

# PONT-SAINTE-MARIE

PUBLICATION : 06/12/83  
APPROBATION : 20/10/86  
REVISION 1 : 18/12/91  
MODIFICATION 1: 27/04/93  
MODIFICATION 2: 29/03/94  
MODIFICATION 3: 07/04/98  
MISE A JOUR : 13/11/98  
MODIFICATION 4: 29/01/01  
MODIFICATION 5: 29/01/03  
REVISION 2 : 17/10/05  
MODIFICATION 6 : 18/09/08  
MODIFICATION 7 : 30/06/09  
Modif. Simplifiée 1: 27/06/12  
Révision Simpl.1 : 27/06/12

# PLAN LOCAL D'URBANISME

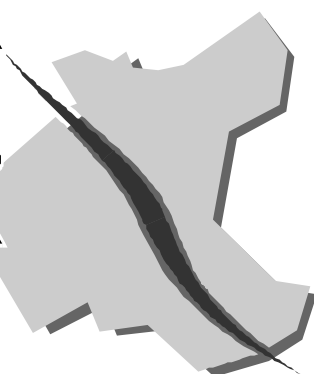
## Révision Simplifiée N°1

## DOCUMENT Obis

## Annexe au rapport de Présentation

AGENCE D'URBANISME DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION TROYENNE

A  
U  
D  
A  
R  
T



## **SOMMAIRE**

- PREAMBULE
- EVOLUTION CHRONOLOGIQUE DU P.O.S./P.L.U.
- CHAPITRE 1 - MODIFICATION N°6
- CHAPITRE 2 - MODIFICATION N°7
- CHAPITRE 3 – MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
- CHAPITRE 4 – REVISION SIMPLIFIEE N°1



## PREAMBULE

Le document 0 BIS a pour but de réunir les annexes au rapport de présentation établies lors des différentes modifications du dossier de P.L.U. intervenues après la révision n° 2.

Il constitue en quelque sorte la mémoire de l'évolution de l'utilisation et de l'occupation du sol du territoire communal.

Chaque chapitre correspond à une intervention du type révision simplifiée, modification, mise à jour ou mise en compatibilité.

Aucune évolution du document n'ayant eu lieu depuis la révision n° 2, la première procédure figurant dans ce document est la modification n°6.



EVOLUTION CHRONOLOGIQUE DU P.O.S./P.L.U.
--

PUBLICATION .....	06.12.83
APPROBATION .....	20.10.86
REVISION N°1 .....	18.12.91
MODIFICATION N°1 .....	27.04.93
MODIFICATION N°2 .....	29.03.94
MODIFICATION N°3 .....	07.04.98
MISE A JOUR .....	13.11.98
MODIFICATION N°4 .....	29.01.01
MODIFICATION N°5 .....	29.01.03
REVISION N°2 .....	17.10.05
MODIFICATION N°6 .....	18.09.08
MODIFICATION N°7 .....	30.06.09
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 .....	27.06.12
REVISION SIMPLIFIEE N°1 .....	27.06.12



**CHAPITRE 1**

**Modification n°6**





Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document évolutif qui peut être adapté lorsque le besoin s'en fait sentir.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de procéder à une adaptation du document afin de permettre à la commune de mieux gérer son développement.

Les adaptations proposées ne remettent pas en cause les options d'urbanisme du P.L.U. En conséquence, c'est la procédure de modification qui est utilisée conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure est tout à fait adaptée aux circonstances, les rectifications apportées étant partielles et limitées. En effet, elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Le P.L.U. évolue sur les points suivants :

## **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (DOCUMENT II)**

La commune de Pont-Sainte-Marie est propriétaire d'un terrain localisé en frange du Parc Lebocey. Cet espace, longé par la rue Jaffiol, présente un intérêt paysager élevé du fait de sa localisation en front de Parc, et a fait l'objet d'une réflexion globale menée sur l'ensemble du secteur dit « le Moulinet-Lebocey-Derrière Nazareth », lors de la révision n°2 du P.L.U. Les principes d'aménagement retenus ont été traduits en Orientation d'Aménagement, et le site a été classé dans une zone 1AUB, comportant des prescriptions spécifiques.

Aujourd'hui, dans le cadre des réflexions menées pour la réalisation d'un lotissement sur le site, les principes d'aménagement envisagés par la commune ont évolué. Afin de favoriser l'urbanisation du site dans le respect des objectifs d'intégration environnementale et paysagère, il apparaît souhaitable d'adapter l'Orientation d'Aménagement.

Ainsi, sur la traduction graphique des principes d'aménagement, le tracé des voies a été reporté de façon à desservir l'ensemble du site. Le projet, tel qu'il est envisagé aujourd'hui, a pour objectif de limiter l'emprise des voiries internes. La partie Est, présentant une plus grande profondeur, est desservie par une voie à double sens en impasse. L'autre partie du site, plus étroite, est desservie par une voie à sens unique. Ces voies sont reliées par une noue plantée accompagnée d'une liaison douce. Par conséquent, la traduction graphique de l'Orientation d'Aménagement est modifiée ; le nouveau tracé des voies est reporté, le principe de liaison douce également.

Concernant les espaces verts, la haie existante le long de la rue Jaffiol est maintenue et sera complétée par des plantations. S'agissant d'un principe fort en termes d'aménagement paysager du site, le principe de plantation est reporté dans l'Orientation d'Aménagement.

Le mail paysager, correspondant à un alignement arboré existant de part et d'autre d'un chemin menant au Parc, est maintenu dans le projet.

Le schéma modifié fait ainsi l'objet d'une Orientation d'Aménagement spécifique, accompagnée de l'exposé de l'ensemble des principes d'aménagement retenus et de la présentation des différentes coupes de voies (A, B et C).

## LE REGLEMENT (DOCUMENT III)

Certaines dispositions réglementaires, qui, à l'usage, se révèlent inadéquates ou insuffisantes, sont adaptées ou complétées.

Aussi, les **dispositions générales**, les **annexes** relatives au code de l'urbanisme, espaces boisés, définitions et normes de stationnement sont mises à jour afin de prendre en compte les dernières évolutions législatives et réglementaires, et notamment la réforme des autorisations d'urbanisme.

En parallèle, les intitulés des paragraphes figurant aux **articles 1 et 2** du règlement de chacune des zones sont supprimés afin d'éviter toute référence à un régime d'autorisation ou de procédure qui ne serait plus identifié par le Code de l'Urbanisme depuis la réforme. Cette modification est sans incidence sur les types d'occupation et d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions particulières tels qu'ils ont été définis pour chaque zone dans le cadre de la révision n°2 du P.L.U.

Dans cette même optique, les règles d'ordre général relatives aux **démolitions** et figurant à l'article 2 des règlements de zone concernés sont supprimées, les dispositions générales rappelant les dispositions du Code de l'Urbanisme applicables en la matière.

