



DEPARTEMENT DU RHÔNE
COMMUNE DE MARCILLY D'AZERGUES



Plan Local d'Urbanisme
Rapport de présentation
Modification n°2

Pièce n°	Lancement de la procédure	Enquête publique	Approbation
1	23 juin 2022		



L'Atelier d'Urbanisme et d'Architecture - Céline Grieu
45 Quai Rambaud - 69002 LYON
Tel : 04 78 48 76 07 - Fax : 04 78 48 73 05

Sommaire

I.	PREMIERE PARTIE : PRESENTATION ET OBJET DE LA MODIFICATION.....	4
II.	DEUXIEME PARTIE : LE CONTEXTE	7
1.	<i>Maitriser l'apport en logements dans le centre bourg</i>	<i>8</i>
2.	<i>Maitriser la densité dans les secteurs périphériques.....</i>	<i>13</i>
3.	<i>Préserver la trame verte urbaine.....</i>	<i>13</i>
4.	<i>Améliorer la préservation du patrimoine, tant bâti que paysager</i>	<i>14</i>
5.	<i>Adapter l'orientation d'aménagement du secteur « Sud du centre-bourg »</i>	<i>15</i>
6.	<i>Prévoir un secteur pour la réalisation de logements pour les seniors</i>	<i>17</i>
7.	<i>Ajouter le nuancier des couleurs communal</i>	<i>18</i>
8.	<i>Procéder à des adaptations et corrections mineures</i>	<i>18</i>
III.	TROISIEME PARTIE : LES EVOLUTIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS DU PLU.....	19
1.	<i>Modification apportée au document graphique</i>	<i>20</i>
2.	<i>Modification apportée au règlement écrit</i>	<i>24</i>
3.	<i>Modification apportée aux orientations d'aménagement et de programmation.....</i>	<i>43</i>

I. Première partie : Présentation et objet de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de Marcilly d'Azergues a été approuvé en Conseil Municipal le 10 septembre 2013. Depuis cette date le document a été adapté 3 fois :

- une modification simplifiée, approuvée le 25 juin 2019, portait sur des adaptations règlementaires, notamment des compléments au lexique, des précisions concernant les canalisations de transports de matières dangereuses, des conditions de réalisations de voies, des conditions d'implantation, des prescriptions pour le stationnement des cycles, etc...
- une modification de droit commun, menée en parallèle de la modification simplifiée et approuvée le même jour, qui portait sur l'intégration des dispositions rendues possibles par la loi du 6 août 2015 (dite loi Macron).
- une révision avec examen conjoint, approuvé le 10 décembre 2019 et ayant pour objet de réduire un espace boisé classé.

Les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de la présente procédure sont de :

- maîtriser l'apport de logements dans le centre bourg,
- maîtriser la densité dans les secteurs périphériques,
- préserver la trame verte urbaine,
- améliorer la préservation du patrimoine, tant bâti que paysager,
- adapter l'orientation d'aménagement du secteur « Sud du centre-bourg »,
- prévoir un secteur pour la réalisation de logements pour les seniors,
- ajouter le nuancier de couleurs communal,
- procéder à des corrections ou adaptations mineures.

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent être modifiés par la mise en place d'une procédure de modification, afin de remanier leurs dispositions, à condition que les changements apportés aux documents d'urbanisme n'aient pas pour effet :

- de porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- de réduire une zone naturelle N, une zone agricole A ou un espace boisé classé ;
- de réduire les protections édictées, par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- d'induire de graves risques de nuisance.

Au regard des objectifs fixés, la procédure adaptée est celle de la modification de droit commun, une procédure avec enquête publique, puisqu'elle a pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- **de diminuer les possibilités de construire ;**
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Compte tenu des modifications à apporter au document, et conformément aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal de Marcilly d'Azergues souhaite donc procéder à la modification du PLU via une procédure de droit commun.

Le présent rapport de présentation expose les différentes modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme.

II. Deuxième partie : Le contexte

1. Maitriser l'apport en logements dans le centre bourg

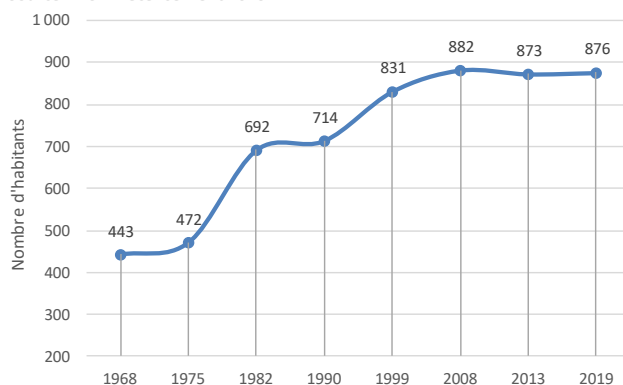
Commune périurbaine de deuxième couronne implantée à l'entrée de la vallée de l'Azergues, Marcilly fait partie de la Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées. Elle est située entre les aires urbaines de Lyon (19 km) et de Villefranche-sur-Saône (15 km).

A/ Une commune qui retrouve une attractivité forte sur la période récente

Marcilly d'Azergues est une commune qui connaissait une stagnation de la population depuis 10 ans.

Évolution de la population de Marcilly de 1968 à 2019

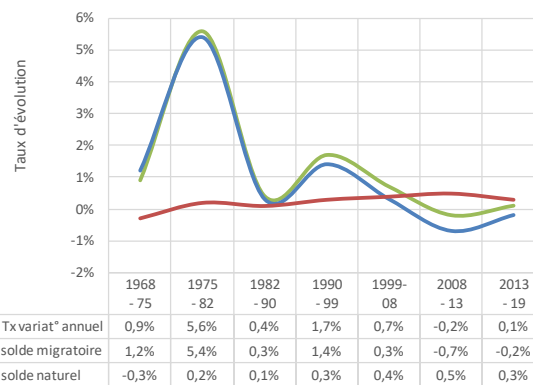
Source : INSEE recensement 2019



Le solde naturel ayant toujours oscillé autour de zéro, la croissance démographique était portée par le solde migratoire (l'accueil de nouveaux habitants) jusqu'en 2008. Depuis cette date le solde naturel compense tout juste les départs.

Facteurs d'évolution démographique à Marcilly entre 1968 et 2019

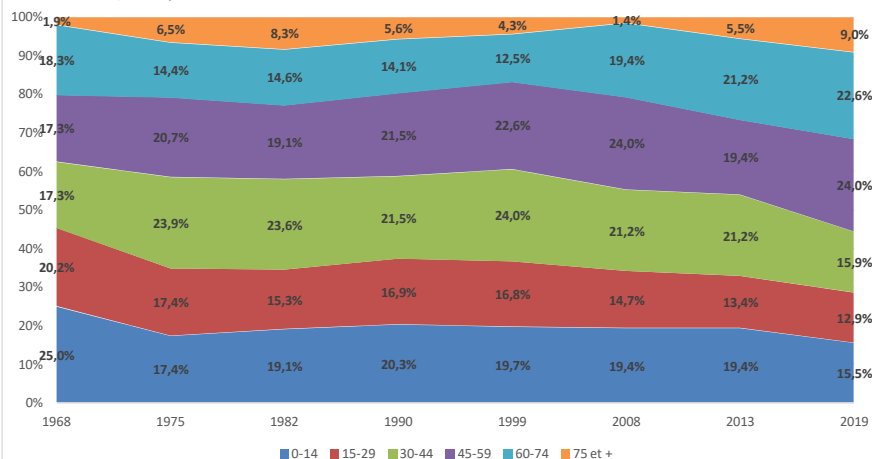
Source : INSEE recensement 2019



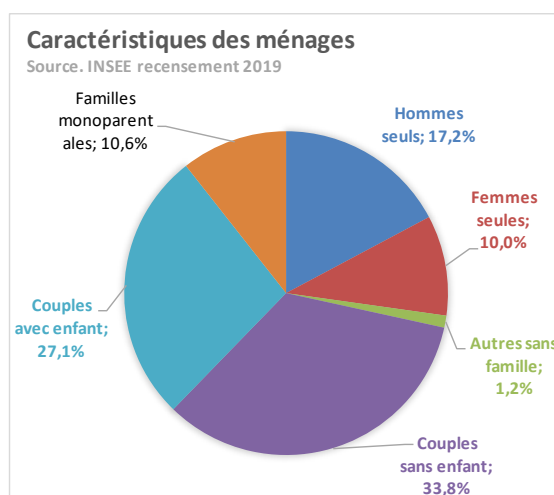
On enregistre également un vieillissement de la population engagé à partir de 1999. La part des moins de 45 ans était d'environ 60% jusqu'en 1999 pour passer à 55% en 2008 puis 44% en 2019.

