ à l'ouest du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et à respectivement 600 m et 400 m environ au sud des deux Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique de type 1 et de type 2 (la Vallée de l'Orge et ses affluents et le Bassin de Trevoix et prairie du Guisseray

Bien que le site d'étude offre des vues remarquables vers le sud, et la vallée de la Rémarde, il ne présente aujourd'hui que peu de qualité dans son occupation actuelle et son traitement. Il s'agit d'un espace agricole de grande culture. Les champs ne sont pas délimités par des haies, mais on retrouve au milieu des champs quelques arbres fruitiers isolés (pommiers notamment).



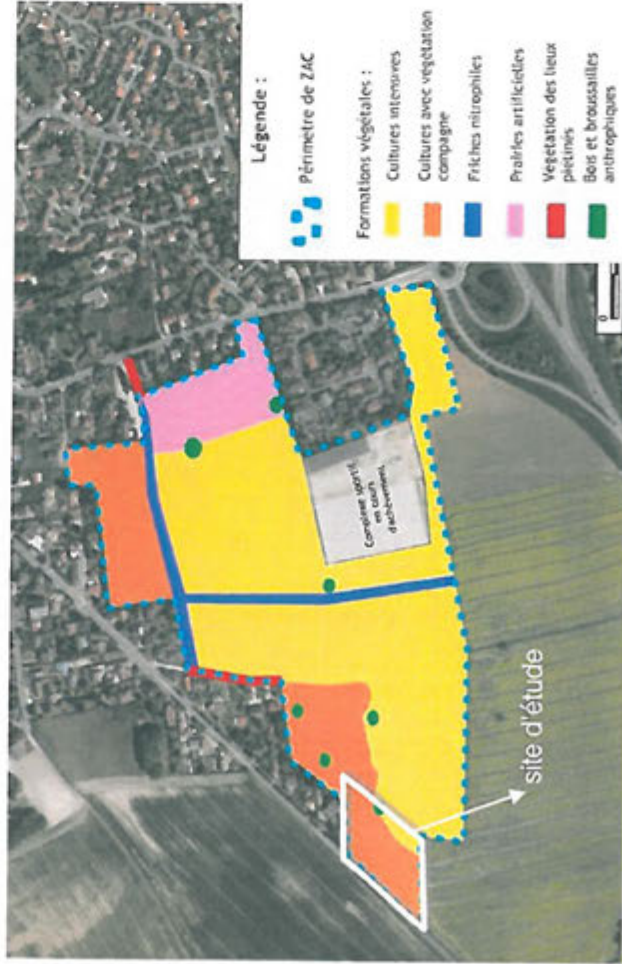


La valeur écologique du site

Cette analyse s'appuie sur la visite de contrôle des enjeux écologiques réalisée dans le cadre de la ZAC de la Croix de l'Orme - Méditerranée conseil – mars 2013 - AFTRP.

Globalement, le site d'études est dominé par des parcelles agricoles de grandes surfaces, accueillant des cultures intensives (céréales, betteraves à sucres,...). Ce type de culture se traduit par une très faible biodiversité. Les enjeux écologiques du site d'études sont donc limités. Aucun corridor écologique majeur n'est recensé.

Les inventaires de la flore et des habitats naturels n'ont pas révélé la présence d'espèces protégées sur le site d'étude, les habitats et plantes présents sont communs. Par ailleurs, une zone humide potentielle a été recensée sur le site d'étude, il s'agit du fossé en bord de route de la rue de la Libération qui renferme des espèces de milieux humides (*Cladium mariscus*).



Extraits de l'étude d'impact- Méditerranée Conseil - 2013

La sécurité

La RD 116 est une route départementale, classé comme axe secondaire, et dont les aménagements doivent être vus avec le Conseil Général.

La vitesse est limitée à 90 km/h en frange de la zone agglomérée sur la Rue de la Libération, puis à 50 Km/h. Il n'existe actuellement pas de dispositif de limitation progressive de la vitesse.

Par ailleurs, une étude de déplacements a été réalisée sur le site, afin d'étudier les flux actuels, et les conséquences sur la circulation future.

Cette étude a permis de mettre en avant les résultats suivants :

- Situation actuelle : trafic journalier de 2 000 véhicules par jour, dont 2% de poids lourds.
- Situation en 2023 (simulation) : trafic journalier de 2 450 véhicules par jour, dont 1,7% de poids lourds.
- Situation en 2023 (simulation) : trafic journalier de 2 550 véhicules par jour, dont 1,7% de poids lourds.

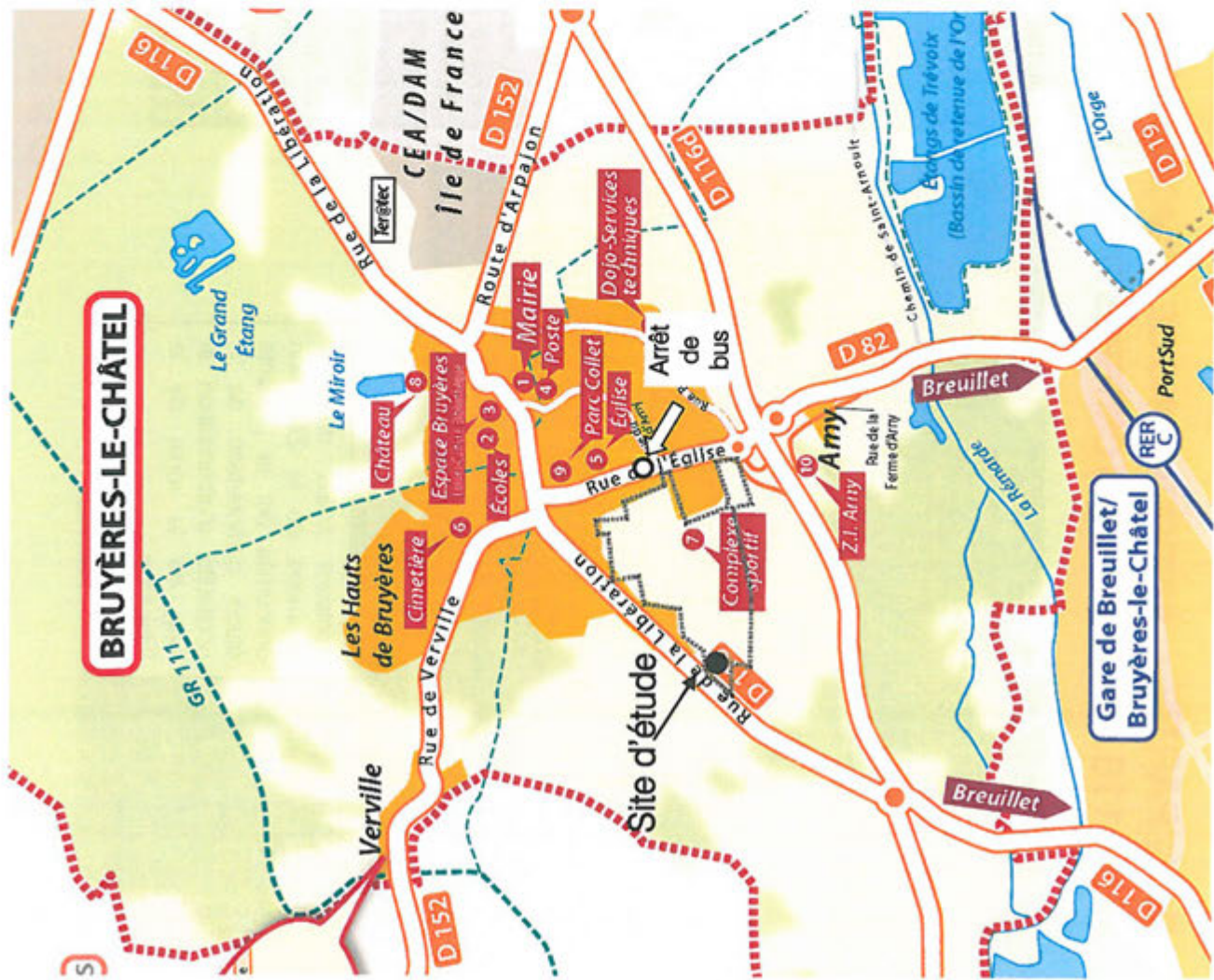
Les nuisances

Le site est relativement épargné par les nuisances (olfactives, visuelles, sanitaires..), seules des nuisances d'ordre sonore peuvent être rencontrées, véhiculées notamment par les vents dominants venant du sud ouest.

Actuellement il n'y a pas de protection sonore sur le site .

La RD 116 est identifiée au classement sonore des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral de classement du réseau routier départemental du 28 février 2005) comme axe de catégorie 3, c'est-à-dire que dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie, les constructions nouvelles doivent respecter des normes d'isolation acoustique particulières, définies dans l'arrêté préfectoral.





III. Atouts et contraintes du site d'étude

Le site se trouve au sud-ouest du centre de Bruyères-le-Château en bordure de la rue de la Libération (RD 116)

Atouts du site :

- Il se trouve à proximité immédiate du centre-ville regroupant la majorité des équipements et des commerces de la ville
- Il constitue un espace tampon entre la zone urbaine et les espaces agricoles et naturels à l'ouest et au sud du secteur,
- La proximité de la RD 116 et sa connexion au réseau routier local font du site un point d'entrée dans le centre de Bruyères-le-Château
- Il bénéficie d'une assez bonne accessibilité en transport en commun : en effet, il est situé à 500 mètres de l'arrêt de bus dont la ligne 68-01 dessert la gare RER C la plus proche (Bruyillet-Bruyères-le-Château) en 5 minutes (2 allers et 2 retours en matinée et soirée).