Enfin, le décret du 5 janvier 2007 modifiant le Code de l'Urbanisme a introduit un nouvel article **R 123-10 1°**, qui stipule que dans le cas d'un lotissement ou d'un permis valant division, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Les règlements des zones urbaines et à urbaniser (UA, UB, UC, UG, UY, UYC, 1AUA et 1AUB) sont donc complétés pour que les règles relatives aux accès et voiries (article 3), à la superficie minimale des terrains (article 5), à l'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8), à l'emprise au sol (article 9) et aux clôtures (article 11) s'appliquent aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements ou effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24. L'objectif est que ces différentes règles soient respectées par toutes les futures constructions, quelque soit le type d'opération retenu, en vue d'obtenir un tissu urbain relativement homogène.

### ✓ Zone UC

#### **Article UC 3 : « Accès et voirie »**

Dans le chapitre sur les accès, une règle stipule que le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point égal à 4 mètres.

Afin de faciliter l'implantation de construction(s) à l'arrière de constructions déjà existantes, tel que cela s'est produit dernièrement, la règle est modifiée en vue de permettre le passage à une construction ou deux constructions au maximum. Cette modification s'inscrit dans un objectif de densification mesurée du tissu en zone UC.

Dans le chapitre sur la voirie, une règle stipule qu'en cas de création de voie nouvelle, celle-ci doit avoir une emprise minimum de 10 mètres. Toutefois la règle précise que lorsqu'elle ne dessert pas plus de 4 lots ou en cas de voie à sens unique, l'emprise de cette voie peut être réduite à 6 mètres. Le terme de « lots » est remplacé par « constructions à usage d'habitation ou d'activité » afin de préciser l'application de la prescription, quelque soit le type d'opération réalisée.

#### **Article UC 4 : « Desserte par les réseaux »**

Dans le chapitre sur l'assainissement, la première phrase « l'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur » est complétée par la mention suivante : « (voir zonage d'assainissement). »

En effet, le zonage d'assainissement, réalisé par la Communauté d'Agglomération Troyenne, a été approuvé le 14 décembre 2006. Le plan du zonage est annexé au P.L.U. dans le document : Annexes sanitaires.

*Cette mention est ajoutée dans **tous les règlements** de zone, sauf dans la zone naturelle N, où aucune construction n'est admise.*

#### **Article UC 13 : « Espaces libres et plantations »**

Concernant les espaces verts communs, la règle qui demande un pourcentage d'espaces verts est modifiée afin de ne pas faire référence à la notion d'opération d'aménagement. La phrase est donc modifiée comme suit : « dans l'éventualité de création de voies ou d'espaces communs, au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération et 20 % pour un groupement d'habitation seront aménagés en espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes. »

*Cette modification est apportée dans **tous les règlements** de zone concernés.*

### ✓ **Zone UG**

#### **Article UG 9 : « Emprise au sol »**

La règle limitant l'emprise au sol des constructions à 35% de la surface du terrain (emprise portée à 40 % dans le cas de constructions à usage d'activités), est assouplie afin de permettre une emprise maximale de 50%. Cette modification vise à permettre une valorisation plus importante de la zone UG en terme de constructibilité, s'agissant d'une zone d'enjeu importante en terme de requalification et de renouvellement urbain, destinée à recevoir des formes variées d'habitat (ancien camp militaire du Moulinet).

## ✓ **Zone 1AUB**

Afin de traduire les objectifs d'intégration environnementale et paysagère poursuivis par la commune, il convient d'introduire dans le règlement de la zone 1AUB des prescriptions adaptées aux principes d'aménagement envisagés sur le site.

### **Article 2**

La disposition autorisant les constructions d'habitation et leurs annexes à la condition qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement est complétée afin que les constructions admises utilisent des dispositifs de constructions respectant l'environnement. Ce complément s'inscrit dans l'objectif de qualité environnementale recherché dans le cadre de l'opération envisagée, plus spécifiquement axé vers l'accueil de constructions de type Haute Qualité Environnementale, constructions passives ou projets architecturaux contemporains utilisant des techniques en faveur de l'économie d'énergie et du respect de l'environnement.

Afin de limiter l'impact paysager et environnemental des constructions, une règle nouvelle est également introduite à l'article 2 pour encadrer l'implantation des constructions annexes. Celles-ci sont ainsi limitées à une construction annexe isolée par unité foncière, et leur superficie maximale ne doit pas dépasser 30 mètres carrés de Surface Hors Œuvre Brute.

### **Article 3**

La disposition relative à l'implantation des accès munis de fermeture est supprimée, le principe d'aménagement retenu étant celui de la matérialisation d'un espace réservé au stationnement sur parcelle et non clos (principe exposé dans l'Orientation d'Aménagement et illustré en fin de règlement). Cet espace devant permettre un stationnement aisé et direct aux véhicules en dehors de la chaussée, la disposition figurant à l'article 3 ayant pour objet de ne pas gêner la circulation n'apparaît plus utile.

Les règles de l'article 3 relatives à la voirie sont revues dans le sens de l'aménagement projeté, l'ensemble des voies nouvelles à créer devant respecter une emprise minimum de 8 mètres de plate-forme et de 4 mètres de chaussée. Cette largeur d'emprise correspond au profil de voies internes de desserte répondant aux besoins en matière de stationnement, de trottoirs, de plantations. Les voies en impasse sont soumises à cette disposition et doivent en outre être aménagées à leur extrémité.

### **Article 4**

Deux règles nouvelles sont introduites afin de favoriser la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives aux réseaux, notamment en vue de permettre la récupération des eaux pour un usage privé :

« - Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes sont autorisés. Toutefois, ces dispositifs doivent, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations et non visibles depuis l'espace public. »

« - Des dispositifs, permettant de collecter et de réguler les eaux de pluie et de ruissellement afin de ralentir leur écoulement et de les canaliser vers un exutoire, sont autorisés. »

**Article 6**

Les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies sont adaptées afin d'introduire des dispositions différenciées vis-à-vis des voies internes à la zone d'une part et vis-à-vis de la rue Jaffiol d'autre part.

Ainsi, les constructions doivent respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies internes de la zone, afin de préserver un espace suffisant à l'avant de la construction, notamment pour favoriser l'aménagement d'un espace de stationnement sur parcelle. Toutefois, la règle est aménagée pour les constructions édifiées sur des lots dont la largeur est inférieure à 25 mètres, et qui au vu de cette contrainte peuvent être implantées en retrait d'au moins 2,50 mètres.

Par rapport à l'alignement de la rue Jaffiol, le retrait imposé aux constructions est étendu à un minimum de 6 mètres de manière à prendre en compte la bande végétalisée à constituer le long de cet axe et à préserver ainsi le principe d'aménagement retenu.

La disposition du règlement prévoyant une distance supplémentaire aux intersections des voies pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement n'apparaît plus nécessaire au regard des distances imposées et est donc supprimée.