Evolution de la répartition des tranches d'âge de 1990 à 2019 à Marcilly

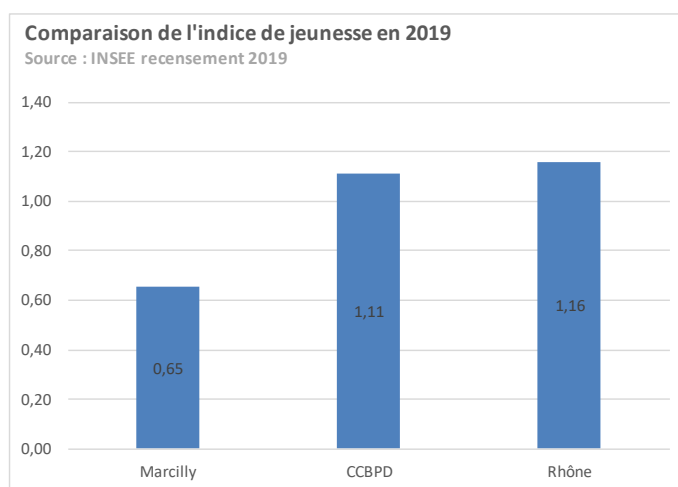
Source : INSEE / Géodip



Les familles implantées dans les années 1980 et 1990 se sont fixées sur la commune. Les enfants ont grandi et ont fini par quitter la commune. Cette observation est confirmée par la baisse de la taille moyenne des ménages (passée de 2,78 en moyenne entre 1975 et 1999 à 2,28 en 2019) ainsi que par la part de famille sans enfants sur la commune (33% en 2019).



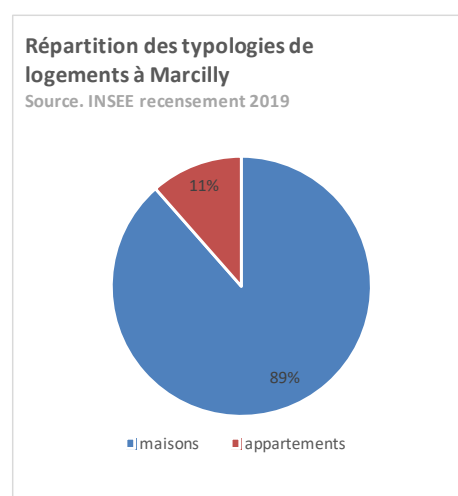
La commune disposait en 2019 d'un indice de jeunesse (part des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) de 0,65, soit nettement en dessous de la moyenne de la CCBPD ou du Département du Rhône.



Au niveau de l'habitat, on observe une situation cohérente avec l'évolution démographique.

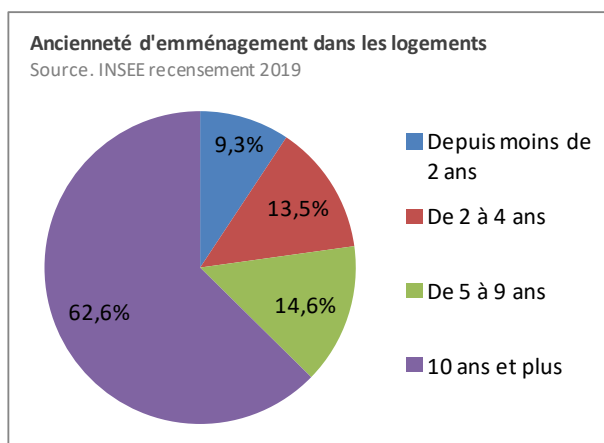
La commune dispose d'un parc de logements où prédominent la maison individuelle de grande taille (5,2 pièces en moyenne) et les propriétaires (84%). La commune disposait toutefois de 24 logements sociaux en 2020.

Le parc est plutôt ancien avec seulement 25% de logements construits après 1991 et 46% construit avant 1946. On retrouve en effet beaucoup de constructions anciennes en pierre dorée sur la commune.

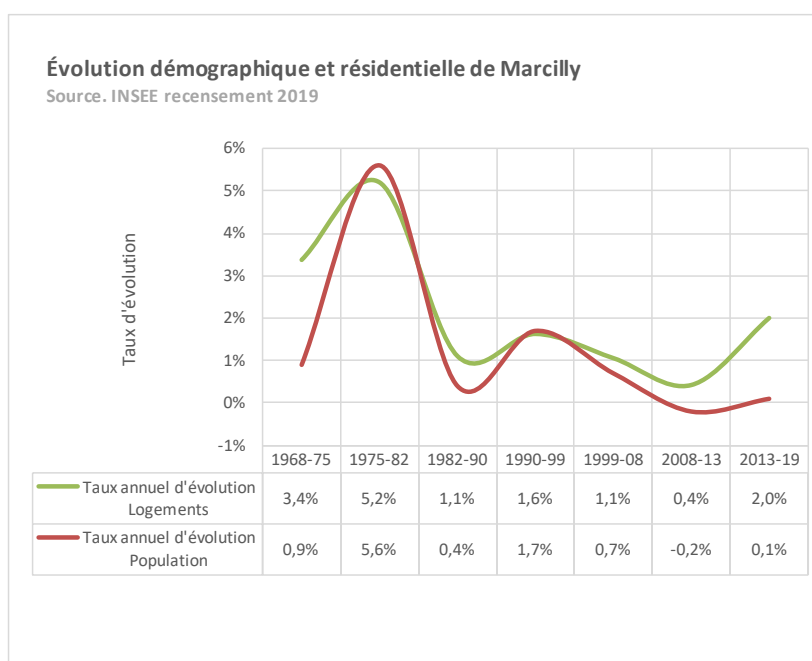


La typologie, la taille et le type de logements disponibles rendent l'accès à la propriété difficile pour les personnes modestes.

On note également une faible rotation au sein du parc de logements. 63% des ménages occupent leurs logements depuis plus de 10 ans et 77% depuis plus de 5 ans. Les familles s'implantent de façon durable sur la commune ce qui limite le renouvellement de population et favorise son vieillissement.



Le taux de construction qui a suivi la même tendance que l'évolution démographique sauf sur la période récente (2008-2019) : le nombre de logements a fortement augmenté alors que la population a stagné (corroboré par la baisse récente de la taille des ménages et de la part de familles sans enfants). Cette augmentation du nombre de logements est notamment due à l'opération de logements collectifs localisée à côté de l'école et de la mairie.



En se basant uniquement sur les données de l'INSEE de 2019, la commune apparaît comme peu attractive et avec une population vieillissante. Toutefois, sur la période récente (non représentée dans les données INSEE) la situation a fortement changée.

Pour les années 2020 à 2022, la commune a enregistré 48 logements (commencés ou programmés) parmi lesquels environ 29 logements collectifs et intermédiaires dans le centre (zone 1AUa du PLU actuel) et 12 logements intermédiaires et groupés dans la zone UA en face de l'école (chemin Profond).

Par ailleurs la commune a enregistré des changements au sein du parc existant avec un renouvellement des ménages : les personnes les plus âgées quittent la commune pour se rapprocher des services ou de leur famille, permettant l'arrivée de nouvelles familles avec enfants.

La population a été estimée à 1056 habitants au premier janvier 2023, marquant un retour à la croissance important par rapport à l'année 2019 (876 habitants, soit une augmentation de 20% en 4 ans).

Fort de ce constat et de la localisation d'une majorité des logements en cours ou programmés dans le centre bourg, les élus souhaitent maîtriser l'apport de population pour les prochaines années afin de ne pas surcharger les équipements, notamment l'école, et de limiter les problèmes de circulation. Il est décidé de revoir les règles concernant l'emprise au sol, la hauteur maximale et la part d'espaces verts en zone UA. Par souci de cohérence globale, les mêmes adaptations sont prévues pour la zone UH correspondant aux hameaux anciens dont le tissu bâti est semblable à celui de la zone UA.

En parallèle, l'extrémité Est du la zone UA sera reclassée en zone UC qui correspond mieux à son tissu bâti. Ce reclassement ne concerne pas les parcelles incluses dans des projets de renouvellement urbain situés en frange du centre.

Ce reclassement aura un impact sur les possibilités constructives. Le tableau ci-dessous synthétise les principales futures règles des zones UA et UC.

Article du règlement	Zone UA	Zone UC
6	Implantation à l'alignement. Retrait de 3 m pour les piscines	Implantation soit à l'alignement, soit retrait de 5 m. Retrait de 3 m pour les piscines
7	Implantation sur une limite séparative au moins. Retrait de 1 m pour les piscines.	Implantation avec un recul de 4 m minimum. Annexes autorisées en limite latérale. Retrait de 1 m pour les piscines.
8	Retrait de 1 m par rapport aux autres constructions pour les piscines	Distance minimale de 8 mètres entre 2 constructions principales implantées sur un même tènement. Retrait de 1 m par rapport aux autres constructions pour les piscines.
9	Emprise au sol maximum des constructions de 30%	Emprise au sol maximum des constructions de 25%
10	H max = 11 m au faîtage.	H max = 9 m au faîtage.
12	1 place par 50m ² de SP. Pour logement : 3 places max par logement. 1 local vélo pour habitat collectif d'au moins 4 logements.	Pour logement : 3 places par logement. 1 place par logement abordable. Pour les opérations de construction ou d'aménagement comportant 4 logements ou plus : 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements. 1 local vélo pour habitat collectif d'au moins 4 logements.
13	30% de la surface non bâtie en espaces verts (hors voies de dessertes et déplacements doux). 1 arbre pour 6 places de stationnement. Préservation des espaces verts identifiés : extensions des constructions et piscines autorisées à condition qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés.	40% de la surface non bâtie en espaces verts (hors voies de dessertes et déplacements doux). 1 arbre pour 6 places de stationnement. Préservation des espaces verts identifiés : extensions des constructions et piscines autorisées à condition qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés.