Contraintes du site :

- la RD 116 est une route départementale à grande circulation qui peut engendrer des nuisances acoustiques et une certaine pollution atmosphérique.
- il n'existe pas actuellement de chemins doux (trottoirs, piste cyclable) aux abords de la RD 116 permettant un accès sécurisé du secteur.
- Il s'agit d'un secteur au paysage ouvert avec un peu de relief impliquant des vues sur les espaces agricoles et les vallées de la Rémarde et de l'Orge assez lointaines.

2EME PARTIE – JUSTIFICATIONS DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE, LE LONG DE LA RD 116 AU REGARD DES CRITERES FIXES PAR L'ARTICLE L-111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

I. Rappel des dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme

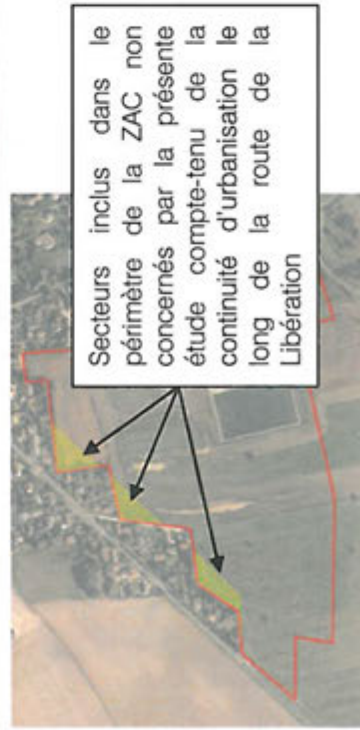
L'article L 111-1-4 est rédigé comme suit : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe routier (au sens de l'article L 222-1 à L 222-5 du Code de la Voirie routière), de route express (au sens des articles L 151-1 à L 151-5) et des déviations (articles L 152-1 et L 152-2) ; ou de 75 mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation en vertu de l'article R 1 du Code de la Route ».

Cette interdiction ne s'applique pas :

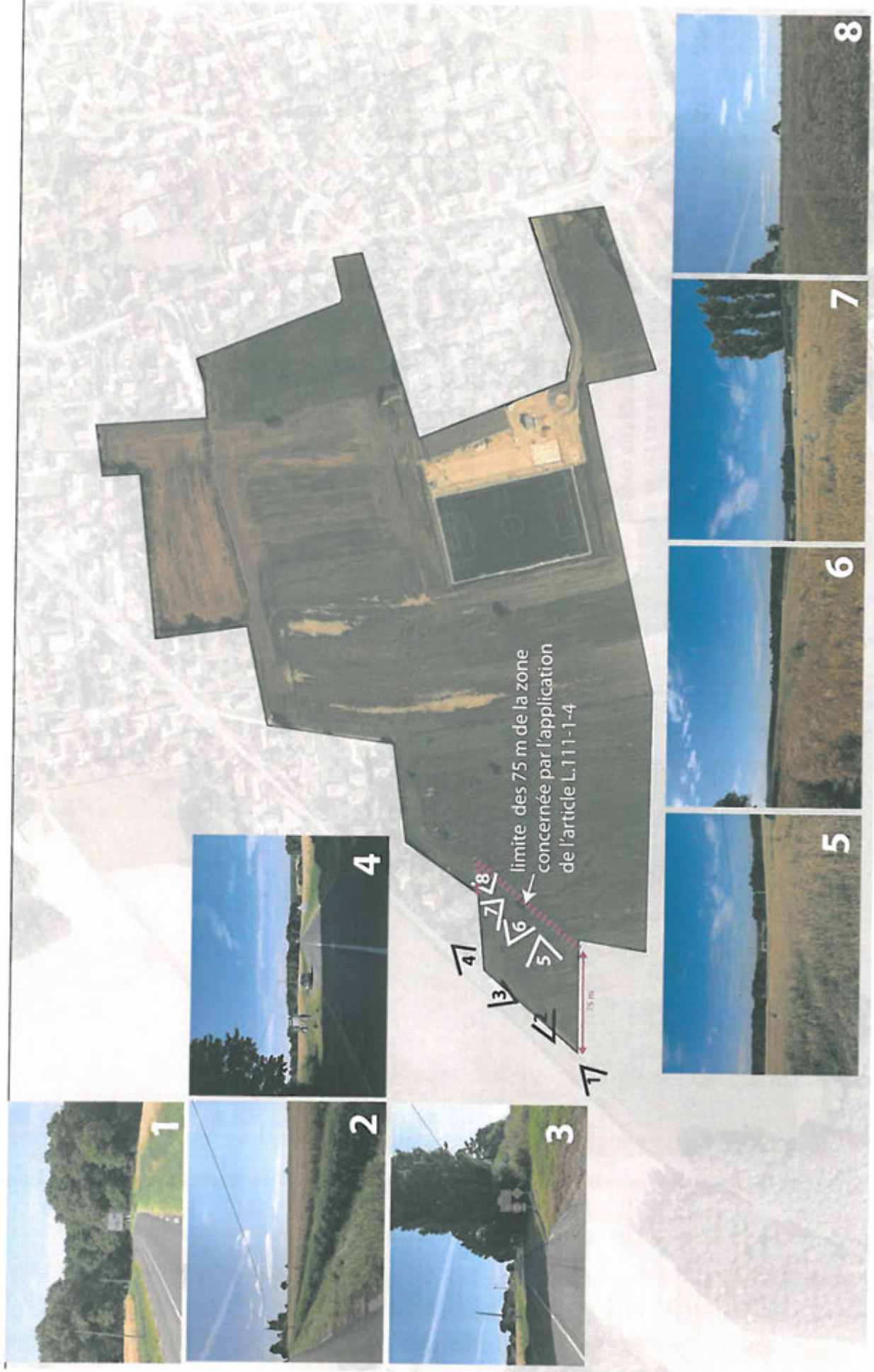
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

L'inconstructibilité qui frappe, depuis le 1^{er} janvier 1997, les espaces non urbanisés qui longent les autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande vitesse vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Ces qualités sont à apprécier au regard d'un certain nombre de critères, dont la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, paysagère et urbaine.

Le site d'étude, sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 116, ne peut faire l'objet de construction que dans la mesure où le document d'urbanisme (PLU) instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induites par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.



Vues depuis et sur le site



II. Les orientations envisagées pour le secteur d'étude dans le PLU

Les principales orientations envisagées pour la village



Le centre village

- Le Plan de l'Orme
- Création d'un nouveau espace public à l'habitat du village
- Construction de nouveaux bâtiments
- Mise à disposition d'espaces de détente et de loisirs
- Aménagement du site autour du centre du village
- Création de nouveaux logements dans le village
- Aménagement de nouveaux accès

Le Parc de l'église

- Mise en valeur du parc de l'église et des zones adjacentes plus larges sur le tracé de la Libération
- Un site qui pourrait accueillir un complexe sportif et des logements

L'unité horticole de village

- Un tissu résidentiel à prévalence de 3 mètres en hauteur
- du stationnement des véhicules
- des résidences collectives

Le site de l'église

- Développement du pôle scolaire de la commune autour des terrains libérés par la D.C.A.

Le site de la Croix de l'Orme

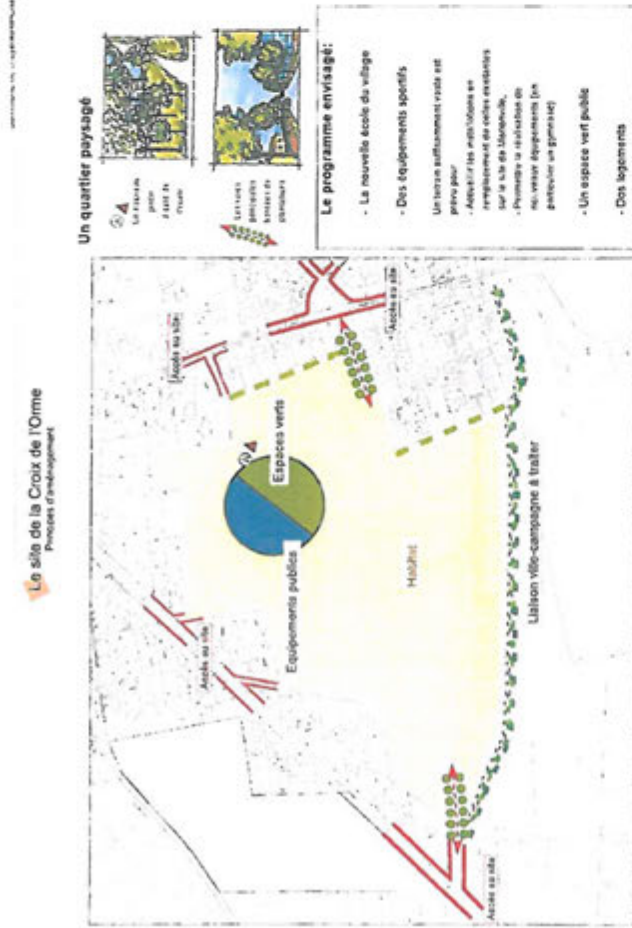
- Construction de nouveaux logements mixtes
- Création d'un nouveau pôle sportif
- Création de nouveaux logements
- Protection des espaces naturels

Extrait du PADD du PLU actuel

La réflexion et les orientations dépassent très largement le cadre strict du périmètre concerné par l'inconstructibilité. Ce projet s'inscrit dans les démarches engagées par la communauté de communes de l'Arpajonnais, et la ville et dans la philosophie générale du SDRIF, du PLH et du PLU. Il s'agit du seul potentiel significatif existant sur la commune en termes d'urbanisation future en continuité du centre-ville permettant de répondre aux besoins en logements ainsi qu'aux exigences du PLH.

Ces objectifs de construction de logements et de création de nouveaux équipements répondant aux besoins de la population s'illustrent transversalement dans le projet d'aménagement et de développement durables.

Une orientation particulière a été définie dans le PLU sur le site de la ZAC de la Croix de l'Orme. Elle prévoit la réalisation d'un projet à vocation mixte (équipements, logements). Toutefois, cette opération est conditionnée par la modulation de l'inconstructibilité au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.