**Article 7**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne sont pas modifiées, les constructions devant respecter un retrait minimum équivalent à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, la souplesse accordée aux constructions de faible hauteur pour s'implanter en limite séparative n'est admise que pour les constructions ne dépassant pas 3 mètres à l'égout du toit le plus haut ou au niveau haut de l'acrotère de terrasse, et non plus 4 mètres comme précédemment. Cette adaptation vise à limiter les nuisances pouvant être induites sur les terrains voisins en cas d'implantation en limite séparative, telles que les ombres portées.

**Article 8**

Afin de laisser une certaine souplesse aux constructeurs, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée. Les règles existantes sont donc supprimées.

**Article 9**

L'emprise au sol des constructions, limitée à 30% dans le règlement actuel, est portée à 40% de la surface du terrain afin d'offrir des possibilités de constructibilité et de valorisation des terrains plus importantes.

La réglementation de l'article 13 (espaces libres et plantations) permet en parallèle de garantir un traitement végétal des espaces et de limiter l'imperméabilisation des sols.

**Article 10**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, est limitée à 8 mètres et non plus 10 mètres comme précédemment. L'objet est de limiter les impacts visuels de constructions trop hautes et de favoriser une bonne intégration des volumes et des hauteurs de bâti dans l'environnement. S'agissant d'une zone ayant vocation à accueillir des constructions bois, utilisant des dispositifs respectueux de l'environnement, avec des formes

architecturales contemporaines, la limitation de la hauteur des constructions s'inscrit aussi dans l'optique d'optimisation des volumes pour favoriser des toitures végétales ou solaires.

### **Article 11**

Une règle nouvelle est introduite à l'article 11 en matière d'implantation des constructions, afin d'imposer une orientation des bâtis favorable à l'ensoleillement, qui permette ainsi de réaliser des économies d'énergie.

En matière de forme des constructions, les règles relatives aux toitures sont revues conformément à l'esprit du projet d'aménagement de la zone. Ainsi, les toitures des constructions principales doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit être au minimum de 35°. En cohérence avec les constructions environnantes, les teintes doivent respecter les tons rouges vieillis sauf pour les toitures végétales ou pour les toitures développant des techniques d'utilisation des énergies renouvelables.

Une disposition est ajoutée afin d'autoriser les toitures terrasses, les toitures de faible pente et les toitures courbes pour les constructions principales et leurs annexes accolées, dans le cas de constructions s'inscrivant dans un projet architectural contemporain ou dans le cadre de construction HQE® ou dite passive. Cette règle vise à permettre la diversité des formes architecturales et l'adaptation des projets aux concepts d'éco-construction ou de construction durable.

En ce qui concerne l'aspect des matériaux et couleurs, il est précisé que les matériaux utilisés (bois) doivent être de qualité afin d'assurer leur pérennité et leur stabilité dans le temps. Cette disposition vise notamment à garantir durablement la qualité d'aspect des constructions bois.

Dans le même ordre d'idée et d'exigence de qualité, il est demandé à ce que les matériaux présentent un aspect suffisant de finition.

Enfin, dans un souci de souplesse envers les projets de construction innovants, des dispositions différentes sont permises lorsqu'elles s'inscrivent dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat utilisant des techniques d'utilisation économes de l'énergie et de respect de l'environnement.

En matière de clôtures, les règles précédentes, d'ordre général, se révèlent peu adaptées au cadre environnemental du projet d'aménagement et sont supprimées. Les limites de propriétés sont ici traitées sous la forme de haies vives qui devront être préservées, c'est-à-dire entretenues et éventuellement complétées par de nouvelles plantations afin de maintenir des transitions végétales. Les seules clôtures autorisées sont des grillages pouvant venir doubler les haies, de ton foncé et d'une hauteur limitée à 1,20 mètre afin de préserver le caractère paysager du site.

En outre, dans un souci d'harmonie et d'intégration avec les constructions et le reste des clôtures, les portails doivent être constitués soit d'éléments en bois, soit de grilles métalliques, d'une hauteur maximale de 1,40 mètre.

L'article 11 est également complété par quelques dispositions diverses en faveur de l'intégration architecturale et paysagère des constructions ou des installations :

« - Les agrandissements des constructions doivent être réalisés dans le même style que la construction principale. »

« - Les citernes non-enterrées doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. »

« - Les antennes paraboliques doivent présenter une couleur adaptée au support sur lequel elles sont apposées. »

### **Article 12**

L'article 12 est complété par une nouvelle disposition imposant la réalisation de deux places de stationnement matérialisé sur la parcelle. Ces places de stationnement doivent être réalisées sous la forme d'une plateforme d'attente de 5 mètres de large, située de préférence hors clôture. Un schéma présenté en annexe du règlement de la zone 1AUB illustre cette règle.

Le principe de cet aménagement est de permettre un accueil et un accès facilité aux constructions par les véhicules, tout en limitant la gêne pour la circulation et en évitant la saturation de l'espace public par le stationnement occasionnel. La mise en place de cet espace de stationnement répond donc tout à la fois à un souci de sécurité et de valorisation de l'aménagement dans sa globalité.

### **Article 13**

La règle prescrivant l'aménagement d'au moins 15% de la superficie des terrains en espaces verts est complétée afin d'exiger la plantation d'un arbre de haute tige par 200 mètres carrés, de manière à créer un environnement arboré autour des constructions.

En outre, dans l'optique de préserver l'intérêt paysager du site, de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, il est précisé qu'en plus de l'emprise de la construction, seulement 5% de la surface du terrain d'assiette de la construction peut être imperméabilisée.

Pour ce qui est des haies vives implantées en limite de propriété, il est rappelé qu'elles doivent être préservées.

D'une manière générale, l'utilisation d'essences variées doit être privilégiée de façon à diversifier l'aspect des végétaux. Le règlement renvoie à la palette végétale présentée en annexe concernant le choix des essences.

L'utilisation de conifères est autorisée à raison d'un conifère pour 5 autres essences diversifiées. Toutefois, l'utilisation de conifères est proscrite dans le cadre de la création de haies, en respect de la nature des essences qui caractérisent les haies vives locales.

Une disposition est introduite dans le sens de la préservation des plantations existantes sur le site. Il est à cet effet demandé que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent.

Enfin, une règle est ajoutée afin de préserver le profil végétal de la rue Jaffiol sur une largeur de 4 mètres et de conforter les abords végétalisés de la voie par la plantation d'un arbre de haute tige pour 40 mètres carrés. Cette disposition conforte le principe d'aménagement retenu pour le traitement de cette voie conformément à l'Orientation d'Aménagement.



## LES ANNEXES SANITAIRES (DOCUMENT V)

Dans le cadre de la modification n°6 du P.L.U., les annexes sanitaires sont mises à jour afin d'intégrer le zonage d'assainissement de la commune.