B/ Une volonté de maîtrise du développement cohérente avec les documents supra communaux

La commune de Marcilly d'Azergues fait partie du périmètre du **SCoT du Beaujolais**. Ce document a classé le groupement de communes « Les Chères – Marcilly » en polarité de niveau 4 et fixe les objectifs suivants en matière de production de logements :

- 450 logements à produire entre 1999 et 2030 en hypothèse moyenne, soit une moyenne de 14,5 logts/an.
- Une part de 10% de logements abordables.
- Une part de 10% des nouveaux logements issus d'opérations de densification et/ou démolition/reconstruction.
- Une densité moyenne attendue de 20 logts/ha (convention hors SCoT).

Sur la base du poids démographique des 2 communes en 1999 (date de démarrage des calculs du SCoT), Marcilly peut prétendre à 40% du volume de logements, soit 180 logements sur la période 1999-2030 (5,8 logts/an).

D'après les données Sid@del2 complétées par les données communales, 140 logements ont été réalisés (ou programmés à court terme) entre 1999 et 2022 (5,85 logts/an). Il reste donc théoriquement 40 logements à réaliser d'ici 2030 (3,75 logts/an) pour respecter les objectifs du SCoT.

Les élus ne souhaitent pas dépasser cet objectif. Ils ont donc décidé de maîtriser l'urbanisation dans le centre bourg mais également dans les secteurs périphériques afin de ne pas dépasser le volume de logements défini dans le SCoT et de garantir le maintien d'une qualité de vie dans la commune.

Concernant les logements abordables, la commune disposait de 24 logements sociaux en 2021. Elle avait donc déjà rempli ses objectifs par rapport au SCoT.

Concernant la production de logements par densification et démolition/reconstruction, l'objectif est également atteint : les projets réalisés ou programmés dans le centre représentent 57 logements créés soit par densification du centre bourg, soit par démolition/reconstruction. Cela représente 32% du volume de logements autorisés par le SCoT.

La commune de Marcilly doit également respecter les objectifs du **PLH de la CCBPD** portant sur la période 2019-2025. Ce document fixe pour la commune les prescriptions suivantes :

- 50 logements à produire (8,3 logts/an) dont 46% (23 logts) de logements abordables.
- Une répartition des logements abordables par produits :
 - 65% de PLUS (15 logts),
 - 22% de PLAI (5 logts),
 - 13% de conventionnement privé (3 logts).
- Une répartition des logements par typologie :
 - au moins 15% de T2 dans les centres-bourgs proches des aménités,
 - petits et grands T3,
 - T4.
- Une part de logements produits par renouvellement urbain de 10% (5 logts).

D'après les données communales, 48 logements sont en cours ou programmés depuis 2019. Il reste 2 logements à produire dans la période du PLH. L'objectif devrait être atteint.

Par ailleurs les projets programmés portent le potentiel de 12 logements abordables. Il reste donc 11 logements de ce type à programmer. Pour cela, les élus ont identifié un secteur qui pourrait muter et accueillir une opération de logements abordables à destination des seniors (voir partie 6. Prévoir un secteur pour la réalisation de logements pour les seniors).

La part de logements issus du renouvellement urbain est également atteinte, un projet de 12 logements situé chemin Profond prévoyant la démolition de 2 maisons existantes pour se réaliser.

La ventilation par typologie est transcrite dans les projets en cours qui portent sur du logement collectif, intermédiaire et groupé et sur des typologies variées : T2, T3 et T4.

2. Maitriser la densité dans les secteurs périphériques

Le souhait affiché de maitriser le développement de la commune va plus loin que le seul secteur du centre. Si celui-ci est concerné par plusieurs projets importants qui vont modifier sa physionomie, il pourrait en être de même pour les secteurs périphériques dont le règlement permettrait une densification non maitrisée. En effet le PLU de Marcilly ne dispose que de 2 zones urbaines hors des hameaux : la zone UA, de dimension très réduite et correspondant au bourg ancien et la zone UC qui englobe le reste du tissu urbain et qui présente pourtant des physionomies et des densités très différentes (secteurs de transition entre le bourg ancien et la périphérie, secteurs pavillonnaires peu denses). Il n'existe pas de zone UB de transition entre le centre et les secteurs réellement pavillonnaires. Par ailleurs le règlement des zones UA et UC n'imposent aucun coefficient d'emprise au sol et la part d'espaces verts demandée ne représentent que 10% des espaces non bâtis. De plus les règles d'implantation permettent de s'implanter à l'alignement et en limite séparative. Si ces dispositions semblent cohérentes avec le tissu bâti ancien du bourg et des hameaux (zones UA et UH), elles sont beaucoup trop permissives pour maitriser la densification dans la zone UC.

Afin de mieux encadrer la densité, les élus font le choix de revoir les règles concernant l'implantation, l'emprise au sol, la hauteur maximale et la part d'espaces verts.

En parallèle les élus souhaitent revoir les ratios concernant le nombre de stationnement et les types de clôture autorisées. Le premier point va dans le sens d'une limitation du nombre de véhicules dans la zone urbaine dont les voies sont peu larges et déjà à saturation pour certaines (notamment le chemin Profond). Le second vise à améliorer la visibilité dans les secteurs où des problèmes de sécurité ont été identifiés. Les nouvelles dispositions concernant le stationnement, participeront également, de manière indirecte, à la maitrise de la densité en limitant le nombre de logements possibles dans certains cas.

3. Préserver la trame verte urbaine

Cette volonté de maitrise de l'urbanisation s'accompagne d'une prise de conscience sur la nécessité de préserver le cadre de vie de la commune et notamment la trame verte urbaine. Celle-ci joue plusieurs rôles. Elle permet :

- un accompagnement et une intégration des constructions favorisant la qualité du cadre de vie,
- de limiter la création d'ilots de chaleur au sein du tissu urbain,
- de limiter l'imperméabilisation des sols, évitant notamment des problèmes de saturation des réseaux en cas d'épisodes pluvieux importants,
- de favoriser la biodiversité « ordinaire » au sein du tissu bâti.

La trame verte urbaine se retrouve au cœur de l'urbanisation mais également en frange et favorise les transitions entre le bâti et les espaces agro-naturels.

Les élus souhaitent donc revoir les dispositions concernant la part d'espaces verts et la préservation des éléments les plus remarquables (haies d'essences variées, jardins et parcs arborés et paysagers, alignement d'arbres ou d'arbustes, etc...). De ce fait les haies strictement mono-spécifiques (type thuyas) ne seront pas repérées. Les dispositions mises en place auront le double effet de maintenir et développer la trame verte urbaine et de participer à la maîtrise de la densité.

4. Améliorer la préservation du patrimoine, tant bâti que paysager

En corollaire du point précédent, les élus souhaitent améliorer la prise en compte de la préservation du patrimoine sur la commune. Ils désirent identifier les constructions les plus patrimoniales afin d'encadrer leur évolution et préserver leurs caractéristiques initiales.

Les nouvelles constructions identifiées sont l'ancienne mairie / école, le château de la Collonge et le château de Janzé. Ils constituent des éléments emblématiques du patrimoine bâti communal dont ils participent à l'identité. A ce titre ils avaient été identifiés dans le diagnostic du PLU de 2013.

L'ancienne mairie / école



Le château de la Collonge



Le château de Janzé



Le règlement précisera, dans les dispositions générales, les conditions d'évolution des constructions identifiées au titre du L151-19 (ex L123-1-5 7°) du code de l'urbanisme.

De même les élus souhaitent identifier les éléments du patrimoine végétal qui participent à la qualité du cadre de vie de la commune, en complément des espaces boisés classés déjà identifiés. Ces nouveaux éléments seront protégés dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Il est également décidé de protéger le secteur le plus emblématique de la commune sur le plan paysager : le vallon de Janzé à proximité du château. Ce secteur sera classé en As où les nouvelles constructions, même agricoles, seront interdites. Seules les constructions existantes à vocation d'habitat pourront évoluer, au même titre qu'en zone A.

5. Adapter l'orientation d'aménagement du secteur « Sud du centre-bourg »

Les prescriptions définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Sud du centre-bourg » et le règlement de la zone 1AUC ne sont plus adaptées au contexte actuel. En effet ce secteur excentré n'est pas destiné à se développer ou se renforcer. Par ailleurs la présence d'un ensemble bâti ancien remarquable sur la frange Est du secteur incite à préserver ses abords afin de mettre en valeur les constructions. Les élus souhaitent protéger le jardin attenant à cet ensemble bâti en identifiant la partie Sud du périmètre d'OAP en espace vert à préserver. Ce jardin s'inscrit dans la continuité de la zone N situé au Sud de l'OAP et participera également à la création d'un îlot vert au sein de l'urbanisation.