Carte de l'orientation particulière d'aménagement du PLU actuel

Les enjeux sont notamment :

- d'assurer le développement de la commune en cohérence avec le passé agricole et arboricole du site
- de maîtriser l'urbanisation en proposant une densité adaptée tout en garantissant le maintien de corridors écologiques importants
- de créer une lisière agro-urbaine offrant l'opportunité de créer un échange entre la ville et son environnement

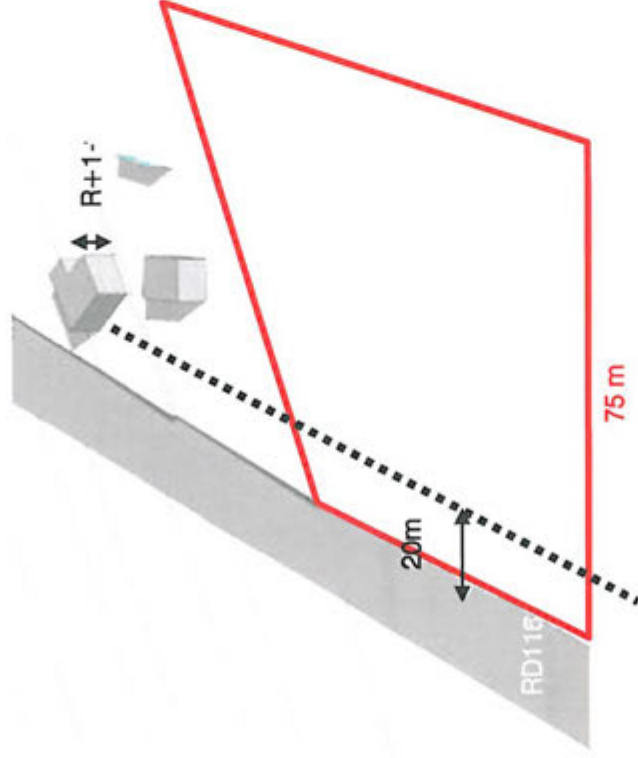
Les orientations proposées visent à :

- développer l'offre de logements sur la commune de Bruyères-le-Château et remplir les objectifs du PLH communautaire,
- diversifier l'offre de logements, avec la volonté notamment de proposer un nombre plus important de petits logements et de logements locatifs, deux typologies manquantes. Cette nouvelle offre diversifiée permettra d'accueillir une population nouvelle et de répondre aux besoins des Bruyérois,
- reconstruire l'offre en équipements publics : crèche, sport, parc, école....
- déplacer les écoles du centre-ville,
- s'inscrire dans une démarche de développement durable tendant vers l'éco-quartier,
- traiter qualitativement les espaces publics,
- favoriser la biodiversité des espaces verts, le site ne présentant pas aujourd'hui de valeur écologique particulière.

III. Définition des règles motivant la modulation de l'inconstructibilité au regard des critères fixés par l'article L-111-1-4 du code de l'urbanisme

Au regard de l'intégration urbaine et architecturale

Vue axonométrique du site et règles définies au regard de l'intégration urbaine et architecturale



Les constructions existantes dans le quartier résidentiel d'entrée de ville, situées en vis-à-vis de la RD 116 au nord du secteur d'étude, sont implantées en retrait de la voie avec un recul assez important de l'ordre de 20 mètres minimum à compter de l'axe de la voie. Des espaces de jardins devant les pavillons donnent un caractère paysager le long de la RD 116.

- Il convient de conserver un recul minimum de 20 mètres depuis l'axe de la RD 116 afin de garantir la bonne insertion des constructions et une certaine continuité urbaine. Par ailleurs, ce recul permettra de limiter les impacts visuels des nouvelles constructions dans le paysage

La hauteur des constructions avoisinantes est relativement basse entre R+1+combles et R+2

- La hauteur des constructions sera comprise entre 9 m et 15 m soit pour permettre une continuité avec le bâti existant, soit pour créer un écran phonique avec un front bâti plus élevé.

Les constructions existantes au nord du site comportent peu d'ouvertures en vis-à-vis de la RD 116

- L'aspect extérieur des façades en vis-à-vis de la RD 116 devra être soigné. Il est préconisé que les façades est-ouest des constructions comportent peu d'ouvertures, ce qui limitera les nuisances notamment auditives par rapport au bruit généré par le trafic automobile.

Au regard de l'intégration paysagère

Le site présente un caractère d'interface entre les zones résidentielles et les espaces agricoles et naturelles. De plus, le site offre des vues paysagères remarquables vers le sud, et la vallée de la Rémarde. Par ailleurs, il est positionné en entrée de ville.

- Il est proposé de recréer un espace vert d'entrée de ville d'un linéaire d'environ 40 mètres à partir de la limite sud de la ZAC permettant de réaliser une transition paysagère entre le bâti et les espaces agricoles, tout en préservant des vues vers la vallée de la Rémarde. L'espace réservé pour l'aménagement de l'espace vert devra être classé en zone naturelle (N)

Le fossé enherbé existant représente une zone humide potentielle

- Il est préconisé de conserver le fossé

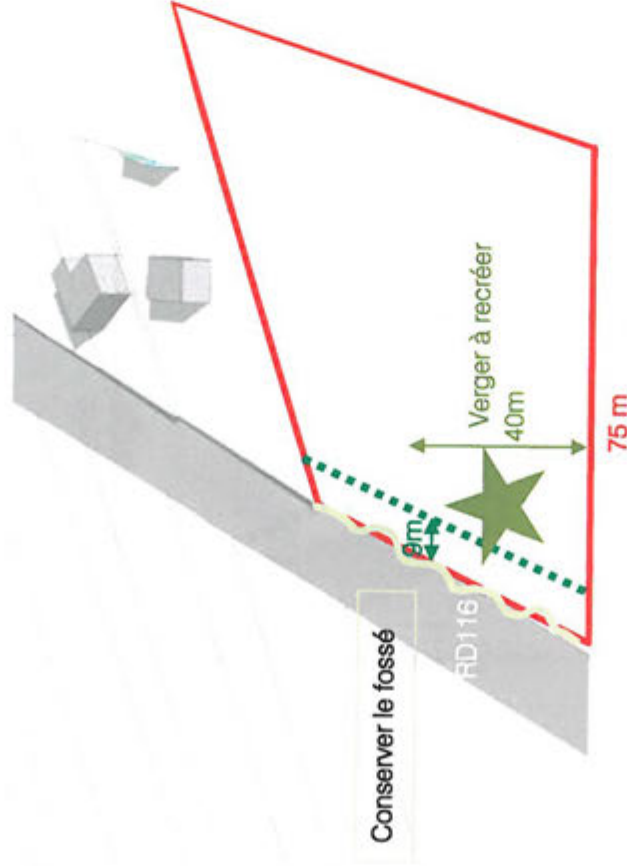
Bien que le site présente aujourd'hui peu de qualité dans son occupation actuelle et son traitement, il offre un paysage ouvert en raison d'un espace agricole de grande culture.

- Afin de protéger visuellement les premières constructions en vis-à-vis de la route, une bande enherbée de 9 mètres devra être plantée avec des arbres fruitiers et des arbres de haute tige. Par ailleurs, des zones végétalisées devront être aménagées pour jouer le rôle de barrière filtrante par rapport aux gaz d'échappement provenant de la RD 116

Les champs du site ne sont pas délimités par des haies, mais on retrouve au milieu des champs quelques arbres fruitiers isolés (pommiers notamment)

- Afin de garantir l'intégration paysagère, et de renforcer le caractère de verger, des arbres fruitiers, à fruit ou à fleur devront être plantés

Vue axonométrique du site et règles définies au regard de l'intégration paysagère



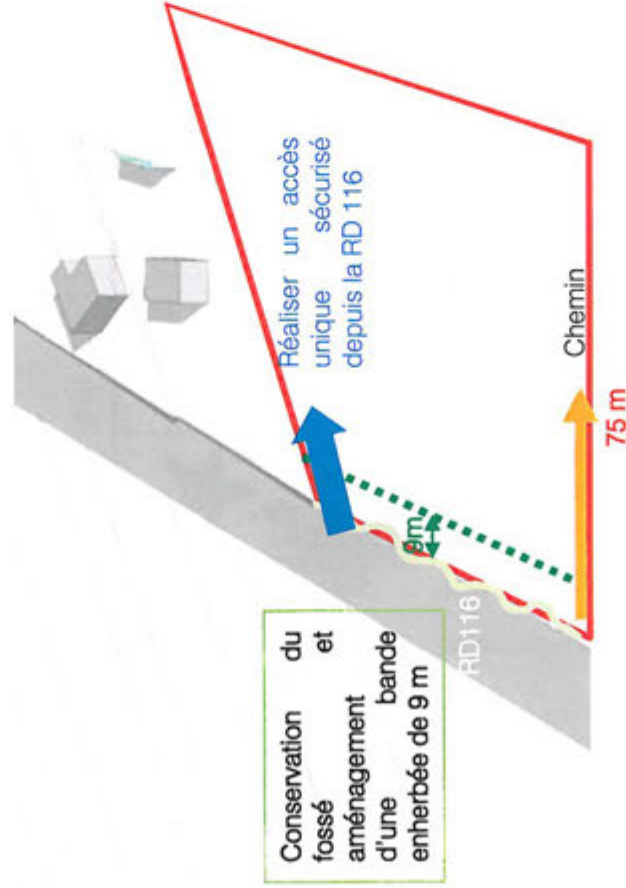
Au regard de la sécurité

Le trafic journalier actuel sur la RD 116 est de 2 000 véhicules par jour, dont 2% de poids lourds, ce qui correspond à un trafic modéré. Par ailleurs, il n'existe pas actuellement d'espace piéton sécurisé aux abords du site

La réduction de la bande d'inconstructibilité ne pose pas de problème particulier sur le plan de la sécurité car :

- Il est proposé de réaliser un accès unique pour desservir le projet afin d'éviter la multiplication des voies d'accès depuis la RD 116 pouvant générer des problèmes d'insertion sur la voie.
- Il est prévu de réaliser un accès différencié entre les automobiles et les engins agricoles pour éviter des conflits d'usage
- Le fossé enherbé et une bande enherbée et plantée de 9 mètres seront conservés afin d'éviter que les piétons soient en contact direct de la voie.