En effet, l'article 35 de la loi du 3 janvier 1992 et son décret d'application 94-469 du 3 juin 1994 imposent aux communes la réalisation d'un zonage de leur territoire délimitant notamment les secteurs relevant de l'assainissement collectif et ceux relevant de l'assainissement non collectif (individuel ou semi-groupé) en fonction des résultats d'études pédologiques.

En 2004, la Communauté d'Agglomération Troyenne (C.A.T.) a engagé les études relatives à la réalisation du zonage d'assainissement sur l'ensemble des communes de l'agglomération en vue de délimiter les secteurs relevant de l'assainissement collectif et ceux relevant de l'assainissement non collectif.

Cette délimitation a été établie à partir d'études pédologiques et d'un examen des contraintes liées au milieu naturel environnant et, sur les secteurs actuellement urbanisés, aux caractéristiques des parcelles individuelles. Ce document a été approuvé le 14 décembre 2006.

Ainsi, le paragraphe relatif à l'assainissement est complété dans les annexes sanitaires et le plan du zonage d'assainissement est annexé au document.

**CHAPITRE 2**

**Modification n°7**



Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document évolutif qui peut être adapté lorsque le besoin s'en fait sentir.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de procéder à une adaptation du document afin de permettre à la commune de mieux gérer son développement.

Les adaptations proposées ne remettent pas en cause les options d'urbanisme du P.L.U. En conséquence, c'est la procédure de modification qui est utilisée conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure est tout à fait adaptée aux circonstances, les rectifications apportées étant partielles et limitées. En effet, elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Le P.L.U. évolue sur les points suivants :

## **LE REGLEMENT (DOCUMENT III)**

Certaines dispositions réglementaires qui s'avèrent inadéquates ou insuffisantes, sont adaptées ou complétées.

### ✓ **Zone UC**

#### **Article UC 3 : « Accès et voirie »**

Dans le chapitre sur les accès, une règle stipule que le passage conduisant à une ou deux constructions au maximum, à usage d'habitation ou d'activité, doit être en tout point égal à 4 mètres.

Compte-tenu du parcellaire en lanière existant et afin de permettre l'implantation de constructions à l'arrière de constructions déjà existantes, la règle est modifiée en vue de permettre le passage à trois constructions au maximum. Cette modification s'inscrit dans un objectif de densification du tissu en zone urbaine UC, qui dispose de la voirie et des réseaux.

#### **Article UC 7 : « Implantation des constructions en limite séparative »**

La règle actuelle permet aux constructions, dont la hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit (avec une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe) de s'implanter en limite séparative.

Or la rédaction relative aux pignons comportant une pointe ou une demi-croupe a donné lieu à une interprétation détournant l'objectif de la règle édictée, et permettant d'augmenter la hauteur autorisée de 2,00 mètres supplémentaires.

La rédaction de la règle est modifiée et est transcrite de la façon suivante : « avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires jusqu'au point le plus haut de la construction pour les pignons constitués d'une pointe ou d'une demi-croupe ».

*Cette modification est apportée dans **tous les règlements** de zone concernés.*

### **Article UC 11 : « Aspect extérieur »**

Le règlement stipule que « les clôtures doivent être constituées de grilles d'éléments en bois, en plastique ou de grillage reposant ou non sur un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre ».

Une mention est ajoutée pour préciser que cette règle de hauteur maximale ne s'applique pas dans le cas du prolongement des murs-bahuts existants dont la hauteur est supérieure. Cette adaptation permettra de garantir une homogénéité en termes de hauteur de clôture.

Concernant les clôtures en bordure des emprises publiques, une règle autorise les murs pleins, dont la hauteur est fixée à 1,80 mètre maximum. Afin d'atténuer l'impact de ces murs, la règle est modifiée et la hauteur est réduite à 1,50 mètres.

La règle est modifiée dans toutes les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat : UB, UC, UG et 1AUA.

### ✓ **Zone 1AUB**

#### **Article 1 : « Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits »**

En zone 1AUB, zone à urbaniser située à proximité du Parc Lebocey, une prescription du règlement interdit les sous-sols en raison de la faible profondeur de la nappe phréatique dans cet espace situé de la proximité de la vallée de la Seine. Toutefois, sur le plan 1b, la zone n'a pas été répertoriée en tant que zone inondable par remontées de nappe, par manque de connaissances précises.

Dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme, la commune souhaite lever cette interdiction pour permettre la réalisation de constructions sur sous-sols dans la zone 1AUB.

La commune a donc engagé la réalisation d'une étude géotechnique spécifique consistant à déterminer la profondeur de la nappe et à faire une proposition sur les types et caractéristiques des fondations à envisager.

Des sondages et essais de sol ont donc été effectués dans le périmètre de la zone 1AUB. Les formations en place sont des alluvions composées d'argiles crayeuses beiges à graviers surmontant directement le substratum crayeux, composés de craies plus ou moins altérées argileuses. L'eau ayant été rencontrée à une profondeur de 4,45 mètres (+ 103,05), la réalisation de sous-sols est envisageable.

Le rapport précise qu'il sera cependant nécessaire de protéger les parties enterrées du projet (sous-sol, cours anglaises, ...) contre les eaux infiltrées qui circulent de façon anarchique dans les terrains superficiels, par un système de drainage périphérique collectant ces eaux et les évacuant vers un exutoire existant ou à construire, fiable et pérenne. En l'absence d'exutoire, au moins deux pompes de relevage seront prévues.

Un drainage périphérique aux futures constructions est vivement conseillé eu égard à la forte argilosité des sols superficiels.

Le rapport d'étude géotechnique conclut que les futures constructions seront fondées sur semelles isolées ou continues ancrées d'au moins 0,5 mètre dans les alluvions ou les craies plus ou moins altérées et à la profondeur minimale de 1 mètre par rapport à la surface topographique au moment du chantier.



**CHAPITRE 3**

**Modification simplifiée n°1**





## **MODIFICATION SIMPLIFIE N°1 DU P.L.U.**

Le P.L.U. est un document évolutif qui peut être remanié lorsque le besoin s'en fait sentir, en fonction des circonstances locales.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire, afin d'assurer un aménagement et un développement cohérents de la commune, de réaliser quelques adaptations. Ces adaptations ne remettent toutefois pas en cause les grandes options d'urbanisme de ce plan. En conséquence, c'est la procédure de modification simplifiée qui est utilisée conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure est tout à fait adaptée aux circonstances, les rectifications apportées étant partielles et limitées. En effet, les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan, n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

### **LE REGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN 1)**

Sur le règlement graphique du P.L.U, des emplacements réservés n°17 et n°18 avaient été positionnés rue Marc Verdier et rue Danton, au bénéfice de la communauté d'agglomération du Grand Troyes (ex Communauté de l'Agglomération Troyenne), en vue d'aménager un espace public et des élargissements de voie.