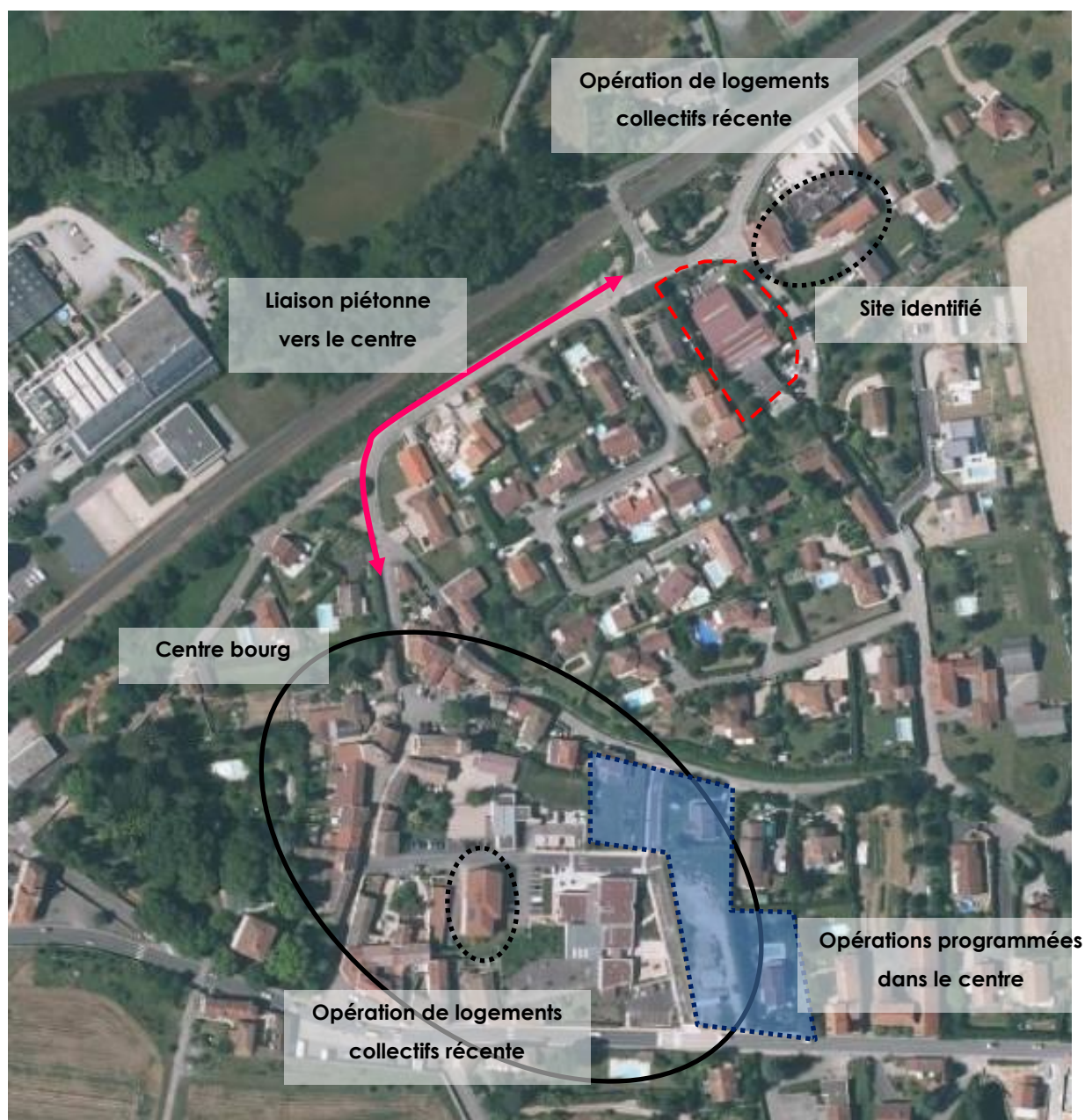
De même le principe de bouclage affiché entre l'impasse de la Fuchette et le chemin de Janzé ne se justifie plus, étant donné le fonctionnement du secteur et le potentiel restant sur les parcelles localisées au Nord du périmètre qui sont desservies par l'impasse uniquement.

Afin de faciliter l'urbanisation du secteur, il sera possible de réaliser une ou deux opérations pour urbaniser le secteur.

Enfin dans un souci de cohérence avec le tissu urbain alentour, les règles de stationnement, d'emprise au sol, de hauteur et des types de clôtures autorisés seront calqués sur celles de la zone UC.

6. Prévoir un secteur pour la réalisation de logements pour les séniors

Même si les dernières évolutions marquent un rajeunissement, les élus sont conscients des enjeux liés au vieillissement de la population. Afin d'anticiper les besoins en logements adaptés pour les personnes vieillissantes qui souhaiteraient rester sur la commune, les élus ont identifié un tènement, classé aujourd'hui en zone UC, qui pourrait accueillir ce type de projet. Actuellement occupé par une entreprise de serrurerie/métallerie, ce tènement pourrait muter dans le futur. Il est situé route des Chères, non loin du centre bourg, et accessible à pied.



Afin d'acter la future destination souhaitée pour ce secteur, il est décidé de créer une OAP pour en définir le type de logements et les densités attendues en cas de mutation.

Ce secteur porte le potentiel de logements abordables restant à réaliser dans le cadre du PLH en cours, soit 11 logements environ.

Le règlement de la zone UC, support de l'OAP, est adapté afin de prendre en compte les spécificités de ce type de projet au niveau des stationnements.

7. Ajouter le nuancier des couleurs communal

Le règlement actuel fait mention à plusieurs reprises au nuancier de couleurs communal mais ce document n'est pas annexé au règlement. Dans un souci de cohérence et pour faciliter l'élaboration des projets, il est décidé d'intégrer le nuancier dans le règlement. Sa présence sera spécifiée par un renvoi dans l'article 11 de chaque zone.

8. Procéder à des adaptations et corrections mineures

Le règlement actuel de la zone UC, qui recouvre la majorité des zones urbaines, autorise les commerces ce qui n'est pas cohérent avec la volonté de maintenir l'animation dans le centre bourg. La dilution de l'offre nuit à l'émulation commerciale et n'est pas souhaitable. Les élus font donc le choix d'interdire le commerce en zone UC.

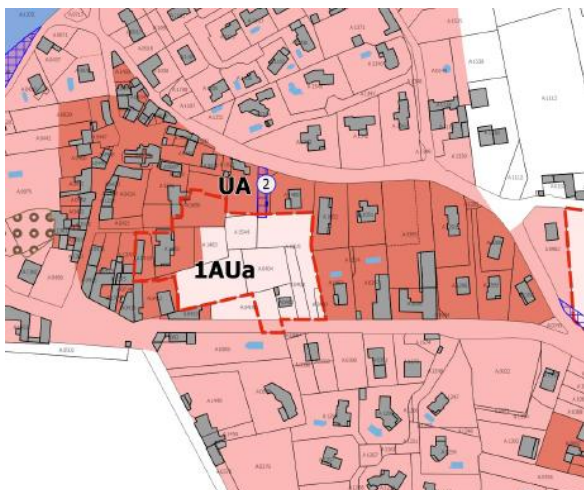
Dans toutes les zones où l'habitat est autorisé où existe (zones UA, UC, UH, 1AUa, 1AUb, 1AUC, N et A), les piscines peuvent actuellement s'implanter à 1 mètre des limites séparatives. Cette distance est réduite et peut amener à des problèmes de voisinage. Afin d'éviter cet écueil les élus ont décidé de porter la distance minimum d'implantation à 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

III. Troisième partie : Les évolutions apportées aux documents du PLU

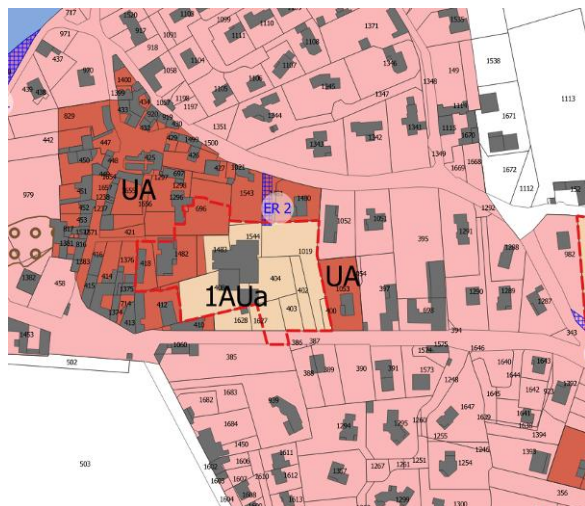
1. Modification apportée au document graphique

La partie Est de la zone UA du centre bourg est reclassée en UC (voir tableau de synthèse p11).

Zone UA du centre avant modification



Zone UA du centre après modification



Création du secteur As pour le vallon de Janzé.