Vue axonométrique du site et règles définies au regard de la sécurité



Simulation du niveau sonore aux abords de la RD 116

Niveaux de Bruit

Norme NFS



Etude acoustique, CIA, mai 2013 sur la base d'une simulation à partir d'un plan masse provisoire

Au regard des nuisances

La RD 116 est identifiée au classement sonore des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral de classement du réseau routier départemental du 28 février 2005) comme axe de catégorie 3, c'est-à-dire que dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie, les constructions nouvelles doivent respecter des normes d'isolation acoustique particulières, définies dans l'arrêté préfectoral. Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont les suivants pour un axe de catégorie 3 :

- Niveau sonore au point de référence en période diurne : 73 dB(A)
- Niveau sonore au point de référence en période nocturne : 68 dB(A)

En complément de ces informations, une étude acoustique a été menée aux abords du site. Le niveau sonore relevé sur la partie concernée par l'étude est de 54,5 dB(A), ce qui correspond à une ambiance sonore modérée.

De manière plus approfondie, des calculs acoustiques sur des bâtiments projetés ont été réalisés, afin d'obtenir les niveaux de bruit futurs. Sur de potentiels bâtiments concernés par l'étude, les niveaux de bruit modélisés se situent entre 58 et 64 dB(A).

L'application de la réglementation du 30 mai 1996 consiste à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal des futur bâtiments déterminée à partir des niveaux de bruits calculés :

- Le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines doit être égal ou inférieur à 35 dB(A) en période diurne ;
- La valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB(A).

Ainsi la proximité de la RD 116 implique :

- Un recul minimum de 20 mètres de l'axe de la voie à respecter pour l'implantation des nouvelles constructions
- La conservation d'un espace enherbé et planté de 9 mètres qui constituera un écran phonique
- Un recul minimum de 40 mètres par rapport à la limite Sud de la ZAC pour l'implantation des nouvelles constructions
- La réalisation d'un espace vert planté au sud du site afin d'atténuer les nuisances sonores venant du sud-ouest
- Un traitement acoustique des façades approprié selon le type de construction implanté aux abords de cet axe.
- Un objectif d'isolement des bâtiments égal ou supérieur à 30dB(A)

Cet objectif permet d'absorber les éventuelles nuisances phoniques engendrées par la nouvelle voie créée dans le cadre du projet

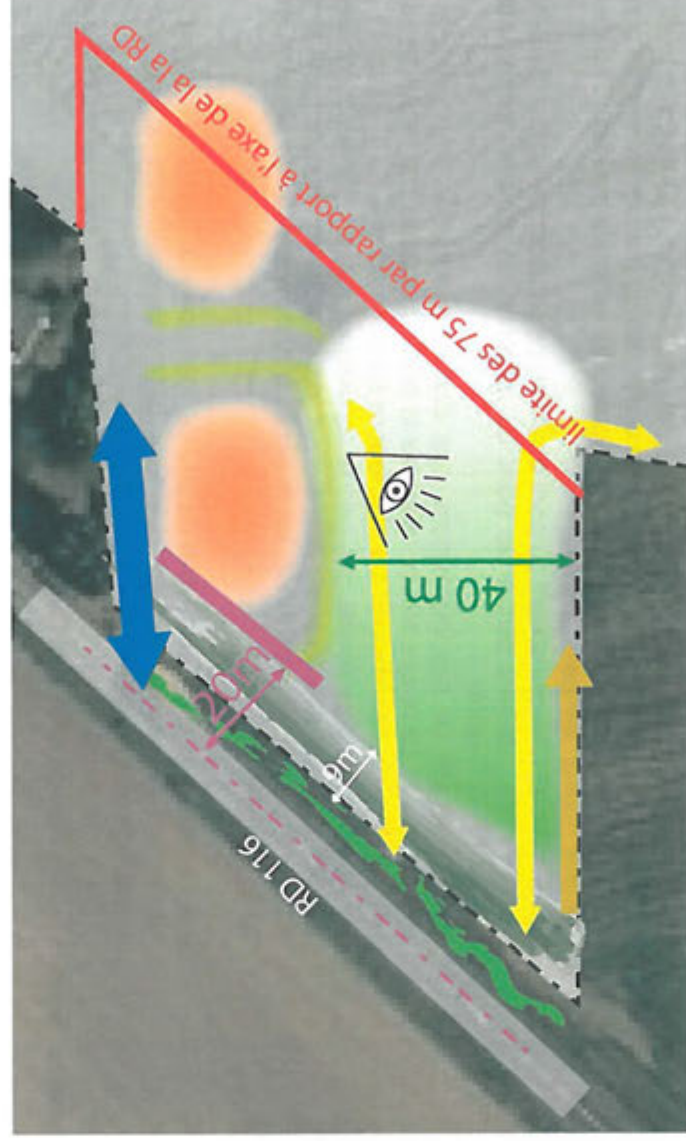
Synthèse

Afin de mettre en valeur cet espace actuellement cultivé qui fera le lien entre la ville et les espaces agricoles et naturels, il s'agit de proposer un projet cohérent qui tiennent compte :

- des nuisances
- de la sécurité
- de la qualité architecturale, paysagère et urbanistique

Schéma d'implantation à respecter pour le traitement de la bande de 75 mètres à partir de l'axe de la RD 116.

-  Conservation du fossé enherbé
-  Réalisation d'un espace paysager d'une largeur de 9 mètres à partir de la limite de la ZAC
-  Limite d'implantation des constructions située à 20 mètres de l'axe de la RD 116
-  Zone d'implantation préférentielle du bâti
-  Plantations d'arbustes en limite de la partie constructible
-  Création d'un espace naturel avec plantation d'arbres fruitiers
-  Distance minimale d'implantation à respecter entre la limite de ZAC Sud et l'implantation des constructions
-  Conservation de la vue sur la vallée de la Rémarde
-  Réalisation d'un accès routier unique
-  Réalisation de cheminements piétons est-ouest
-  Création d'un chemin



MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE BRUYERES-LE-CHATEL

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation



Novembre 2013

LE PARTI D'AMENAGEMENT

L'aménagement du projet est fondé sur cinq principes :

1. Créer un quartier formant une lisière agro-urbaine

L'objectif est de valoriser le lien entre les espaces agricoles et le nouveau quartier :

- d'une part, en réalisant des espaces publics à caractère champêtre
- d'autre part, en créant une promenade en frange des espaces agricoles qui permet de préserver des vues remarquables vers le sud et la vallée de la Rémarde.



Exemple de traitement de lisière agro-urbaine – image indicative

2. Imaginer une conception du quartier en « verger habité »

L'objectif est de proposer des formes urbaines, économes en espace afin de préserver des espaces verts publics de « respiration » au sein du quartier. A ce titre, des poches de stationnement de surface et/ou semi-enterrées seront réalisées afin de libérer l'espace public.

Le quartier sera conçu comme « un verger habité », avec :

- l'aménagement d'un « pré communal » qui sera le lien central entre le pôle éducatif et le complexe sportif
- l'organisation du parcellaire en lanières, à l'image du parcellaire d'origine ;
- la déclinaison du thème du verger sur l'ensemble des espaces aménagés : voies, cheminements, stationnements, espaces publics, fil de l'eau, clôtures et espaces privatifs avec par exemple : la plantation d'arbres fruitiers, une gestion différenciée des surfaces enherbées (fauche/tonte)



Exemple de traitement du pré communal – image indicative

Il est par ailleurs envisagé d'intégrer les principes du développement durable en :

- Gérant les eaux pluviales
- Offrant des espaces –relais pour la biodiversité

3. Intégrer des équipements et des espaces publics, lieux de vie et de lien social

Le projet a pour objectif de renforcer la vie locale et l'attractivité du centre-bourg. Ainsi, les nouveaux équipements publics créés au sein du quartier seront proches du centre-bourg et facilement accessibles par des liaisons douces. Il est proposé de réaliser un pôle éducatif et un équipement sportif

4. Privilégier un fonctionnement doux

La desserte routière sera assurée par une voie principale unique traversant tout le quartier. En complément, des voies de dessertes secondaires permettront d'accéder aux logements.