Les réflexions du Grand Troyes ont depuis évolué et le projet envisagé a été abandonné. En conséquence, il convient de supprimer une partie de ces emplacements réservés dans la cadre de la présente procédure.



**CHAPITRE 3**

**Révision simplifiée n°1**



Le Plan d'Occupation des Sols / Plan Local d'Urbanisme (P.O.S./P.L.U.) est un document évolutif qui peut être remanié lorsque le besoin s'en fait sentir.

Afin de permettre la mise en œuvre d'un projet présentant un caractère d'intérêt général pour la commune, une procédure de révision simplifiée du P.O.S./P.L.U. est engagée conformément aux articles L.123-13 et L.123-19 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure est tout à fait adaptée aux circonstances, la révision simplifiée étant réservée à des adaptations rendues nécessaires par des projets ponctuels qui n'engendrent pas une remise en cause générale du document d'urbanisme et dont les incidences peuvent être appréciées lors d'une réunion d'examen conjoint. En effet, les modifications sont limitées à l'objet du projet, ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

L'objet de la révision simplifiée est de permettre à la commune de mener à bien son développement tout en préservant le cadre de vie ; en ce sens il contribue à la mise en œuvre des orientations de son P.O.S./P.L.U.

## LE PROJET

La commune de Pont-Sainte-Marie est une commune urbaine de 4 800 habitants qui fait partie de l'agglomération troyenne. La commune a connu un développement résidentiel et économique important.

Localisé au nord de l'agglomération, le territoire communal s'inscrit en appui de la vallée de la Seine, qui lui confère un cadre paysager verdoyant. La commune est traversée par deux axes routiers majeurs, la RD 977 vers Chalons en Champagne et la RD 960 vers Nancy. La présence de zones d'activités d'importance, dont le pôle des magasins d'usine-centre de marques, en font une commune attractive.

Pour poursuivre son développement et répondre aux attentes en matière d'habitat définies dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (P.L.H) de l'agglomération troyenne, la commune de Pont-Sainte-Marie souhaite aménager un écoquartier sur le site d'un ancien camp militaire, le camp du Moulinet et sur le secteur dit Derrière Nazareth.

Le camp du Moulinet est un ancien camp militaire, dit « CM 69 », qui présente une vaste surface de 18 hectares, et dont une part des bâtis est encore en place, comme le réseau interne de desserte. L'entrée du camp est située sur l'Avenue Jules Guesde (route départementale 960), dont l'emprise de voie est très large. Le site s'étend entre la maison de retraite Nazareth, et des zones d'habitat pavillonnaire, dont l'une est située en frange du parc Lebocey. Il est bordé au sud par une ceinture verte composée par le marais de Villechétif et le parc Lebocey.

Le vallon d'Argentolle se caractérise par un cordon boisé humide sur lequel les vues ouvertes sont remarquables. Le marais d'Argentolle constitue un véritable réservoir écologique reconnu au titre de l'inventaire national et européen : site Natura 2000, qui vient border le camp. Il est longé à l'Est par la « Voie aux vaches », chemin rural pour partie stabilisé, qui donne à voir en profondeur la continuité des espaces naturels de vallée. Ce chemin longe à l'est un autre espace d'extension possible situé au lieu-dit Derrière Nazareth, dont la surface est de 4,2 hectares. Sur le front ouest, le parc Lebocey constitue aussi un ensemble paysager remarquable, avec son front arboré.

La ferme du Moulinet est localisée dans la partie sud-ouest du camp. Elle comprend une maison d'habitation ancienne et plusieurs bâtiments d'exploitation. Elle a accueilli un élevage bovin avec un centre d'insémination qui générerait un périmètre d'isolement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement. L'activité n'est aujourd'hui plus exercée.

Le site du camp a été abandonné en 1991 par l'armée, et la partie nord a été rachetée par la commune en 2002. Elle comprend des bâtiments ayant vocation à être détruits et une place d'armes caractéristique d'un camp militaire. La partie sud est un secteur nu, en friche, et est propriété du Conseil Général de l'Aube.

Au regard de la surface importante du site et de sa localisation stratégique au sein du territoire communal et de l'agglomération, cet espace constitue un secteur d'enjeu pour la ville, qui souhaite l'urbaniser. Dès 2002, la ville s'est engagée dans la thématique du développement durable. Depuis 2004, elle travaille sur la réalisation d'un écoquartier, de concert avec le Conseil Général, afin de définir le programme d'aménagement du site. En 2007, une consultation a été lancée et trois bureaux d'étude ont travaillé pendant deux ans pour proposer un programme général d'aménagement. Un comité de pilotage a permis de consulter les acteurs institutionnels. En 2010, une concertation a été organisée avec la population visant à présenter les projets lors de réunions publiques. Suite aux avis émis par les habitants, le conseil municipal a ensuite sélectionné le projet du bureau d'études Atelier Cité Architecture. La commune et le Conseil Général ont décidé en 2012 de procéder à la vente des terrains en vue de confier l'aménagement de l'écoquartier, qui est défini dans un cahier des charges reprenant les orientations du programme d'aménagement retenu.

En parallèle, plusieurs opérations de réhabilitations de bâtiments existants et de constructions nouvelles sont en cours à l'entrée du camp, sur la partie ouest. Il s'agit d'opérations utilisant des matériaux naturels et comportant des systèmes de production d'énergie renouvelable au niveau du bâti. A l'entrée du camp est envisagée la réalisation de la Maison de la Construction et du Développement Durable. Sur la frange sud-ouest du Parc Lebocey est située une zone d'habitat en cours de réalisation composée de constructions de haute qualité environnementale (HQE).

L'urbanisation du secteur Le Moulinet-Derrière Nazareth s'inscrit dans la logique de développement traduite dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune, inscrite en orientation générale dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) et qui est traduite dans une orientation d'aménagement.

Ces espaces sont destinés à une urbanisation progressive confortant la fonction urbaine des lieux, situés à proximité immédiate des infrastructures de transport présentes dans l'avenue Jules Guesde, des zones d'activité économique, et des équipements communaux. Ce futur ensemble urbain a pour fonction d'articuler des unités bâties différentes et l'entité naturelle du vallon d'Argentolle, de mettre en place un tissu mixte, capable de fournir des éléments de centralité autant sociale qu'urbaine.

L'objectif poursuivi consiste à réaliser un aménagement soucieux des équilibres et des ressources naturelles, urbaines et humaines.