Secteur de Janzé avant modification

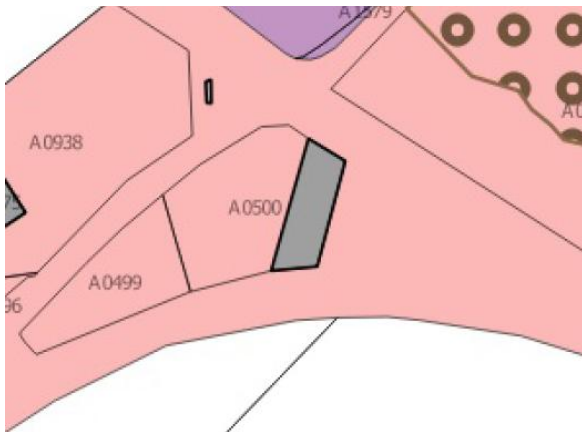


Secteur de Janzé après modification

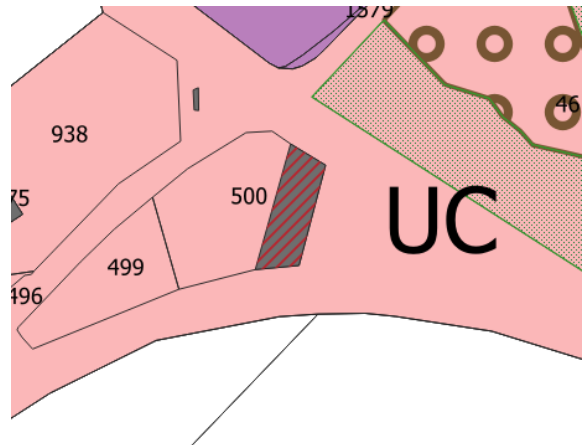


Identification des nouveaux bâtiments patrimoniaux à préserver.

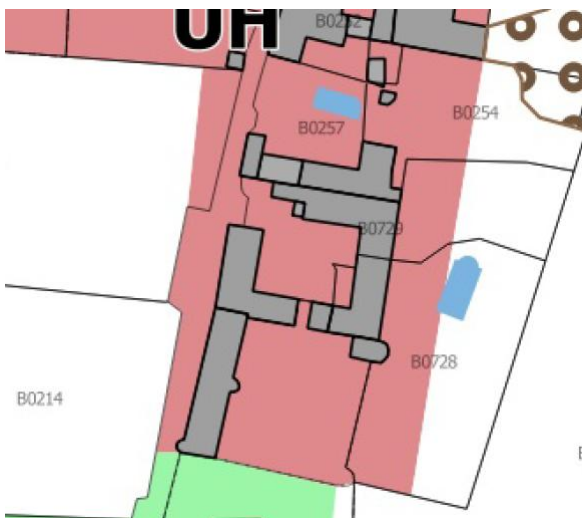
Ancienne mairie / école avant modification



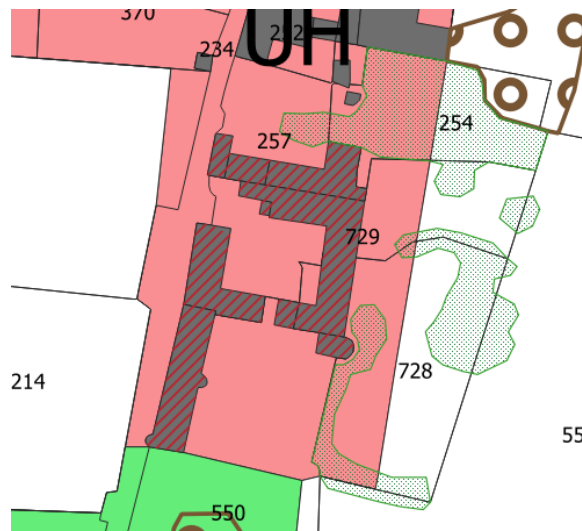
Ancienne mairie / école après modification



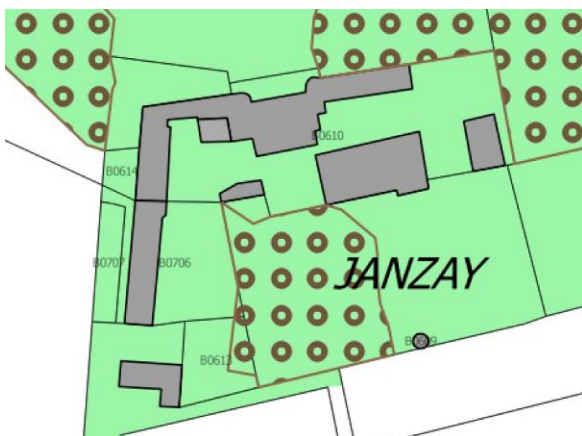
Château de la Collonge avant modification



Château de la Collonge après modification



Château de Janzé avant modification

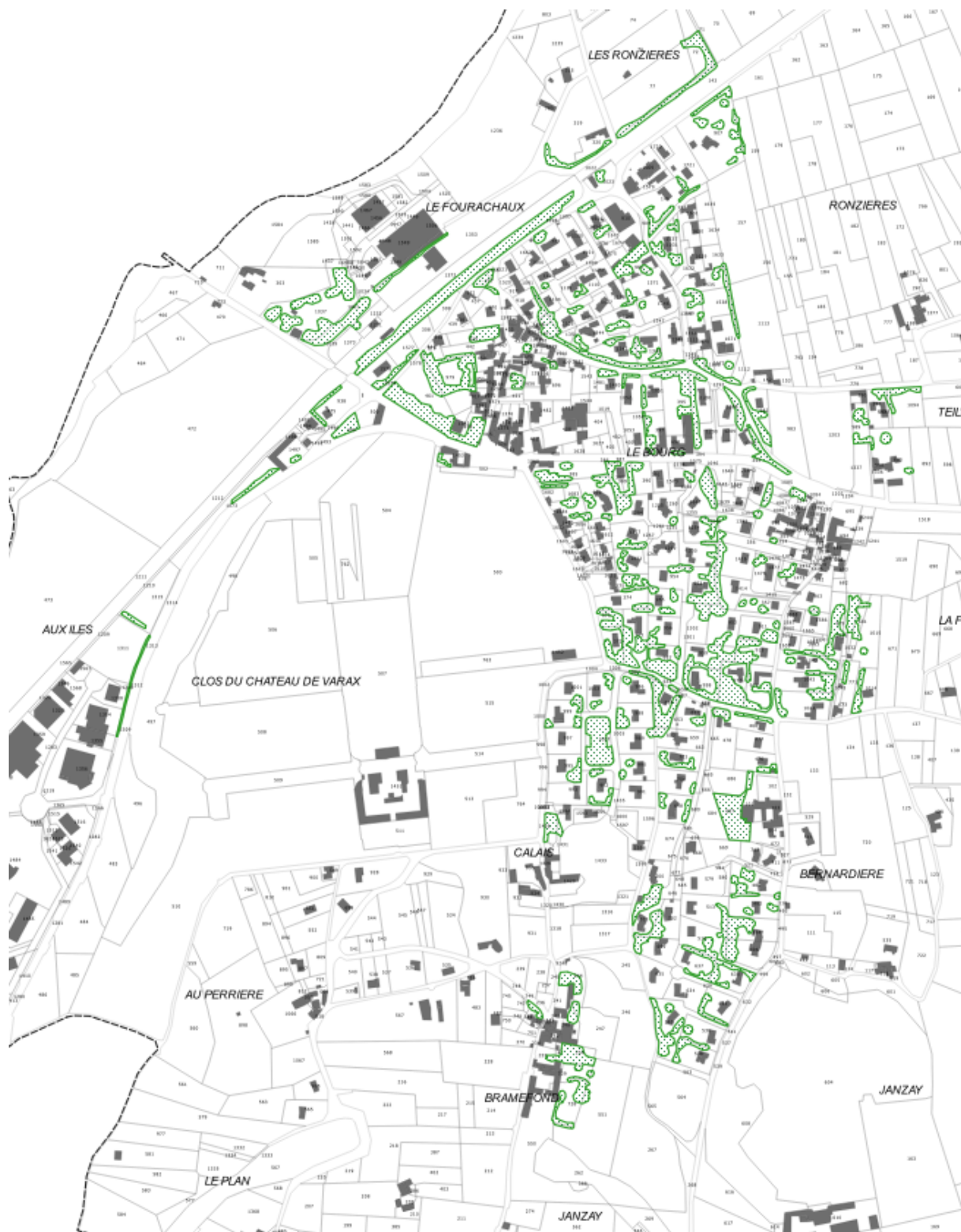


Château de Janzé après modification



Identification de la trame verte urbaine.

Espaces verts à protéger ajoutés dans le cadre de la modification (repérés par une trame verte sur l'extrait ci-dessous)



Document graphique avant modification Document graphique après modification



2. Modification apportée au règlement écrit

Les parties ajoutées sont surlignées en jaune, les parties supprimées sont barrées et surlignées en bleue.