Par ailleurs, la réalisation d'un maillage de circulations douces est privilégiée sous la forme de sentes ou de promenades pour rejoindre les équipements publics et la gare ainsi que le bois de l'Army et la vallée de la Rémarde (liens vers les itinéraires de randonnées GR et PR)

5. Définir un programme de logements et d'équipements varié et équilibré

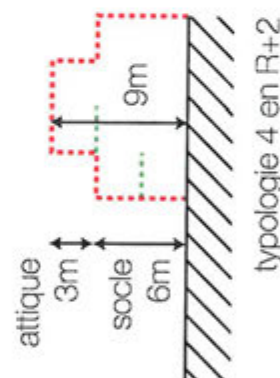
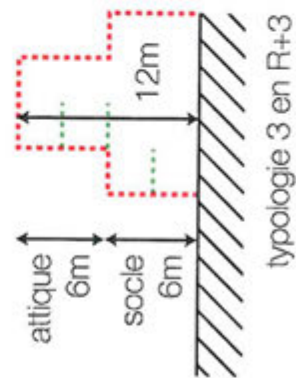
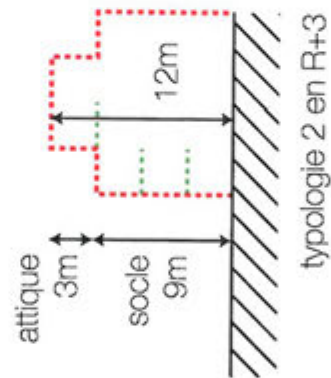
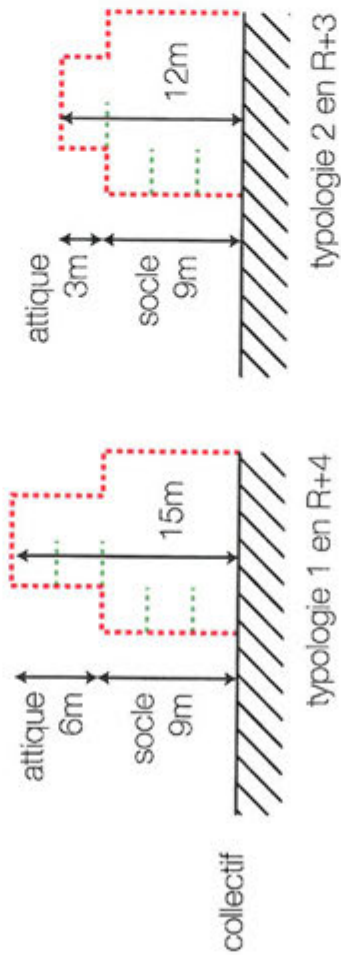
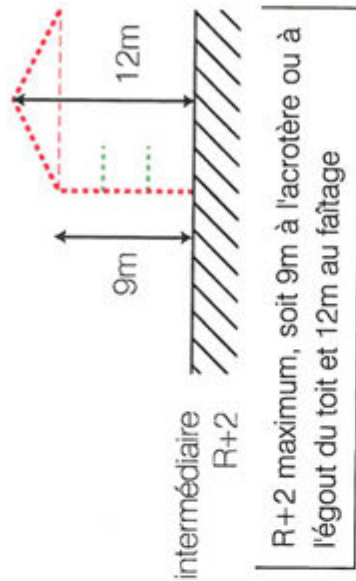
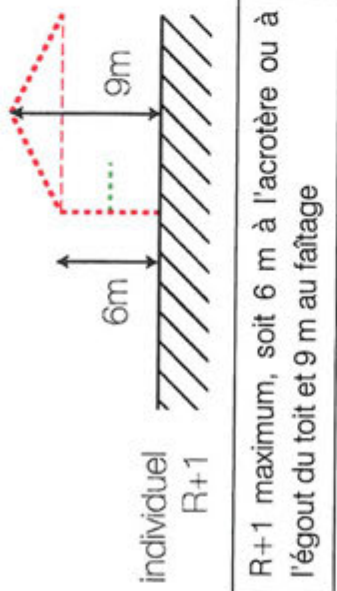
Le projet porte sur la réalisation :

- de logements : 35 000 m² dont 35% de logements locatifs sociaux. Il devra être prévu une diversification de l'offre en logement (individuel, intermédiaire et collectif)
- d'équipements publics : un gymnase et un pôle éducatif
- d'aménagement d'espaces verts publics avec notamment un pré communal un pré verger et une lisière naturelle en limite de la zone agricole

Les prescriptions définies pour la réalisation du projet

Les constructions

- Un aménagement bioclimatique des espaces et des bâtiments sera recherché avec :
 - une disposition des bâtiments qui sera conçue de manière à éviter le report d'ombres portées des constructions les unes par rapport aux autres
 - une optimisation par rapport à l'ensoleillement des façades.
 - Les couloirs de vents sud-ouest devront être pris en compte. Ces préconisations permettront de ventiler naturellement les logements
 - La hauteur des constructions est comprise entre R+1 et R+4 suivant le type de construction et devront respecter les gabarits enveloppes suivant :











R+4 maximum, soit 15m à l'acrotère avec un socle en R+1 ou R+2 et des volumes émergents de 1 à 2 niveaux posés sur ce socle. Le niveau en attique de la construction est obligatoirement en retrait d'au moins 2m sur toutes les façades sud, est et ouest.

Les espaces verts

A l'intérieur de la zone AU :

- les espaces libres de toute construction devront être aménagés en espaces vert et présenter une surface au moins égale à :
 - pour le logement collectif : 30% de la superficie du terrain
 - pour le logement intermédiaire: 50% de la superficie du terrain
 - pour le logement individuel : 70% de la superficie du terrain pour les parcelles dont la surface est supérieure à 300m² ; 60% de la superficie du terrain pour les parcelles dont la surface est inférieure à 300 m².

Mise en compatibilité du PLU de Bruyères-le-Châtel

-  Réalisation d'un programme de constructions de logements
-  Création d'équipements publics
-  Réalisation d'un équipement public (localisation indicative)
-  Aménagement d'espaces verts publics (localisation indicative)
-  Aménagement d'espaces verts publics
-  Conservation des vues remarquables
-  Principe de desserte principale
-  Création d'un chemin



Les prescriptions particulières à respecter au titre de la prise en compte de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme

Au regard de l'intégration urbaine et architecturale

- Un recul minimum de 20 mètres depuis l'axe de la RD 116 et un recul minimum de 40 mètres de la limite sud de la ZAC devront être conservés afin de garantir la bonne insertion des constructions et une certaine continuité urbaine. Par ailleurs, ce recul permettra de limiter les impacts visuels des nouvelles constructions dans le paysage
- Afin de garantir une harmonie entre les gabarits des constructions, et limiter les impacts acoustiques, la hauteur des constructions sera comprise entre 9 et 15 mètres.
- L'aspect extérieur des façades en vis-à-vis de la RD 116 devra être soigné. Il est préconisé que les façades est-ouest des constructions comportent peu d'ouvertures, ce qui limitera les nuisances notamment auditives par rapport au bruit généré par le trafic automobile.

Au regard de l'intégration paysagère

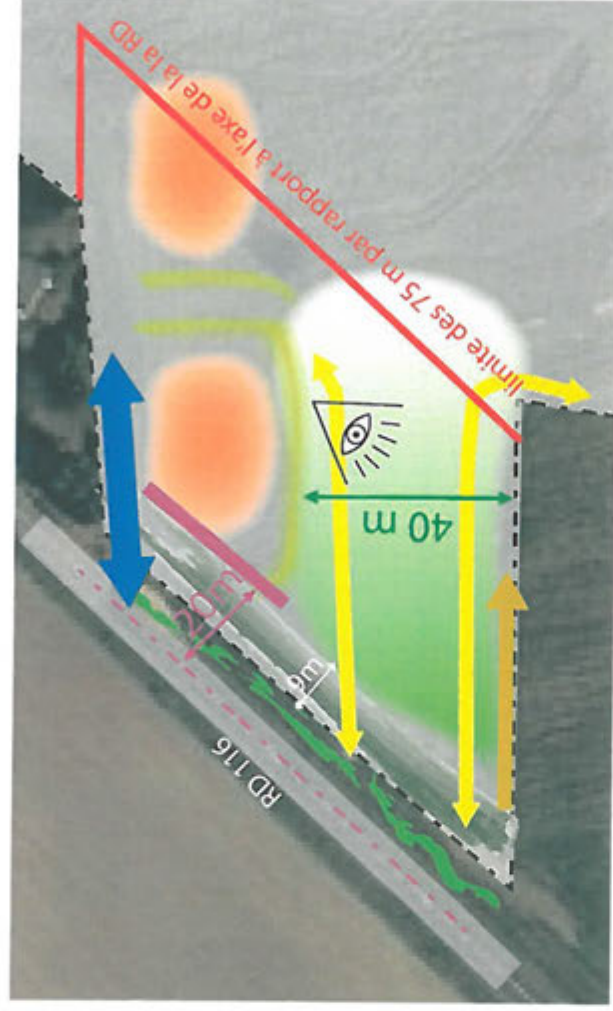
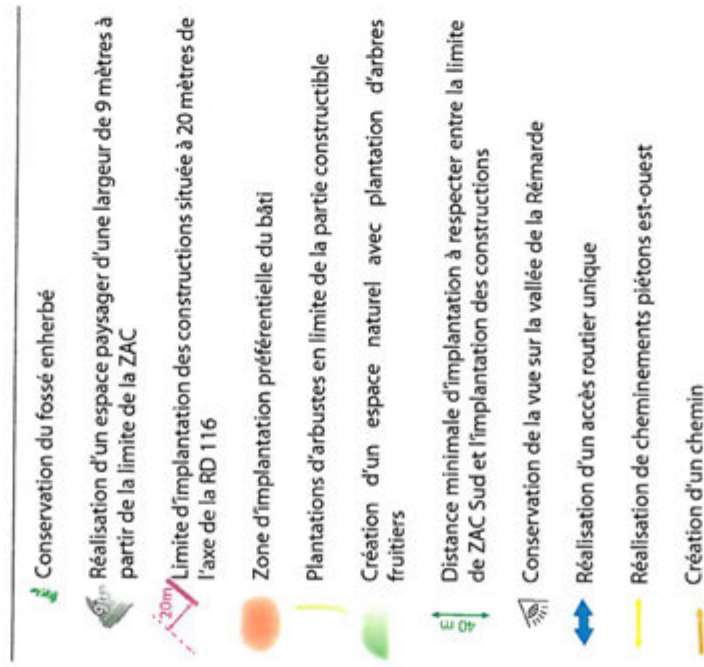
- Recréer un espace vert d'entrée de ville permettant de réaliser une transition paysagère entre le bâti et les espaces agricoles, tout en préservant des vues vers la vallée de la Rémarde.
- Conserver le fossé existant
- Afin de protéger visuellement et phoniquement les premières constructions en vis-à-vis de la route, une bande enherbée de 9 mètres devra être plantée avec des arbres fruitiers et des arbres de haute tige. Par ailleurs, des zones végétalisées devront être aménagées pour jouer le rôle de barrière filtrante par rapport aux gaz d'échappement provenant de la RD 116
- Afin de garantir l'intégration paysagère, et de renforcer le caractère de verger, des arbres fruitiers, à fruit ou à fleur devront être plantés

Au regard de la sécurité

- Réaliser un accès unique pour desservir le projet afin d'éviter la multiplication des voies d'accès depuis la RD 116 pouvant générer des problèmes d'insertion sur la voie.
- Réaliser un accès différencié entre les automobiles et les engins agricoles pour éviter des conflits d'usage

Au regard de la prise en compte des nuisances

- Un traitement acoustique des façades approprié selon le type de construction implanté aux abords de cet axe.
- Un objectif d'isolement des bâtiments égal ou supérieur à 30dB(A)



MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE BRUYERES-LE-CHATEL



4. Plan de zonage



Novembre 2013



MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE BRUYERES-LE-CHATEL



5. Règlement

Sommaire

La zone AU	p.3
La zone UH	p.14

Les autres zones du règlement du PLU ne sont pas modifiées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU correspond à des terrains situés sur la Zone d'Aménagement Concerté de la Croix de l'Orme, affectés à la construction d'habitat mixte (collectif, intermédiaire et individuel).