## **LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (VOIR DOCUMENT N° 1)**

Le P.A.D.D de Pont-Sainte-Marie, élaboré dans le cadre de la révision n°2 du P.L.U approuvée en 2005, définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble de la commune et doit évoluer en vue d'être adapté. Il comprend une orientation intitulée : « Orienter le développement urbain vers « le pavillonnaire » ». Cette orientation est précisée sur le Moulinet et La Voie aux Vaches :

- ✓ « *L'objectif est d'offrir sur le site du Moulinet, un habitat intermédiaire pour les personnes âgées, en complément de la maison de retraite, et de permettre l'extension pavillonnaire,...* »...« *L'ensemble de ces secteurs est destiné à une urbanisation peu dense, de type individuel, afin d'équilibrer l'offre en logement sur la commune à ce jour importante en habitat collectif.* »

Or le programme d'aménagement retenu sur l'éco-quartier entend « privilégier une offre de logements individuels dans l'offre globale de logements », et propose un habitat individuel dense, avec une densité retenue de l'ordre de 45 à 50 logements par hectare, qui est compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (P.L.H) de l'agglomération troyenne.

Le programme d'aménagement prévoit également des services, des commerces et des équipements d'intérêt collectif dans le but de répondre aux besoins des nouveaux habitants. Il convient par conséquent de faire évoluer la rédaction du P.A.D.D en vue de permettre une plus grande diversité dans les typologies d'habitat et dans la mixité des fonctions et une densité plus élevée.

L'orientation est modifiée de la façon suivante : « *Orienter le développement urbain vers un habitat plus diversifié* ». L'orientation sur le Moulinet et La Voie aux Vaches est rédigée de la façon suivante :

- ✓ « *L'objectif est d'offrir sur le site du Moulinet, un écoquartier permettant la réalisation d'un habitat diversifié répondant au parcours résidentiel des habitants, et offrant des services et des équipements d'intérêt collectif.* »



## LE REGLEMENT GRAPHIQUE (VOIR PLAN N°1)

Dans le cadre de la révision simplifiée, le zonage est modifié comme suit :

- La **zone UG** est maintenue dans la partie nord-ouest, à l'entrée de l'ancien camp, sur deux secteurs, dans lesquels des opérations de réhabilitation et de construction ont été réalisées ou sont en cours.
- Une **nouvelle zone UGA** englobe la majeure partie du camp. Le secteur situé au lieu-dit Derrière Nazareth, figurant en zone 1AUA, est classé en **zone 1AUGA**. L'objectif est d'établir un zonage cohérent sur l'ensemble du site de projet. La création de ces nouvelles zones induit l'élaboration pour chacune de règlements comprenant des dispositions spécifiques.
- Une **zone 1AUGE** est créée, correspondant à la ferme du Moulinet. Elle est destinée aux activités de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif.

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (DOCUMENT N°2)

Dans le cadre des réflexions menées depuis plusieurs années en vue de la réalisation d'un écoquartier, les principes d'aménagement envisagés par la commune pour le secteur dit « le Moulinet-Derrière Nazareth » ont évolué. Afin de favoriser et d'encadrer la réalisation de l'écoquartier, il convient d'adapter l'Orientation d'Aménagement en vue d'intégrer les orientations définies dans programme d'aménagement retenu par la commune, qui sont édictées également dans le cahier des charges qui accompagne la vente des terrains.

Ainsi, sur la **traduction graphique** des principes d'aménagement, le tracé des **voies structurantes** a été reporté. Il prend appui sur la trame viaire existante, depuis l'entrée de l'ancien camp sur l'avenue Jules Guesde. La voie vient jusqu'à la hauteur de la rue Saint-Exupéry puis rejoint à l'Est la Voie aux Vaches qui se connecte sur la rue du Maréchal Leclerc. Un principe de mail planté accompagné de cheminements doux sécurisés et différenciés borde ces voies qui sont longées par un réseau de noues végétalisées. Le principe de mail est prolongé le long d'une voie secondaire qui traverse le site vers le sud, jusqu'à la ferme du Moulinet. Entre ces deux axes, deux autres voies structurantes, perpendiculaires, bordent les bâtiments existants.

Les principes de **voies secondaires**, qui prennent appui sur les voies structurantes, sont également reportées de façon à desservir l'ensemble du site, ainsi que le secteur dit Derrière Nazareth. Elles sont accompagnées de liaisons douces qui irriguent l'ensemble du site et permettent d'assurer les liaisons avec les espaces naturels contigus, le Parc Lebocey et le marais de Villechétif. Elles sont reliées à la trame viaire existante et permettent l'articulation du site avec le tissu urbain existant. Un réseau de noues secondaires est positionné entre les voies de desserte.

Le schéma localise **trois secteurs** qui définissent un tissu urbain différencié :

- 1 a : un tissu composé d'équipements d'intérêt collectif et d'habitat collectif, mixité de services et d'équipements, commerces, bâtiments R+3 sur sous-sol maximum
- 1 b : un tissu composé par des petits collectifs R+2 sur sous-sol maximum

- 1c : un tissu composé par de l'habitat individuel dense R+1+Combles maximum. Les sous-sols sont autorisés à condition que leur conception technique prenne en compte les risques de remontées de nappe et permette d'éviter la venue d'eau.

La **transcription écrite** complète le schéma. Elle est développée de façon à retranscrire les orientations d'aménagement retenues pour la réalisation de l'écoquartier. Elles sont organisées par thématiques afin de mettre en avant les critères qui permettent de répondre à la définition d'un quartier durable.

En termes **d'espaces publics**, la valorisation de l'ancienne place d'armes est un enjeu important au regard de la préservation de l'histoire des lieux. La mention de cette place est reportée sur le fond de plan. Des espaces de partage, de détente et de loisirs (jardins familiaux, aires de jeux...) devront être aménagés dans le site.

La **qualité environnementale** est traduite au travers de la gestion énergétique des bâtiments. L'écoquartier doit comprendre des Bâtiments Basse Consommation énergétiques (label BBC) ou qui tendent vers des constructions passives (label passivhaus).

Le label BBC-Effinergie valorise les bâtiments basse consommation, afin d'améliorer l'efficacité énergétique en construction ou en rénovation. Il dépasse les exigences des labels HQE, HPE et de la RT 2005 en matière de consommation d'énergie.

Pour un bâtiment à usage d'habitation, le label BBC correspond à une consommation d'énergie primaire inférieure ou égale à une valeur de 50 Kwh/m<sup>2</sup>/an. Cette valeur est définie en fonction des zones climatiques et de l'altitude du terrain de la construction.

Le label Passivhaus certifie un niveau très élevé de la performance en consommation énergétique d'un bâtiment. Le concept de maison passive postule que la chaleur issue du rayonnement solaire et la chaleur dégagée à l'intérieur de la maison par les appareils électriques et les habitants suffisent à chauffer une habitation et à maintenir des températures intérieures confortables. La consommation de chauffage doit être inférieure à 15kWh/m<sup>2</sup>/an.

L'orientation d'aménagement préconise de **produire des énergies renouvelables** au niveau du bâti (solaire thermique ou photovoltaïque, ...), l'utilisation des énergies renouvelables (bois, géothermie ...), et l'orientation des bâtiments (bioclimatique).

L'utilisation des **matériaux naturels** issus au maximum des filières locales est préconisée et fait référence aux opérations de constructions et de réhabilitations réalisées à l'entrée du site (chanvre, bois, brique...).