Règlement écrit / dispositions générales avant modification	Règlement écrit / dispositions générales après modification
<p>ARTICLE 6 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT</p> <p>[...]</p> <p><u>3. Secteurs ou éléments bâtis à préserver :</u></p> <p>Les ensembles paysagers (haies, arbres...) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme ne peuvent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable (art L123-1 §7 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).</p>	<p>ARTICLE 6 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT</p> <p>[...]</p> <p><u>3. Secteurs ou éléments bâtis à préserver :</u></p> <p>Les ensembles paysagers (haies, arbres...) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme ne peuvent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable (art L123-1 §7 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>Les ensembles végétaux (haies, arbres, jardins, frame verte, ...) remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du CU au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.</p> <p>Dans ces secteurs les règles de préservation suivantes sont prescrites :</p> <ul style="list-style-type: none"> – les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées, – la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas de construction. <p>Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art R421-23 du CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra</p>

	<p>comporter une prescription visant la replantation.</p> <p>Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.</p> <p>En application de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du code de l'urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sont soumis aux règles suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R421-23), - tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur, - la démolition totale est interdite, - les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural ou bâti existant.
--	---

Règlement écrit de la zone UA avant modification	Règlement écrit de la zone UA après modification
<p>ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Non réglementé</p>	<p>ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Non réglementé</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30%.</p>

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

- **Traitement des clôtures :**

Les clôtures végétales seront composées de haies vives naturelles, d'essences locales.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres maximum dont 1 mètre maximum pour les murs. Les grilles et grillages seront à claire-voie.

Les clôtures nouvelles s'insérant dans un contexte bâti existant doivent maintenir une continuité de matériaux et de hauteur avec les clôtures existantes environnantes.

[...]

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

10 % de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux.

Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il peut être assimilé à un espace vert.

Toute construction est interdite dans les espaces boisés classés. Il est exigé à minima un arbre pour six places de stationnement.

Les plantations existantes devront être maintenues. Ces dernières pourront être supprimées pour des raisons techniques liées à l'architecture du ou des bâtiments ou pour des raisons phytosanitaires (mauvaise santé des

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

- **Traitement des clôtures :**

Les clôtures végétales seront composées de haies vives naturelles, d'essences locales.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres maximum dont 1 mètre maximum pour les murs. Les grilles et grillages seront à claire-voie.

Les clôtures nouvelles s'insérant dans un contexte bâti existant doivent maintenir une continuité de matériaux et de hauteur avec les clôtures existantes environnantes.

Dans le cas où elles constitueraient une gêne pour la visibilité impliquant des problèmes de sécurité, les clôtures devront être implantées en retrait de la voie.

[...]

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

10% 30 % de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux.

Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il peut être assimilé à un espace vert.

Toute construction est interdite dans les espaces boisés classés. Il est exigé à minima un arbre pour six places de stationnement.

Les plantations existantes devront être maintenues. Ces dernières pourront être supprimées pour des raisons techniques liées à l'architecture du ou des bâtiments ou pour des

plantations).	<p>raisons phytosanitaires (mauvaise santé des plantations).</p> <p>Espaces verts, parcs, jardins, éléments végétaux repérés au titre des articles L151-19 (ex L123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme sur le document graphique.</p> <p>Les espaces végétalisés à préserver (parcs et jardins), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions ainsi que les piscines y sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.</p>
---------------	--

Règlement écrit de la zone UC avant modification	Règlement écrit de la zone UC après modification
<p>ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> - agricole ; - les entrepôts ; - industriel. - Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés. - L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs. - Les garages collectifs de caravanes. 	<p>ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> - agricole ; - les entrepôts ; - industriel, - de commerce. - Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés. - L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

- Les dépôts de plus de 10 véhicules.
- Les parcs de stationnement en dehors des parkings publics.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- L'exploitation de carrières.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

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

Les constructions, y compris les annexes, peuvent s'implanter en limite séparative latérale. Pour les bâtiments qui ne sont pas construits sur la limite séparative, la distance avec la limite séparative devra être égale à minima à la moitié de la hauteur du volume bâti concerné par le retrait. Les piscines devront observer un retrait minimum d'un mètre, calculé à partir du nu intérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les piscines devront observer un retrait minimum d'un mètre, calculé à partir du nu intérieur du bassin, vis-à-vis de toute construction.

- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de plus de 10 véhicules.
- Les parcs de stationnement en dehors des parkings publics.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- L'exploitation de carrières.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

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

Les constructions **devront s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives**, ~~y compris~~ les annexes, peuvent s'implanter en limite séparative latérale. ~~Pour les bâtiments qui ne sont pas construits sur la limite séparative, la distance avec la limite séparative devra être égale à minima à la moitié de la hauteur du volume bâti concerné par le retrait.~~

Les piscines devront observer un retrait minimum d'un mètre, calculé à partir du nu intérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimale de 8 mètres devra être respectée entre 2 constructions principales implantées sur un même tènement.

Les piscines devront observer un retrait minimum d'un mètre, calculé à partir du nu intérieur du

<p>ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Non réglementé</p> <p>ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, dans le respect de la silhouette générale de la rue. Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage.</p> <p>ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p> <p>- <u>Traitement des clôtures :</u> Les clôtures végétales seront composées de haies vives naturelles, d'essences locales.</p> <p>La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres maximum dont 1 mètre maximum pour les murs. Les grilles et grillages seront à claire-voie.</p> <p>Les clôtures nouvelles s'insérant dans un contexte bâti existant doivent maintenir une continuité de matériaux et de hauteur avec les clôtures existantes environnantes.</p> <p>[...]</p>	<p>bassin, vis-à-vis de toute construction.</p> <p>ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Non réglementé</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 25%.</p> <p>ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, dans le respect de la silhouette générale de la rue. Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 11,9 mètres au faîtage.</p> <p>ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p> <p>- <u>Traitement des clôtures :</u> Les clôtures végétales seront composées de haies vives naturelles, d'essences locales.</p> <p>La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres maximum dont 1 mètre maximum pour les murs. Les grilles et grillages seront à claire-voie.</p> <p>Les clôtures nouvelles s'insérant dans un contexte bâti existant doivent maintenir une continuité de matériaux et de hauteur avec les clôtures existantes environnantes.</p> <p>Dans le cas où elles constitueraient une gêne pour la visibilité impliquant des problèmes de sécurité, les clôtures devront être implantées</p>
--	---

<p>ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Pour les logements, le nombre de stationnement est limité à trois places par logement.</p> <p>Un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est obligatoire pour les immeubles d'habitat collectif d'au moins 4 logements. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ce local possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².</p>	<p>en retrait de la voie.</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p>Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Pour les logements, le nombre de stationnement est limité à trois places par logement 3 places de stationnements par logements et 1 place par logement abordable.</p> <p>Pour les opérations de construction ou d'aménagement comportant 4 logements ou plus, il devra être prévu une place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements.</p> <p>Un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est obligatoire pour les immeubles d'habitat collectif d'au moins 4 logements. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ce local possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².</p>
--	---

**ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -
ESPACES BOISES CLASSES**

10% % de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux.

Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il peut être assimilé à un espace vert.

Toute construction est interdite dans les espaces boisés classés. Il est exigé à minima un arbre pour six places de stationnement.

Les plantations existantes devront être maintenues. Ces dernières pourront être supprimées pour des raisons techniques liées à l'architecture du ou des bâtiments ou pour des raisons phytosanitaires (mauvaise santé des plantations).

**ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
- ESPACES BOISES CLASSES**

~~10%~~ 40 % de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux.

Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il peut être assimilé à un espace vert.

Toute construction est interdite dans les espaces boisés classés. Il est exigé à minima un arbre pour six places de stationnement.

Les plantations existantes devront être maintenues. Ces dernières pourront être supprimées pour des raisons techniques liées à l'architecture du ou des bâtiments ou pour des raisons phytosanitaires (mauvaise santé des plantations).

Espaces verts, parcs, jardins, éléments végétaux repérés au titre des articles L151-19 (ex L123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme sur le document graphique.

Les espaces végétalisés à préserver (parcs et jardins), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions ainsi que les piscines y sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Règlement écrit de la zone UH avant modification	Règlement écrit de la zone UH après modification
<p>ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Non réglementé</p>	<p>ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Non réglementé</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30%.</p>
<p>ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p> <p>- <u>Traitement des clôtures :</u> Les clôtures végétales seront composées de haies vives naturelles, d'essences locales.</p> <p>La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres maximum dont 1 mètre maximum pour les murs. Les grilles et grillages seront à claire-voie.</p> <p>Les clôtures nouvelles s'insérant dans un contexte bâti existant doivent maintenir une continuité de matériaux et de hauteur avec les clôtures existantes environnantes.</p> <p>[...]</p>	<p>ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p> <p>- <u>Traitement des clôtures :</u> Les clôtures végétales seront composées de haies vives naturelles, d'essences locales.</p> <p>La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres maximum dont 1 mètre maximum pour les murs. Les grilles et grillages seront à claire-voie.</p> <p>Les clôtures nouvelles s'insérant dans un contexte bâti existant doivent maintenir une continuité de matériaux et de hauteur avec les clôtures existantes environnantes.</p> <p>Dans le cas où elles constitueraient une gêne pour la visibilité impliquant des problèmes de sécurité, les clôtures devront être implantées en retrait de la voie.</p> <p>[...]</p>
<p>ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>10% % de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux.</p> <p>Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il peut être assimilé à un espace vert.</p>	<p>ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>10% 30 % de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux.</p> <p>Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il peut être assimilé à un espace vert.</p>