Le secteur AU est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.

I-NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées suivantes :
 - Celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article AU 2 ;
 - Celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article AU 2.
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce ou d'artisanat à l'exception de celles visées à l'article AU 2.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les aménagements de terrain de camping et de stationnement de caravanes

ARTICLE AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble:

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce et d'artisanat à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 200 m² de surface plancher.

II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

3-2 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies réservées essentiellement aux piétons et aux cycles.

3-2 Voierie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse de plus de 10 m de longueur doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées par le règlement sanitaire départemental et celui du service des eaux concessionnaire de la commune.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

4-2 Assainissement :

A l'intérieur d'un même terrain ; les eaux usées et les eaux pluviales doivent être évacuées séparément. Les caractéristiques des installations et des réseaux d'assainissement doivent être conformes aux normes édictées dans le règlement d'assainissement communal (annexes sanitaires).

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement. Les conditions et modalités de rejet des eaux usées, tant en terme qualitatif que quantitatif, doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement communal.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères, et les eaux usées tant en terme qualitatif que quantitatif, doivent être conformes aux normes de rejet.

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper, d'un dispositif de traitement des eaux usées, adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant rejet dans le réseau d'assainissement.

En cas d'absence de réseau d'eaux usées, la mise en œuvre d'une installation autonome est autorisée.

4.2.2 - Eaux pluviales

La notion de « zéro rejet » est la règle générale, et donc la solution permettant l'absence de rejet devra être recherchée.

Ces eaux seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement.

Dans les cas où l'infiltration, du fait de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, ou d'impossibilité, sous réserve de justification, les eaux seront stockées et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter au plus à 1 l/s/ha le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être installés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Autres réseaux

Les autres réseaux devront être enterrés sur fonds privés, sauf impératif technique à justifier.

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6-1 Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1m.

6-2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 0,50 m.

6-3 En vis-à-vis de la RD 116, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 20 m par rapport à l'axe de la voie.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règles générales :**1) Terrains dont la largeur est inférieure à 13 m :**

La construction est autorisée jusqu'aux limites séparatives latérales.

2) Terrains dont la largeur est égale ou supérieure à 13 m :

La construction est autorisée :

- a) Jusqu'à l'une des limites séparatives latérales.
- b) En retrait de ces limites.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 6 mètres.

En cas de retrait, la distance minimale doit être au moins égale à 2,50m.

Définition de la vue directe : Les éléments suivants sont considérés comme des vues directes au sens du présent règlement : les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les lucarnes, les châssis de toits, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel.

Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur prise au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m du terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures des cuisines, salles de bains, WC et escaliers ;
- les marches et le perron des escaliers extérieurs ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel.

7-2 Cas particuliers

En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.

7-3 Cas des bâtiments annexes

Les constructions annexes non contigües à la construction principale, non destinés à l'habitation, peuvent être implantées sur les limites séparatives, à condition :

- que la hauteur à l'égout soit inférieure à 3 mètres,
- qu'ils ne présentent pas une longueur supérieure à 6 mètres au droit de la (ou des) limite séparative contre laquelle ils sont implantés.

La règle générale s'applique aux bâtiments annexes implantés en retrait des limites séparatives.

Toutefois il n'est pas fixé de règle en cas de travaux de réhabilitation et/ou d'aménagement dans le volume existant d'une construction annexe.

7-4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec un minimum de 0,50 m.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8-1 Règle générale :

Les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, non comptés les attiques*.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3m.

8-2 Cas particulier :

Toutefois, lorsque la façade (ou partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, non comptés les attiques*.

Ces règles ne s'appliquent pas entre la construction principale à usage d'habitation et les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents...) et entre deux bâtiments annexes.

8-3 Définition de la vue directe :

Les éléments suivants sont considérés comme des vues directes au sens du présent règlement : les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les lucarnes, les châssis de toits, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel

Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur prise au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m du terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures des cuisines, salles de bains, WC et escaliers ;
- les marches et le perron des escaliers extérieurs ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel.

8-4 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux), jusqu'au sommet du bâtiment (à l'acrotère ou au faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10-2 Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m à l'acrotère ou au faîtage. Elle devra s'inscrire dans un gabarit enveloppe tel qu'indiqué dans les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

10-3 Règles particulières :

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

ARTICLE AU 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACE PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A POTEGER

11-1. Généralités :

11-1-1 En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme « L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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 ».

11-1-2 Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

11-2. Façades :

11-2-1 Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

11-2-2 Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites.

11-2-3 Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

11-2-4 Constructions dont au moins une façade se trouve en vis-à-vis de la RD 116

Un soin particulier sera apporté à la qualité architecturale des bâtiments afin de garantir à la fois leur intégration dans le paysage et de leur assurer une protection vis-à-vis des nuisances extérieures. Le langage architectural sera sobre et contemporain. Les matériaux locaux et à base de matières renouvelables seront privilégiés.

L'orientation, la volumétrie et le choix des matériaux devra permettre de répondre aux exigences environnementales en vigueur et d'assurer l'isolation phonique des édifices selon la réglementation acoustique française.

11-3. Toitures :

11-3-1 Sont admises les toitures suivantes : double-pente, monopente et toiture-terrasse.

11-3-2 L'utilisation de matériaux présentant l'aspect du bardeau bitumineux (shingle,...) est interdite. De la même façon, les toitures terrasses ne pourront être traitées en étanchéité simple (revêtement bitumeux, ...).

Si elles peuvent être perçues depuis l'étage de la même construction ou depuis l'étage de la construction voisine, la réalisation d'une toiture terrasse végétalisée sera privilégiée.

11-3-3 Tous les jeux de toiture et éléments rapportés de type lucarne doivent être intégrés sans monumentalité et dans un rapport harmonieux entre toiture et façade. Ces éléments ne devront pas nuire au caractère contemporain de l'ensemble.

Les écueils de type pastiche ou détail anecdotique (colonne, fausses briques, fronton, ...) sont proscrits.

11-4. Implantation :

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Le niveau des rez-de-chaussée de plein pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

11-5. Les clôtures

11-5-1 Règles générales

Les clôtures n'ont pas de caractère obligatoire. Dans le cas où une clôture est réalisée, elle devra impérativement respecter les prescriptions décrites ci-après.

11-5-2 Clôtures en limite séparative entre deux propriétés

Elles doivent être traitées avec soin, elles seront réalisées dans le respect de l'art. 11-5-4, elles ne pourront dépasser une hauteur de 1.80m.

11-5-3 Clôtures à l'alignement en bordure de l'espace public

11-5-3-1 Le long de la voirie:

Elles doivent être traitées avec soin, elles seront réalisées dans le respect de l'art. 11-5-4, elles ne pourront dépasser une hauteur de 1.80m.

11-5-3-2 Le long de chemins et en limite des cours intérieures :

Elles doivent être traitées avec soin, elles seront réalisées dans le respect de l'art. 11-5-4, elles ne pourront dépasser une hauteur de 1.60m.

11-5-4 Traitement des clôtures

11-5-4-1 Clôtures en dur

Dans le cas où une clôture en dur est réalisée, le choix de matériaux se fera dans la liste suivante :

- grillage en fil de fer galvanisé du type simple torsion avec piquets en bois d'acacia ;
- ganivelle en lattes de châtaigner et fil de fer galvanisé sur piquets en bois d'acacia ;
- branches tressées ;
- mur de pierre calcaire naturelle ou de meulière jointoyé à pierre vue ; la partie pleine ne pourra excéder 60 cm
- poteau de bois non traité (essence locale)

Les systèmes de clôtures en dur listés ci-dessus peuvent servir de support à des plantes grimpantes, ou être doublés d'une haie à caractère champêtre (composée de 80 % d'espèces indigènes ou fruitiers au moins (cf. la liste d'espèces végétales ci dessous) et de 20% d'espèces autres au plus).

L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, bruyère, est interdite.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites.

Les murs de parpaing et béton enduits ou peints sont interdits.

Sur l'ensemble de la zone, les végétaux tels que, Chamaecyparissus, Cupressus, Laurier-cerise, Thuyas sont interdits.

11-5-4-2 Haie végétale

Dans le cas où les limites séparatives sont plantées d'une haie végétale sont admises :

- a) les haies à caractère champêtre composées de 80 % d'espèces indigènes ou fruitières au moins (cf. la liste d'espèces végétales) et de 20% d'espèces autres au plus.