La **densité et la mixité** sont des éléments essentiels. Ainsi, l'orientation précise qu'une densité moyenne de 45 à 50 logements par hectare sur l'ensemble de la zone doit être atteinte. La diversité de l'offre en logements se traduit par la réalisation de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du projet, concourant à l'objectif global de production de logements locatifs sociaux proposé par le P.L.H sur l'ensemble de la commune. L'objectif est d'assurer la compatibilité du projet avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération troyenne.

Sur le plan des **déplacements**, la transcription écrite complète le schéma. Ainsi, elle prescrit la mise en valeur paysagère des entrées principales situées sur l'avenue Jules Guesde et sur la rue du Maréchal Leclerc.

Un réseau de venelles et de **sentes piétonnes** le long des axes secondaires et à l'intérieur de l'éco quartier devra être créé de façon à favoriser les circulations douces. Concernant les aires de stationnement, elles seront réalisées en sous terrain, en semi enterré dans les secteurs 1a et 1b, ou en surface dissimulées par des pergolas. Le site devra comporter des aires de stationnement visiteurs sous forme de petits parkings groupés enherbés (pavés, green...), et/ou dissimulés par des pergolas.

En matière de **gestion de l'eau et de biodiversité**, le principe phare du projet repose sur l'aménagement d'un réseau de noues végétalisées principales situées le long des voies structurantes, avec utilisation d'essences végétales locales. Ces noues structurantes et les noues secondaires devront permettre d'assurer les continuités écologiques au sein du quartier. Les noues aboutiront dans les rus du Parc Lebocey. L'objectif est de gérer les eaux pluviales par rejet dans le milieu naturel. Il convient de ménager des vues vers les espaces lointains afin de valoriser « l'arc vert » allant du Parc Lebocey au marais de Villechetif,

Au niveau de la gestion des **déchets**, le projet doit valoriser le tri des déchets et favoriser le compostage des déchets verts sur les espaces privés. Une zone de compostage collectif pourrait être mise en place si besoin. La collecte hippomobile sera étendue au quartier.

## LE REGLEMENT (DOCUMENT 3)

### ✓ Zone UGA

Un règlement spécifique est élaboré en vue d'édicter des prescriptions adaptées à la réalisation d'un écoquartier.

La zone UGA, correspondant au camp du Moulinet, est destinée à la réalisation d'un écoquartier. Elle peut accueillir de l'habitat, des commerces, des services et des activités non nuisantes en vue d'assurer une certaine mixité tout en préservant le cadre de vie.

Le caractère de la zone précise que la conception des projets doit résulter de la mise en oeuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :

- la gestion économe du territoire,
- la construction de bâtiments économes en énergie : bâtiments Basse Consommation Energie ou qui tendent vers des bâtiments passifs,
- la gestion de l'environnement sonore,
- la gestion des eaux de ruissellement
- la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier,
- au renforcement de la biodiversité locale en encourageant la continuité des milieux. »

Les objectifs poursuivis sont indiqués dans le caractère de la zone afin d'encadrer le développement de l'urbanisation et de souligner l'approche environnementale sur laquelle doit être fondée la conception du nouveau quartier.

Les types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en zone UGA correspondent aux constructions et activités compatibles avec la vocation d'habitat de la zone. Il s'agit

notamment dans ce cadre d'interdire les constructions et activités susceptibles de générer des nuisances vis-à-vis des habitations.

Les surfaces commerciales sont autorisées mais ne doivent pas dépasser 800 mètres carrés de surface de vente. Il s'agit de favoriser la diversité des fonctions et l'activité économique, et en particulier le commerce de proximité.

Les **activités** répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition qu'elles soient utiles à la vie de la zone et compatibles avec le caractère résidentiel de la zone (exemple : un pressing). Il s'agit en effet d'interdire les installations classées qui génèrent des nuisances ou des risques incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (nuisances sonores, nuisances olfactives,...).

La zone UGA fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Afin que les principes d'aménagement définis dans l'orientation soient respectés, il est donc fixé à l'article 2 une disposition qui stipule que les constructions et opérations d'aménagement sont autorisées à condition de respecter le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement.

Les constructions ne sont autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elles doivent respecter des performances énergétiques et environnementales conformément à l'orientation d'aménagement.

Dans le secteur 1c, les sous-sols sont autorisés à condition que leur conception technique prenne en compte les risques de remontées de nappe et permette d'éviter la venue d'eau.

Dans un souci de développement durable, l'objectif est de faciliter la gestion des déchets, ainsi que le développement de l'utilisation des modes de déplacement doux (vélos,...). Il est donc demandé lors de la réalisation de constructions à usage d'habitat collectif ou de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain, que les constructions comportent un local ou un espace commun destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères, ainsi qu'un local ou un espace équipé (points d'encrages) destiné au stationnement des deux-roues. Ces dispositions permettront de favoriser une bonne organisation des espaces communs au sein des opérations.

Afin de permettre un accès suffisant aux constructions, le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être au moins égal à 4 mètres.

En cas de création de **voie nouvelle**, l'emprise minimum doit être de 10 mètres pour permettre une desserte suffisante sans toutefois être surdimensionnée. Cette largeur d'emprise correspond au profil de voies de desserte répondant aux besoins en matière de stationnement, de trottoirs, de plantations. Toutefois lorsqu'elle ne dessert pas plus de 4 logements ou en cas de voie à sens unique, l'emprise de cette voie peut être réduite à 6 mètres.

Afin de favoriser le maillage des voies, il est précisé que les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité.

En vue de réaliser des voies compatibles avec la notion de quartier durable, les voies nouvelles présentant un caractère secondaire ou tertiaire seront traitées en espaces partagés pour garantir la sécurité des usagers et réduire les nuisances. Les liaisons douces seront réalisées avec des matériaux stabilisés.

Afin de favoriser la **gestion des eaux pluviales** une disposition spécifique est édictée. Des dispositifs permettant de collecter et de réguler les eaux de pluie et de ruissellement doivent être réalisées sous forme de noues végétalisées.

Il est demandé que les eaux pluviales soient récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Cette mesure vise à favoriser si la réutilisation des eaux de pluie, dans un souci de gestion des ressources en eau.

Les règles édictées aux articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies) et 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) visent à permettre une **densité** urbaine importante dans l'écoquartier. Ainsi, à l'article 6, il est demandé que les constructions soient implantées soit à l'alignement de la voie ou à moins de 3,00 mètres de celui-ci. Dans la même optique, les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'un permis groupé. L'objectif est que les règles d'implantation soient respectées par toutes les futures constructions, en vue d'obtenir un tissu urbain relativement homogène.

**L'emprise au sol** des constructions est fixée à 50 % de la surface du terrain. Elle est en cohérence avec celle qui s'applique dans la zone UG située à l'entrée de l'ancien camp. Toutefois il est précisé que les balcons, encorbellements et escaliers extérieurs ne sont pas pris en compte dans le calcul du C.E.S.