<p>Toute construction est interdite dans les espaces boisés classés. Il est exigé à minima un arbre pour six places de stationnement.</p> <p>Les plantations existantes devront être maintenues. Ces dernières pourront être supprimées pour des raisons techniques liées à l'architecture du ou des bâtiments ou pour des raisons phytosanitaires (mauvaise santé des plantations).</p>	<p>Toute construction est interdite dans les espaces boisés classés. Il est exigé à minima un arbre pour six places de stationnement.</p> <p>Les plantations existantes devront être maintenues. Ces dernières pourront être supprimées pour des raisons techniques liées à l'architecture du ou des bâtiments ou pour des raisons phytosanitaires (mauvaise santé des plantations).</p> <p>Espaces verts, parcs, jardins, éléments végétaux repérés au titre des articles L151-19 (ex L123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme sur le document graphique.</p> <p>Les espaces végétalisés à préserver (parcs et jardins), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions ainsi que les piscines y sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.</p>
--	--

Règlement écrit de la zone 1AUc avant modification	Règlement écrit de la zone 1AUc après modification
<p>ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont autorisés sous condition, en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble :</p>	<p>ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont autorisés sous condition, en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble :</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Les équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone. - L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve qu'après travaux la surface de plancher totale du bâtiment n'excède pas 250 m² de surface de plancher. - La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial. - Les installations et ouvrages de services publics. - Les annexes liées à une habitation dans la limite de 50 m² d'emprise au sol. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone. - L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve qu'après travaux la surface de plancher totale du bâtiment n'excède pas 250 m² de surface de plancher. - La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial. - Les installations et ouvrages de services publics. - Les annexes liées à une habitation dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
<p>ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL</p>	<p>ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL</p>
<p>Non réglementé.</p>	<p>Non réglementé. L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 25%.</p>
<p>ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, dans le respect de la silhouette générale de la rue. Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 10 9 mètres au faîtage.</p> <p>En limite séparative, la hauteur est limitée à 4,50m à l'égout du toit.</p>	<p>ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, dans le respect de la silhouette générale de la rue. Les hauteurs sont mesurées entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 10 9 mètres au faîtage.</p> <p>En limite séparative, la hauteur est limitée à 4,50m à l'égout du toit.</p>
<p>ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p> <p>- <u>Traitement des clôtures :</u></p>	<p>ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p> <p>- <u>Traitement des clôtures :</u></p>

Les clôtures végétales seront composées de haies vives naturelles, d'essences locales.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres maximum dont 1 mètre maximum pour les murs. Les grilles et grillages seront à claire-voie.

Les clôtures nouvelles s'insérant dans un contexte bâti existant doivent maintenir une continuité de matériaux et de hauteur avec les clôtures existantes environnantes.

[...]

ARTICLE 1AUc 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Il est exigé pour les autres destinations, 1 place pour 50 m² surface de plancher.

Pour les opérations de construction ou d'aménagement comportant 4 logements ou plus, il devra être prévu une place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements.

Un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est obligatoire pour les immeubles d'habitat collectif d'au moins 4 logements. Cet

Les clôtures végétales seront composées de haies vives naturelles, d'essences locales.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres maximum dont 1 mètre maximum pour les murs. Les grilles et grillages seront à claire-voie.

Les clôtures nouvelles s'insérant dans un contexte bâti existant doivent maintenir une continuité de matériaux et de hauteur avec les clôtures existantes environnantes.

Dans le cas où elles constitueraient une gêne pour la visibilité impliquant des problèmes de sécurité, les clôtures devront être implantées en retrait de la voie.

[...]

ARTICLE 1AUc 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé deux trois places de stationnement par logement.

Il est exigé pour les autres destinations, 1 place pour 50 m² surface de plancher.

Pour les opérations de construction ou d'aménagement comportant 4 logements ou plus, il devra être prévu une place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements.

Un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est obligatoire pour les immeubles d'habitat collectif d'au moins 4 logements. Cet

espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ce local possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

ARTICLE 1AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

10% % de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux.

Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il peut être assimilé à un espace vert.

Toute construction est interdite dans les espaces boisés classés. Il est exigé à minima un arbre pour six places de stationnement.

Les plantations existantes devront être maintenues. Ces dernières pourront être supprimées pour des raisons techniques liées à l'architecture du ou des bâtiments ou pour des raisons phytosanitaires (mauvaise santé des plantations).

espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ce local possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

ARTICLE 1AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

~~10%~~ 40 % de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux.

Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il peut être assimilé à un espace vert.

Toute construction est interdite dans les espaces boisés classés. Il est exigé à minima un arbre pour six places de stationnement.

Les plantations existantes devront être maintenues. Ces dernières pourront être supprimées pour des raisons techniques liées à l'architecture du ou des bâtiments ou pour des raisons phytosanitaires (mauvaise santé des plantations).

Espaces verts, parcs, jardins, éléments végétaux repérés au titre des articles L151-19 (ex L123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme sur le document graphique.

Les espaces végétalisés à préserver (parcs et jardins), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions ainsi que les piscines y sont autorisées à condition qu'elles

	soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.
--	---

Règlement écrit de la zone A avant modification	Règlement écrit de la zone A après modification
<p>ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Les constructions nouvelles à usage :</u> <ul style="list-style-type: none"> - d'habitation, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article A 2. - hôtelier, - commercial, - d'entrepôt autre qu'agricole, - d'équipements collectifs recevant du public, - artisanal ou industriel, de bureaux. <p>ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Les constructions à usage d'habitations ainsi que leurs annexes (y compris piscine), dans la limite des conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité définies au présent règlement (se reporter aux articles A 6 à A 10) à condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ; - qu'elles soient intégrées ou contigües aux 	<p>ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Les constructions nouvelles à usage :</u> <ul style="list-style-type: none"> - d'habitation, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article A 2. - agricole dans le secteur As uniquement, - hôtelier, - commercial, - d'entrepôt autre qu'agricole, - d'équipements collectifs recevant du public, - artisanal ou industriel, de bureaux. <p>ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur As, sont autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Les constructions à usage d'habitations ainsi que leurs annexes (y compris piscine), dans la limite des conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité définies au présent règlement (se reporter aux articles A 6 à A 10) à condition :</u>

<p>bâtiments d'exploitation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'activité complémentaire à l'activité agricole, à condition d'être liée et complémentaire à une exploitation. - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone. - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'activités agricoles, pastorale, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. - Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont soit nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole, soit nécessaires à la création de plans d'eau destinés à l'irrigation, soit nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone. - Les constructions, aménagements et affouillements, ouvrages et installations, y compris classées, liées à l'activité autoroutière. - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est admis sous réserve d'être identifiées au règlement graphique et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. 	<ul style="list-style-type: none"> - qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ; - qu'elles soient intégrées ou contigües aux bâtiments d'exploitation. - Les constructions à usage d'activité complémentaire à l'activité agricole, à condition d'être liée et complémentaire à une exploitation. - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone. - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'activités agricoles, pastorale, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. - Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont soit nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole, soit nécessaires à la création de plans d'eau destinés à l'irrigation, soit nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone. - Les constructions, aménagements et affouillements, ouvrages et installations, y compris classées, liées à l'activité autoroutière. - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est admis sous réserve d'être identifiées au règlement graphique et
--	---

<p>-</p> <p>- Dans la limite des conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité définies au présent règlement (se reporter aux articles A 6 à A 10) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dont le clôt et le couvert sont assurés sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - de présenter une emprise au sol minimale de 60 m² ; - que l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ; ▪ la construction d'annexes (y compris piscine) liées aux bâtiments d'habitations existants à la date d'approbation de la modification n°1. 	<p>dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>-</p> <p>- Dans la limite des conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité définies au présent règlement (se reporter aux articles A 6 à A 10) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dont le clôt et le couvert sont assurés sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - de présenter une emprise au sol minimale de 60 m² ; - que l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ; ▪ la construction d'annexes (y compris piscine) liées aux bâtiments d'habitations existants à la date d'approbation de la modification n°1. <p>Dans le secteur As uniquement sont autorisés :</p> <p>- Dans la limite des conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité définies au présent règlement (se reporter aux articles A 6 à A 10) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dont le clôt et le couvert sont assurés sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - de présenter une emprise au sol minimale de 60 m² ; - que l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ;
--	---

<p>ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés.</p>	<p>■ la construction d'annexes (y compris piscine) liées aux bâtiments d'habitations existants à la date d'approbation de la modification n°1.</p> <p>- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.</p> <p>ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés.</p> <p>Espaces verts, parcs, jardins, éléments végétaux repérés au titre des articles L151-19 (ex L123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme sur le document graphique.</p> <p>Les espaces végétalisés à préserver (parcs et jardins), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions ainsi que les piscines y sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées et que la composition paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.</p>
--	--

Règlement écrit des toutes les zones avant modification	Règlement écrit des toutes les zones après modification
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