Le choix d'espèces indigènes ou fruitières se fera dans la liste suivante :

- arbres : *alisier, cerisier, charme, érable, frêne, hêtre, if, merisier, néflier commun, orme, saule, tilleul.*

- arbustes : *aubépine, amélanchier, bourdaine, buis, camérisier, cornouiller, frêne, fusain, houx, chèvrefeuille, laurier noble, nerprun, prunellier, rosier, sorbier, sureau, troène, viorne.*

- fruitiers : *abricotier, cassissier, cerisier, châtaignier, cognassier, figuier, framboisier, groseillier, noisetier, néflier du japon, pêcher, poirier, pommier, prunier, ronce à fruit (mûre), vigne.*

- b) les haies en saule tressé ;

11-6 Les écrans pare-vue

Afin de préserver l'intimité des terrasses, il sera autorisé la mise en place de pare-vues en limite séparative et en prolongement de l'habitation qui auront une hauteur maximum de 1.80m sur 5m maximum de profondeur.

L'utilisation de matériaux interdits aux 11-2 et 11-5 est également proscrite pour les écrans pare-vue.

11-7 Abris de jardins

Leur surface sera inférieure à 20 m².

Les abris de jardin en matériaux identiques à la construction principale, ainsi que les abris bois sont autorisés. Les abris préfabriqués de type métalliques ou plastique sont interdits.

11-8 Equipements relatifs aux nouvelles technologies

11-8-1 Les antennes et antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés pour ces éléments.

11-8-2 Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (capteurs solaires, récupérateurs d'eau pluviales, etc...) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans le dossier de permis de construire ou d'autorisation préalable.

11-8-3 Les citernes de toute nature (eau pluviales, gaz, fuel, etc...) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère soignée.

ARTICLE AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Stationnement véhicules

Dans les limites définies aux articles L 123.1.2 et L123.1.3 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1-1 Pour les constructions à usage d'habitation

Une place par logement, plus une place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. À cette obligation doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison de 1 place pour 5 logements.

Rappels : En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

12-1-2 Pour les constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

12-1-3 Pour les établissements commerciaux

- Pour les commerces, une place pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les professions libérales, une place pour 25 m² de surface de plancher affectée à usage professionnel.
- Pour les hôtels et restaurants, une place pour 3 chambres et une place pour 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'un projet mixte (hôtel et restaurant) il sera appliqué la règle la plus stricte.

12-1-4 Pour les équipements collectifs

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-1-5 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-1-6 Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

12-1-7 En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, c'est à dire :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.
- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de

stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.

12-2 Stationnement vélos

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions de plus de 2 logements, prévoir l'emplacement pour 2 vélos par logements dans un local distinct, matérialisé et sécurisé (0.75 à 1m²/vélos), dont la dimension ne peut pas être inférieure à 8m². Prévoir au moins 50% de ces emplacements en RDC.

12-3 Local poussettes

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions de plus de 2 logements, prévoir l'emplacement pour 1 poussette par logement dans un local distinct, matérialisé et sécurisé, dont la dimension ne peut pas être inférieure à 8m². Prévoir au moins 50% de ces emplacements en RDC.

ARTICLE AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Normes quantitatives

Sur tout terrain, les espaces libres doivent présenter une surface au moins égale à :

- pour le logement collectif : 30% de la superficie du terrain
- pour le logement intermédiaire : 50% de la superficie du terrain
- pour le logement individuel : 70% de la superficie du terrain pour les parcelles dont la surface est supérieure à 300m² ; 60% de la superficie du terrain pour les parcelles dont la surface est inférieure à 300m².

13-2 Normes qualitatives

13-2-1 Généralités

Dans les espaces libres sont admises les circulations nécessaires à l'accessibilité des constructions et à la sécurité (véhicules de secours...), ainsi que les circulations de dessertes.

Les espaces libres doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons...).

Les dalles des toitures des parkings enterrés et semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées.

13-2-2 Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en pleine terre sur 70% minimum de leur superficie.

Les dalles des toitures des parkings enterrés et semi-enterrés sont prises en compte dans le calcul à hauteur de 50%, sous réserve que la couche de terre végétale soit d'au moins 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

13-2-3 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Le nombre total d'arbres plantés doit correspondre à une unité par tranche, même incomplète, de 80m² de terrain libre non couvert par les constructions, dont au moins deux arbres fruitiers à fruit ou à fleur.

13-2-4 Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-3 Règles particulières :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent, les dispositions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

*

DEFINITION

Attiques :

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH comprend un secteur UHa qui correspond à des terrains situés sur la Zone d'Aménagement Concerté de la Croix de l'Orme, affectés à la construction d'habitat individuel.

I-NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées suivantes :
 - Celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article UH 2 ;
 - Celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article UH 2.
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce ou d'artisanat à l'exception de celles visées à l'article UH 2.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les aménagements de terrain de camping et de stationnement de caravanes

ARTICLE UH 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce et d'artisanat à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 200 m² de surface plancher.

RAPPELS

En application des articles L. 123-1,7° et L. 430-2 du code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone. En conséquence, est interdite la démolition des bâtiments qui contribuent à l'intérêt esthétique ou historique du quartier ou du site.

II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sur le secteur UHa :

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées.

3-2 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-3 Voierie :

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 6 m. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Sur le secteur UHa :

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 3,5 m. Les voies privées se terminant en impasse de plus de 10 m de longueur doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3-4 Entrées charretières :

Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

ARTICLE UH 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 Eau :

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Assainissement :

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément. Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service compétent.

4.2.1 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire, quand il existe. L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.2.2 - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle, soit rejetées dans le réseau. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement Eaux Pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis conformément à la réglementation en vigueur. Il

doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, câble ...) :

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

ARTICLE UH 5 : SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les façades en vis à vis de la voie doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 m.

Sur le secteur UHa :

La façade de la construction, ou partie de construction ou extension, à édifier en bordure de voie ou emprise publique doit être implantée :

- à l'alignement
- ou en retrait de 1 mètre minimum.

Lorsque l'implantation des constructions s'effectue avec un retrait, la marge de recul entre la construction et la voie sera traitée en bande végétalisée.

6-2 En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble (voir croquis).

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règles générales :

1) Terrains dont la largeur est inférieure à 13 m :

La construction est autorisée jusqu'aux limites séparatives latérales.

2) Terrains dont la largeur est égale ou supérieure à 13 m :

La construction est autorisée :

- a) Jusqu'à l'une des limites séparatives latérales.
- b) En retrait de ces limites.

Le choix de cette limite et la distance par rapport à l'alignement pourront être imposés afin de permettre le groupement de plusieurs constructions dans le cas où il apparaîtrait souhaitable d'harmoniser les implantations avec celles des constructions voisines existantes ou futures.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 8 mètres. (voir croquis dans l'introduction).

Définition de la vue directe :

Les éléments suivants sont considérés comme des vues directes au sens du présent règlement :

les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les lucarnes, les châssis de toits, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel.

Les exceptions (voir croquis dans l'introduction) : Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur prise au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m du terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures des salles de bains, WC et escaliers,
- les marches et le perron des escaliers extérieurs,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre,
- les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel,
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

Sur le secteur UHa :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3m.

7-2 Cas particuliers:

En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de reculement, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de reculement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, si cela permet une meilleure insertion architecturale de l'ensemble.

7-3 Cas des bâtiments annexes:

Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale, non destinés à l'habitation, peuvent être implantés sur les limites séparatives, à condition :

- que leur hauteur à l'égout soit inférieure à 2,60 m,
- qu'ils ne présentent pas une longueur supérieure à 6 m au droit de la (ou des limites séparatives) contre laquelle ils sont implantés.

La règle générale s'applique aux bâtiments annexes implantés en retrait des limites séparatives.

Toutefois il n'est pas fixé de règle en cas de travaux de réhabilitation et/ou d'aménagement dans le volume existant d'une construction annexe.

7-4 Les dispositions figurant aux 7-1 ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite et en retrait.

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8-1 Règle générale :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Sur le secteur UHa :

Les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3m.

8-2 Cas particulier :

Toutefois, lorsque la façade (ou partie de façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur jusqu'à l'acrotère ou l'égout du toit du bâtiment de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas entre la construction principale à usage d'habitation et les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, remises, auvents...) et entre deux bâtiments annexes.

8-3 Définition de la vue directe :

Les éléments suivants sont considérés comme des vues directes au sens du présent règlement :

les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les lucarnes, les châssis de toits, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel

Les exceptions (voir croquis dans l'introduction) : pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur prise au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m du terrain naturel ;

- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures des cuisines, salles de bains, WC et escaliers ;
- les marches et le perron des escaliers extérieurs ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition de la hauteur

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout du toit superstructures comprises à l'exception des cheminées.

Sur le secteur UHa :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit, et à 9 mètres au faîtage.

10-3 Extension des constructions existantes :

Pour les toitures terrasse la hauteur maximale est fixée à 7 m au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

ARTICLE UH 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACE PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A POTERGER

11-1.L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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. Les constructions doivent respecter les dispositions ci-après ainsi que les recommandations figurant en annexe du présent règlement.

11-2. Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

11-3. Les constructions nouvelles doivent présenter une unité de conception architecturale. La multiplication des références architecturales n'est pas autorisée sur un même bâtiment.

11-4 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture.

11-5. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, aggloméré, parpaings, briques, l'usage de plaques ondulées opaques ou transparentes est interdit.

11-6. D'une manière générale, l'utilisation de matériaux nobles est préconisée tels que :

Pour les façades : enduit gratté, maçonnerie pierre.

Pour les toitures : tuiles terre cuite, ardoise naturelle, zinc prépatiné.

L'utilisation de matériaux présentant l'aspect du bac acier, et du bardeau bitumineux (shingle, etc.) est interdite sauf pour les réhabilitations de constructions existantes et s'il existe des réelles impossibilités techniques d'utiliser un autre matériau. Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites.

