

PUBLICATION : 01/03/83
APPROBATION : 07/09/84
MODIFICATION 1: 01/04/88
REVISION 1 : 17/12/93
MODIFICATION 2: 02/06/95
REVISION 2 : 17/05/04
Révision simplifiée 1:11/07/06
MODIFICATION 3: 11/07/06
Révision simplifiée 2: 22/09/10
MODIFICATION 4: 22/09/10

PLAN LOCAL D'URBANISME

SAINT-LYE

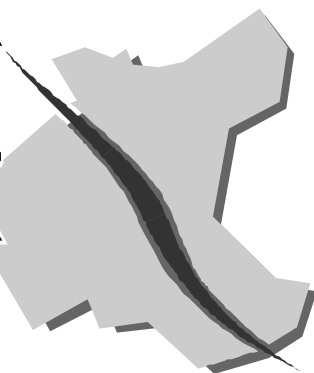
MODIFICATION N°4

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 – REVISION SIMPLIFIEE N° 1
- CHAPITRE 2 – MODIFICATION N° 3
- CHAPITRE 3 – REVISION SIMPLIFIEE N° 2
- CHAPITRE 4 – MODIFICATION N° 4

PREAMBULE

Le document 0^{bis} a pour but de réunir les annexes au rapport de présentation établies lors des différentes modifications du dossier de Plan Local d'Urbanisme (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 modification, révision simplifiée ou mise à jour du P.L.U.

La première procédure figurant dans ce document est la révision simplifiée n°1.

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

| | |
|--------------------------------|----------|
| PUBLICATION | 01.03.83 |
| APPROBATION | 07.09.84 |
| MODIFICATION n° 1 | 01.04.88 |
| REVISION n° 1 | 17.12.93 |
| MODIFICATION n° 2 | 02.06.95 |
| REVISION n° 2 | 17.05.04 |
| REVISION SIMPLIFIEE n° 1 | 11.07.06 |
| MODIFICATION n° 3 | 11.07.06 |
| REVISION SIMPLIFIEE n° 2 | 22.09.10 |
| MODIFICATION n° 4 | 22.09.10 |

CHAPITRE 1

REVISION SIMPLIFIEE N° 1 DU P.L.U.

Le Plan Local d'Urbanisme (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.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 Projet d'Aménagement et de Développement Durable 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 Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

LA Z.A.C. de L'ETANG

La commune de Saint-Lyé envisage, afin de poursuivre son développement notamment économique, l'aménagement de la zone 1AUY située au lieu-dit "l'Etang" et destinée à l'accueil d'activités. A cette fin, elle prévoit la création et la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté sur ce secteur.

Cette zone, délimitée lors de la précédente révision du P.L.U., se situe dans la continuité de la zone d'activité commerciale de Barberey-Saint-Sulpice le long de la RN 19, en entrée d'agglomération. Elle correspond à un pôle de développement économique majeur identifié par le schéma directeur de la région troyenne. Située le long d'un axe classé à grande circulation, elle est en outre concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux entrées de ville.

Dans le cadre de la précédente révision du P.L.U., la réalisation d'une étude d'entrée de ville ainsi que d'un schéma d'organisation fonctionnelle avaient permis de définir des principes d'aménagement pour ce secteur, exposés dans le document n°2 Orientations d'aménagement et traduits réglementairement sur le plan de zonage n°1b et dans le document n°3 Règlement.

Dans le cadre de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté engagée par la commune, il s'est avéré nécessaire de revoir l'organisation urbaine de la zone afin d'obtenir un développement urbain adapté et répondant à des exigences de qualité autant urbaine que spatiale et/ou environnementale.

Ainsi, cette zone a fait l'objet d'une étude "circulation" conduite par la Direction Départementale de l'Équipement. Menée sur les communes de Saint-Lyé et de Barberey-Saint-Sulpice, cette étude a eu pour objet de prévoir la desserte du secteur concerné dans le prolongement de la zone d'activité limitrophe. Elle envisage notamment la réalisation d'une structure viaire depuis la RN 19, la création d'un carrefour giratoire et un principe de desserte.

Afin de prendre en compte ces nouveaux éléments, le schéma d'organisation fonctionnelle a donc été retravaillé afin de définir des principes d'aménagement compatibles et cohérents avec la desserte envisagée, notamment en terme de maillage et de continuité. Les principes définis répondent aux critères de qualité recommandés en entrée de ville à savoir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, la recherche de qualité architecturale, de qualité de l'urbanisme et des paysages.