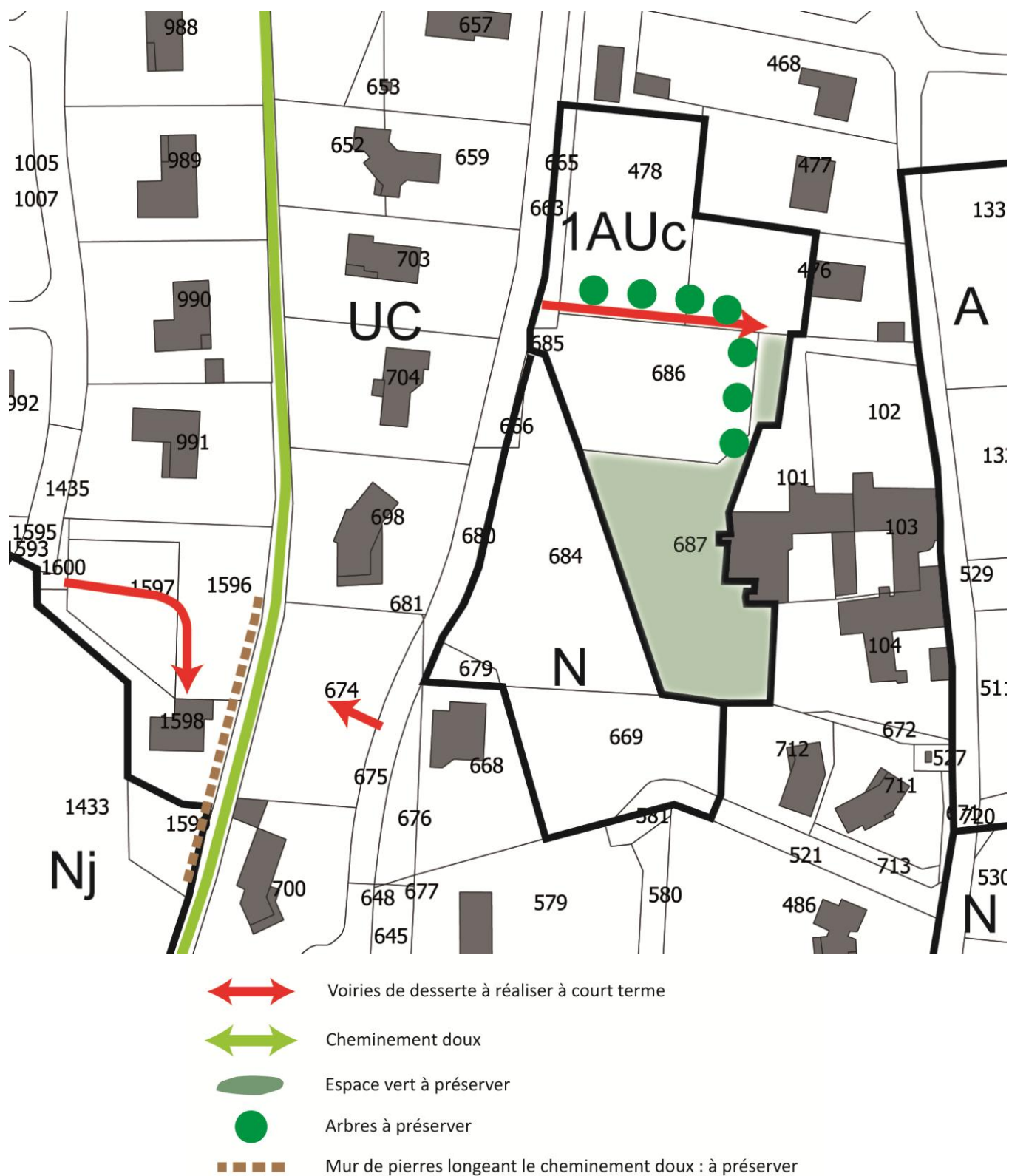
<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - les piscines devront observer un retrait minimum d'un mètre, calculé à partir du nu intérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives. <p>[...]</p> <p>ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Façade :</u> <p>La teinte des parements d'enduit doit être choisie dans le nuancier de couleurs communal. Aucun matériau de placage ou décoratif n'est admis, à l'exception de la pierre dorée. Les murs massifs en pierre de pays sont autorisés.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - les piscines devront observer un retrait minimum d'un de 2 mètres, calculé à partir du nu intérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives. <p>[...]</p> <p>ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Façade :</u> <p>La teinte des parements d'enduit doit être choisie dans le nuancier de couleurs communal (voir titre VI). Aucun matériau de placage ou décoratif n'est admis, à l'exception de la pierre dorée. Les murs massifs en pierre de pays sont autorisés.</p> <p>[...]</p>
--	--

	<p>Ajout au règlement écrit des zones UE, Ui, N, Ns et Nt après modification</p>
	<p>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>[...]</p> <p>Espaces verts, parcs, jardins, éléments végétaux repérés au titre des articles L151-19 (ex L123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme sur le document graphique.</p> <p>Les espaces végétalisés à préserver (parcs et jardins), localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 (ex L123-1-5 7°) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les extensions des constructions ainsi que les piscines y sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées et que la composition</p>

	<p>paysagère et le caractère de l'espace soient préservés. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.</p> <p>[...]</p>
--	---

3. Modification apportée aux orientations d'aménagement et de programmation

L'OAP « du centre-bourg » est modifiée de la façon suivante :



(nouveau schéma)

Dans ces deux secteurs, situés au Sud du centre-bourg, entre un parc privé et un lotissement d'habitat individuel, la volonté de la commune est de permettre la conquête des derniers terrains non bâtis et une densification maîtrisée de l'habitat dans cette partie résidentielle de la commune.

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma à la page précédente et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les déplacements et dessertes
- Les eaux pluviales
- Le paysage et la biodiversité
- La gestion des déchets

CONDITIONS D'AMENAGEMENT

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation: ~~Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur dessiné ci-dessus.~~ L'urbanisation de la zone pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements en une ou deux opérations.

LES DEPLACEMENTS ET DESSERTES

Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5,5 mètres).

Zone AU de Calais :

Son accessibilité sera permise de part et d'autre du chemin piéton par une voie de desserte simple. La topographie et l'ordonnancement existant des terrains disponibles ne permettent pas de réaliser un

maillage de la desserte.

Zone AU de la Bernardière:

~~Sa desserte sera organisée selon un maillage ayant vocation à relier le chemin de Janzay (VC n°6) à l'impasse desservant le lotissement existant.~~ La desserte des tènements sera réalisée depuis l'impasse de la Fuchette desservant le lotissement existant à l'Ouest.

Objectif 2 – Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier et aux frontières de la zone.

Ces itinéraires devront :

- Être réalisés le long des voies de desserte de la zone.
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Être accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

Objectif 3 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Ces espaces de stationnements seront en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

LA GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération La ou les opération(s) d'aménagement doivent prévoir à son leur échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les constructions à réaliser sur la zone 1 AU de la Bernardière devront être connectées au bassin de rétention des eaux pluviales existant sur le site.

LE PAYSAGE ET LA BIODIVERSITE

Objectif 1 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

- Recommandation: L'utilisation d'espèces végétales locales en mélange est recommandée pour les haies et l'aménagement d'espaces collectifs.

LA GESTION DES DECHETS

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

Une OAP est créée pour encadrer l'éventuelle mutation du secteur du chemin des Ronzières (mutation éventuelle sur le tènement de l'entreprise de construction métallique) :

Pour ce secteur situé au carrefour entre la route des Chères et le chemin des Ronzières, la volonté de la commune est d'anticiper la mutation du tènement. Actuellement occupé par une entreprise de construction métallique, il est implanté au cœur d'une zone résidentielle à proximité du centre bourg et pourrait favorablement accueillir une opération de logements si l'entreprise venait à déménager.

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace. Les aménagements futurs à l'intérieur du périmètre devront être compatibles avec ces principes.

Les prescriptions suivantes en matière de qualité environnementale, architecturale et paysagère devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- La programmation
- Les déplacements et dessertes
- Les eaux pluviales
- Le paysage et la biodiversité
- La gestion des déchets

LA PROGRAMMATION

Objectif 1 – Répondre aux besoins enregistrés

Les logements devront être adaptés aux personnes âgées dans leur forme et leur organisation. Les typologies attendues sont l'habitat intermédiaire et/ou collectif.

Objectif 2 – Assurer une mixité sociale

L'ensemble des nouveaux logements devra répondre aux critères des logements abordables.

Objectif 3 – Optimiser le foncier

Une densité de l'ordre de 45 logements à l'hectare est attendue sur ce tènement, soit environ 11 logements.

LES DEPLACEMENTS ET DESSERTES

Objectif 1 – Organiser la desserte

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.

L'accès au tènement se fera en dehors du carrefour entre la route des Chères et le chemin des Ronzières.

L'opération devra permettre d'accéder aux cheminements piétons existants.

Objectif 2 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation : L'opération devra prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur du tènement (article 12 du règlement). Elle devra aussi prévoir des stationnements pour les visiteurs.

LA GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale.

Lorsque les dispositifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

LE PAYSAGE ET LA BIODIVERSITE

Objectif 1 – Intégrer les nouvelles constructions dans l'environnement urbain

- Recommandation: L'utilisation d'espèces végétales locales en mélange est recommandée pour les plantations et l'aménagement des espaces collectifs.

LA GESTION DES DECHETS

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du site

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du tènement.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.