Dans l'article 10, qui comprend des dispositions relatives à la **hauteur** maximale des constructions, des dispositions particulières sont édictées en vue d'intégrer le bâti dans le tissu communal et d'étager les hauteurs. Les constructions doivent respecter les hauteurs fixées par secteur, tel qu'ils sont indiqués dans l'orientation d'aménagement.

Ainsi dans le secteur 1a, au nord du site, les constructions sont limitées à R+3 sur sous-sol maximum. La hauteur est fixée à 13 mètres l'égout et à 13 mètres au niveau haut de l'acrotère en vue de diversifier les types de constructions, notamment au niveau des pentes de toits. Il s'agit de favoriser la mise en place de bâtiments d'habitat collectif et mixtes, pouvant comprendre commerces et logements, en vue de renforcer le caractère structurant de ce secteur.

Dans la partie centrale de l'écoquartier, secteur 1 b, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10,00 mètres à l'égout. Enfin, dans la partie correspondant au secteur 1c, au sud du site, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout. Dans ce secteur 1c, les sous-sols sont autorisés à condition que leur conception technique prenne en compte les risques de remontées de nappe et permette d'éviter la venue d'eau.

Ces dispositions visent à articuler le bâti futur avec le tissu existant, en diminuant de façon progressive la hauteur des constructions.

Afin d'assurer une bonne **intégration** des constructions dans l'environnement, des règles relatives à l'**aspect extérieur** sont édictées dans l'article 11.

Ainsi, en vue d'assurer la qualité environnementale du tissu, les constructions doivent respecter des **performances énergétiques et environnementales** répondant aux

critères des Bâtiments Basse Consommation énergétiques (label BBC) ou des bâtiments passifs (label passivhaus).

Les constructions doivent présenter des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, et l'exploitation des filières locales d'énergie renouvelable.

Les matériaux naturels issus des filières locales (chanvre, bois...) seront à privilégier.

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires afin de réaliser des économies d'énergie.

En matière de forme des constructions, les règles relatives aux toitures sont adaptées et sont en cohérence avec celles de la zone 1AUB, où un lotissement composé de constructions HQE est en cours de réalisation sur la frange du Parc Lebocey. Ainsi, les toitures terrasses, les toitures de faible pente et les toitures courbes pour les constructions principales et leurs annexes accolées, sont autorisées dans le cas de constructions s'inscrivant dans un projet architectural contemporain ou dans le cadre de constructions intégrant des dispositifs utilisant les énergies renouvelables. Les tons des toitures devront s'harmoniser avec l'environnement.

Cette règle vise à permettre la diversité des formes architecturales et l'adaptation des projets aux concepts d'éco-construction ou de construction durable.

En ce qui concerne l'aspect des matériaux et couleurs, il est précisé que les matériaux doivent présenter un aspect suffisant de finition.

L'impact visuel des **clôtures** est important. De ce fait les seules clôtures autorisées sont des grillages de ton foncé, doublés ou non de haies, et d'une hauteur limitée à 1,20 mètre afin de préserver le caractère paysager du site. Les portails, piliers et les haies peuvent avoir une hauteur maximale de 1,40 mètre. Ces règles sont également en cohérence avec la zone limitrophe 1AUB, correspondant au lotissement en cours. Les clôtures en limites de propriétés sont traitées sous la forme de grillages, doublés ou non de haies, d'une hauteur maximale de deux mètres.

Concernant le **stationnement**, des règles spécifiques sont introduites en vue d'encadrer les particularités d'un écoquartier

Il est rappelé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, il est demandé une place minimum par logement, et non deux places telle que cela est demandé dans les autres zones. L'objectif est de limiter l'utilisation de l'automobile et de favoriser les autres modes de déplacements.

Pour les autres constructions, les normes figurant dans l'annexe stationnement du règlement actuelles sont retenues. Pour les deux-roues, des normes sont édictées en vue de favoriser son utilisation.

Dans le but de préserver la qualité du paysage urbain et du cadre de vie, de garantir un traitement végétal des espaces et de limiter l'imperméabilisation des sols, des prescriptions sont imposées en matière **d'espaces libres et de plantations** à l'article 13.

Concernant les espaces privés, il est demandé que toute construction à usage d'habitat ou d'activité soit accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes correspondant à au moins 10 % de la superficie du terrain d'assiette.

Concernant les espaces publics et collectifs, ils doivent faire l'objet d'un traitement paysagé.

Les aires de stationnement doivent comporter un arbre à développement moyen pour 5 places ou être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'emprise au sol. En effet, les règles édictées dans les articles relatifs à l'emprise au sol, l'implantation des constructions et la hauteur encadrent la forme urbaine.

#### ✓ **Zone 1AUGA**

La zone 1AUGA, correspondant au secteur Derrière Nazareth, est contigüe à l'ancien camp du Moulinet et est destinée à la réalisation d'un écoquartier.

Le règlement est similaire à celui de la zone UGA en vue d'assurer un aménagement cohérent sur l'ensemble du site.

En outre, s'agissant d'une zone à urbaniser, les constructions ne sont autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

#### ✓ **Zone 1AUGE**

La zone 1AUGE, correspondant à la ferme du Moulinet, est destinée aux activités de loisirs et aux équipements d'intérêt collectif.

Une partie de la zone est située dans la zone inondable bleue délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.). Il est donc fait référence au règlement du P.P.R.I.

De même, pour des raisons de sécurité, des limitations à l'utilisation du sol sont instaurées dans les zones soumises à des risques de remontées de nappe. Les sous-sols y sont interdits.

La zone 1AUGE fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Une disposition stipule donc que les constructions et opérations d'aménagement sont autorisées à condition de respecter le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement.

Les constructions ne sont autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et doivent respecter des performances énergétiques et environnementales conformément à l'orientation d'aménagement.

Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les constructions à protéger tels qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont admis à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.

Cette règle concerne la maison ancienne et le pigeonnier qui sont identifiés au titre des éléments à protéger.

Sont admises dans la zone les constructions liées aux activités de sport non motorisé, aux loisirs et aux équipements d'intérêt collectif.

Les constructions d'habitation et leurs annexes sont autorisées à condition d'être nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

Les articles suivants du règlement sont basés sur celui de la zone UGA afin d'être en cohérence sur l'ensemble du site.

A l'article 10, la hauteur est fixée à 8 mètres à l'égout en vue d'être en cohérence avec la hauteur fixée dans le secteur 1c défini dans l'orientation d'aménagement.

Dans l'article 11, les clôtures sont adaptées à la vocation de la zone. Elles doivent être constituées de grillage de ton foncé, double ou non d'une haie, d'une hauteur de 2,00 mètres maximum. La hauteur des piliers et portails est fixée à 2,20 m.