LE ZONAGE (voir plan n°1b – zonage secteur Sud)

Ces différents éléments amènent à adapter les principes d'aménagement définis précédemment sur la zone de l'Étang. Le plan de zonage n°1b du P.L.U. évolue donc sur les points suivants :

- Suppression de la trame d'espaces boisés classés, délimitée en bordure de la route nationale 19, afin de permettre la mise en place d'une contre-allée et la constitution d'une façade commerciale vitrine de la zone,
- Mise en place de flèches d'accroche de la voirie future, afin d'assurer les connexions,
- Suppression des emplacements réservés n°12 et n°13 destinés à la création de voiries, la desserte de la zone étant envisagée de façon différente dans le nouveau schéma et assurée par le positionnement de flèches de connexions,
- Modification de la trame "plantations à réaliser", redélimitée de manière à créer un accompagnement végétal de l'aménagement dans la continuité de la zone humide boisée limitrophe, et à répondre aux besoins de recueil des eaux pluviales,
- Localisation indicative de la voirie principale envisagée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (voir document n°2)

L'orientation d'aménagement réalisée sur la zone de l'Étang est adaptée afin d'exposer les nouveaux principes définis notamment en terme de desserte, de voirie et d'espaces verts. Le schéma présenté page 10 est actualisé pour tenir compte de ces nouvelles orientations.

Les nouveaux principes d'aménagement définis sur le secteur sont les suivants :

- Organiser la desserte de la zone à partir des points de connexion existants sur la RD 20 et/ou à partir d'un nouveau giratoire d'entrée depuis la RN 19, en cohérence avec les principes de desserte et de circulation mis en évidence par l'étude de la D.D.E.
- Créer un maillage interne cohérent, de façon à permettre l'équipement de terrains adaptés aux besoins des activités selon un schéma d'ensemble, et à répondre à une logique de tranches successives dans la phase opérationnelle de l'aménagement.
- Prévoir l'extension future de la trame viaire au nord de la zone, afin d'anticiper l'urbanisation à plus long terme de la zone 2AUY limitrophe.
- Créer un principe de contre-allée le long de la RN 19, en vue de construire l'entrée d'agglomération à travers l'organisation du front urbain et la constitution d'une vitrine commerciale le long de l'axe.
- Aménager un espace naturel destiné au recueil et à l'infiltration des eaux pluviales. La création d'une noue interne vise à créer un accompagnement végétal structurant de l'aménagement ainsi qu'à préserver les dynamiques naturelles d'infiltration et de filtration des eaux de pluie.
- Poursuivre le boisement existant par des bandes plantées, de manière à valoriser et renforcer la présence limitrophe du bois humide.

LE REGLEMENT (voir document n°3)

Certaines prescriptions édictées dans le règlement de la zone 1AUY doivent être adaptées pour tenir compte des nouveaux principes d'aménagement définis sur le secteur de l'Etang. Le règlement de la zone évolue donc sur les points suivants :

- Article 6 : Afin d'assurer la cohérence du front urbain tout au long de l'axe, les constructions devront être implantées à au moins 25 mètres (et non plus 30 mètres) de la limite de la RN 19, comme c'est déjà le cas sur le territoire limitrophe de la commune de Barberey-Saint-Sulpice.
- Article 10 : De manière à offrir une certaine souplesse dans la conception architecturale des constructions tout en respectant les limites fixées par la servitude de dégagement aéronautique de l'aérodrome de Troyes-Barbèrey, la hauteur maximum des constructions d'activité ne devra pas dépasser 10 mètres au sommet de la construction (et non plus 9 mètres à l'égout du toit le plus haut ou au niveau haut de l'acrotère de terrasse).
- Article 11 : Afin de répondre aux besoins spécifiques des activités et obtenir une certaine homogénéité dans l'aspect de la zone, les clôtures devront être constituées de grilles, d'éléments en bois, en plastique ou de grillage d'une hauteur maximale de 3 mètres. La possibilité d'édifier des murs-bahuts apparaît inappropriée pour ce type de zone et est donc supprimée. Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques.

IMPACTS DE CES NOUVELLES DISPOSITIONS

Les nouvelles dispositions du P.L.U. ont pour objectif de permettre à la commune la poursuite de son développement de manière maîtrisée et durable. Elles participent à la dynamique économique de la région troyenne, au maintien des emplois dans la commune, à l'attractivité du territoire.