Sur le secteur UHa, complémentairement aux prescriptions énoncées ci-dessus :

- Sont uniquement admises les toitures suivantes : double-pente, monopente et toiture-terrasse.
 - Les toitures terrasses ne pourront être traitées en étanchéité simple (revêtement bitumeux, ...).
- Si elles peuvent être perçues depuis l'étage de la même construction ou depuis l'étage de la construction voisine, la réalisation d'une toiture terrasse végétalisée sera privilégiée.
- Tous les jeux de toiture et éléments rapportés de type lucarne doivent être intégrés sans monumentalité et dans un rapport harmonieux entre toiture et façade. Ces éléments ne devront pas nuire au caractère contemporain de l'ensemble.
 - Les écueils de type pastiche ou détail anecdotique (colonne, fausses briques, fronton, ...) sont proscrits.
 - Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. Le niveau des rez-de-chaussée de plein pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

11-7. Les clôtures

11-7-1 Règles générales : Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés.

Sur le secteur UHa :

Clôtures en dur

Dans le cas où une clôture en dur est réalisée, le choix de matériaux se fera dans la liste suivante :

- grillage en fil de fer galvanisé du type simple torsion avec piquets en bois d'acacia ;
- ganivelle en lattes de châtaigner et fil de fer galvanisé sur piquets en bois d'acacia ;
- branches tressées ;
- mur de pierre calcaire naturelle ou de meulière jointoyé à pierre vue ; la partie pleine ne pourra excéder 60 cm
- poteau de bois non traité (essence locale)

Les systèmes de clôtures en dur listés ci-dessus peuvent servir de support à des plantes grimpantes, ou être doublés d'une haie à caractère champêtre (composée de 80 % d'espèces indigènes ou fruitiers au moins (cf. la liste d'espèces végétales ci-dessous) et de 20% d'espèces autres au plus).

L'utilisation de plaques de béton, plaques de plastique, bruyère, est interdite.

Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausse pierre, etc., sont interdites.

Les murs de parpaing et béton enduits ou peints sont interdits.

Sur l'ensemble de la zone, les végétaux tels que, Chamaecyparissus, Cupressus, Laurier-cerise, Thuyas sont interdits.

Haie végétale

Dans le cas où les limites séparatives sont plantées d'une haie végétale sont admises :

- a) les haies à caractère champêtre composées de 80 % d'espèces indigènes ou fruitières au moins (cf. la liste d'espèces végétales) et de 20% d'espèces autres au plus.

Le choix d'espèces indigènes ou fruitières se fera dans la liste suivante :

- arbres : *alisier, cerisier, charme, érable, frêne, hêtre, if, merisier, néflier commun, orme, saule, tilleul.*
- arbustes : *aubépine, amélanchier, bourdaine, buis, camérisier, cornouiller, frêne, fusain, houx, chèvrefeuille, laurier noble, nerprun, prunellier, rosier, sorbier, sureau, troène, viorne.*
- fruitiers : *abricotier, cassissier, cerisier, châtaignier, cognassier, figuier, framboisier, groseillier, noisetier, néflier du japon, pêcher, poirier, pommier, prunier, ronce à fruit (mûre), vigne.*

- b) les haies en saule tressé ;

11-7-2 Les clôtures en limite séparative :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,60 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Sur le secteur UHa :

Elles doivent être traitées avec soin, elles seront réalisées dans le respect de l'art. 11-7-1, elles ne pourront dépasser une hauteur de 1,80m.

11-7-3 Les clôtures à l'alignement en bordure des voies :

Elles doivent être traitées avec soin, elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres à l'exception des murs en pierre existants et de leur restauration ou de leur prolongement.

Toutefois d'autres dispositions pourront être admises lorsque la configuration du terrain l'impose en particulier dans le cas de mur de soutènement.

Les clôtures peuvent être réalisées soit par :

- un mur bahut surmonté d'une grille,
- un mur en pierre,
- en respectant les dispositions ci-après.

Un mur bahut surmonté d'une grille. La clôture se compose des éléments suivants :

Une partie basse pleine réalisée en mur enduit ou en pierre d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80 m.

Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets EDF, les boîtes aux lettres.

Une partie supérieure ajourée composée d'une grille en ferronnerie avec un barreaudage simple. Cette partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille.

L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures en particulier : plastique, grillage, canisse, etc...est interdite.

Un mur en pierre :

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que pour créer un accès.

Les murs nouveaux doivent être réalisés dans les règles de l'art, un couronnement doit être réalisé en partie supérieure. L'utilisation d'un plaquage pierre en pierre naturelle sur un mur en maçonnerie peut être admise à condition que l'aspect final soit strictement équivalent à celui d'un mur en moellons de pierre naturelle.

Cas particuliers : la restauration de clôtures existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus est admise à condition de conserver les dispositions d'origines (matériaux et proportions).

Les grilles posées sans soubassement sont interdites. L'emploi à nu de ciment, béton brut, matériaux préfabriqués, faux appareillages, briques est interdit. La couleur des portes et des portails devra être en harmonie avec celle de la construction.

L'utilisation de grille en ferronnerie stylisée ou de couleurs vives est interdite. La hauteur des portails et piliers n'est pas réglementée, toutefois elle devra maintenir des proportions harmonieuses avec l'ensemble de la clôture.

Sur le secteur UHa :

Type 1 : le long de la voie:

Elles doivent être traitées avec soin, elles seront réalisées dans le respect de l'art. 11-7-1, elles ne pourront dépasser une hauteur de 1,80m.

Type 2 : le long de chemins et en limite des cours intérieures :

Elles doivent être traitées avec soin, elles seront réalisées dans le respect de l'art. 11-7-1, elles ne pourront dépasser une hauteur de 1,60m.

11-8 Les écrans pare-vue

Les écrans pare-vue doivent être réalisés en harmonie avec la construction, tant dans le choix des matériaux que celui des couleurs. L'utilisation de matériaux interdits aux 11-5, 11-6 et 11-7 est également proscrite pour les écrans pare-vue.

Sur le secteur UHa :

Afin de préserver l'intimité des terrasses, il sera autorisé la mise en place de pare-vues en limite séparative et en prolongement de l'habitation qui auront une hauteur maximum de 1.80m sur 5m maximum de profondeur.

L'utilisation de matériaux interdits aux 11-5, 11-6 et 11-7 est également proscrite pour les écrans pare-vue.

11-9 Equipements relatifs aux nouvelles technologies

11-9-1 Antennes paraboliques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public, elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec leur lieu d'implantation.

11-9-2 Equipements relatifs aux nouvelles technologies (capteurs solaires, récupérateurs d'eau pluviales, etc...)

Sans objet

Sur le secteur UHa : ils ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans le dossier de permis de construire ou d'autorisation préalable.

11-9-3 Citernes de toute nature (eau pluviales, gaz, fuel, etc...)

Sans objet

Sur le secteur UHa : elles seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère très étudiée.

11-10. Les éléments techniques, cages d'ascenseurs, ventilation mécanique... ne devront pas être visibles et devront s'intégrer dans le volume de la construction.

11-11 Pour les espaces répertoriés comme espaces paysagers remarquables sur le document graphique, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à de conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

11-12 Abris de jardin

Sans objet

Sur le secteur UHa :

Leur implantation sera de préférence en continuité de la construction principale.

Leur surface sera inférieure à 20 m².

Les abris de jardin en matériaux identiques à la construction principale, ainsi que les abris bois sont autorisés. Les abris préfabriqués de type métalliques ou plastique sont interdits.

ARTICLE UH 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12-1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est imposé de respecter la plus stricte des règles ci-dessous :

- Une place par logement,
- Une place par tranche de 75 m² de surface de plancher.

A cette obligation doit s'ajouter la réalisation de places visiteurs à raison d'une demi-place par logement pour les constructions comportant plus de 4 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Des aires de stationnement nécessaires aux "deux roues" et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

Rappels : En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat y compris quand ces travaux s'accompagnent de la création de surface plancher dans la limite de 50% de la surface plancher existante avant le commencement des travaux.

Sur le secteur UHa :

Une place par logement, plus une place par tranche complète de 55m² de surface de plancher.

12-2. Pour les constructions à usage de bureaux :

Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

12-3. Pour les établissements commerciaux :

- a) Commerces courants : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- b) Commerces de plus de 300 m² de surface de vente : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 20 % de la surface plancher de la construction.

c) Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 3 chambres. 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'un projet mixte (hôtel et restaurant) il sera appliqué la règle la plus stricte.

12-4. Pour les constructions à usage d'atelier ou de dépôt :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 10 % de la surface de plancher.

12-5. Pour les équipements collectifs :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

12-6. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12-7. En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3 - 4 -5) du Code de l'Urbanisme, c'est à dire :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. 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, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.

12-8 Aménagement et/ou extension d'une construction existante :

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 25 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par la création d'un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

12-9 Caractéristiques des places de stationnement des voitures :

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

Largeur : 2,30 m,

Longueur : 5 m.

Un dégagement de 6 m doit être également prévu.

En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels : la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.

ARTICLE UH 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACE LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Le nombre total d'arbres à grand développement doit correspondre à une unité pour 80 m² de terrain nu. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts sur 70% minimum de leur superficie.

13-2 Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m² d'un seul tenant. Lorsque leur surface excédera 2000 m² d'un seul tenant, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

13-5 Les sols artificiels (dalle supérieure des sous-sols enterrés située à l'air libre) destinés à être traités en espaces verts seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,60 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Une hauteur de terre supérieure pourra être imposée en cas de plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des exigences des espèces plantées.

13-6 Sur le secteur UHa :

Sur tout terrain, les espaces libres doivent présenter une surface au moins égale à :

- 70% de la superficie du terrain pour les parcelles dont la surface est supérieure à 300m²
- 60% de la superficie du terrain pour les parcelles dont la surface est inférieure à 300m².

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Le COS est fixé à 0,20.

Sur le secteur UHa : Il n'est pas fixé de COS

14-2 Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

14-3 En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date d'application du présent règlement et depuis moins de 10 ans il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisées sur le terrain d'origine.