En matière d'urbanisme et de paysage, les nouveaux principes d'aménagement définis visent à assurer les connections et la continuité du tissu, à favoriser l'intégration paysagère du bâti et de l'aménagement. Les impératifs routiers, les questions de sécurité et de nuisances ont été pris en compte.

La traduction réglementaire de ces principes dans les pièces réglementaires du P.L.U. devrait ainsi permettre un aménagement cohérent et une organisation urbaine de qualité pour ce site, dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté.

CHAPITRE 2

MODIFICATION N° 3 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 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 Projet d'Aménagement et de Développement Durable, 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 ZONAGE (voir plans n°1a – zonage secteur Nord et plan n°1c)

Plan n°1a

Afin de permettre le développement économique de la commune tout en préservant le cadre de vie, il est procédé à une modification mineure du plan de zonage n°1a du P.L.U.

La trame "plantations à réaliser" initialement prévue sur le secteur 1AUY au lieu-dit Le Pilaout s'avère trop importante et risque d'être perçue comme contraignante pour les implantations d'activités. Elle est donc réduite de telle sorte à préserver une structure paysagère pour les futures constructions et répondre aux besoins de recueil des eaux pluviales, conformément aux principes définis pour ce secteur dans le document 2 Orientations d'aménagement. La largeur de la trame est ainsi réduite à 5 mètres en bordure de la zone.

Le plan n°1a est en outre modifié ponctuellement afin de rectifier la délimitation d'une trame de "plantations à réaliser" au sein de la zone 1AUA au lieu-dit Les Gravières. Cette trame correspond au principe de création d'un espace vert au cœur de la zone, exposé dans le document 2 Orientations d'aménagement. La forme de la trame est ajustée afin de constituer un espace vert rectangulaire le long d'une future voie de desserte interne de la zone.

Enfin, l'emplacement réservé n°13 destiné à un élargissement de voirie en vue de l'accès à la zone 1AUA dite Les Gravières est étendu de 10 à 12 mètres d'emprise. En effet, la voie prévue pour desservir cette zone est une voirie de type structurante intégrant des trottoirs, du stationnement, des plantations...

Plan n°1c

Conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, il convient de prendre en compte les risques et les nuisances dans le P.L.U. A ce titre, les élevages d'animaux induisant un périmètre de protection contre les nuisances au titre du règlement sanitaire départemental doivent être reportés sur le plan de zonage afin d'informer les administrés.

Le plan n°1c est ainsi complété afin d'y faire figurer un bâtiment d'élevage de volailles. Cet élevage est situé en zone ND.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (voir document n°2)

Zone 1AUA dite Les Gravières

Le schéma illustrant les principes d'aménagement définis pour ce secteur est modifié afin de privilégier la qualité des espaces publics ainsi que leur accessibilité :

- la voie structurante desservant l'ensemble de la zone de manière centrale est identifiée en tant que telle, afin d'affirmer son rôle dans l'organisation du secteur et l'importance de son traitement.
- les espaces verts localisés en cœur d'îlots sont repositionnés de manière longitudinale le long de la voie structurante, de manière à accompagner davantage l'aménagement et à les ouvrir sur l'espace public.
- un tronçon de voirie secondaire est supprimé au sein d'un îlot, le schéma de voies prévu permettant une desserte suffisante de l'espace.

LE REGLEMENT (voir document n°3)

L'article 3 du règlement de la zone à urbaniser 1AUA est complété afin d'exiger une emprise minimale de 12 mètres pour les voies nouvelles structurantes, de manière à permettre la réalisation de trottoirs, de stationnement, de plantations..., à obtenir un traitement différencié et une hiérarchie avec les autres voies.

L'article 5 du règlement en zones urbaines UCA, UCB et UCH et en zone à urbaniser 1AUA est modifié en ce qui concerne la surface minimale de terrain en cas de groupes d'habitations.

La règle existante est adaptée afin de respecter le caractère aéré du tissu urbain et verdoyant des villages de la vallée de Seine et de mieux correspondre aux caractéristiques paysagères de Saint-Lyé et ce de façon cohérente et homogène sur l'ensemble de la commune. Ainsi, la surface minimale de 700 mètres carrés exigée pour qu'un terrain soit constructible, qu'il soit libre de toute construction à usage principal ou issu d'une opération d'aménagement, est également exigée par logement en cas de groupe d'habitations.

L'article 5 est ainsi reformulé :

- *Pour être constructible, un terrain libre de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit avoir une surface minimum de 700 mètres carrés.*
- *Pour être constructibles, les terrains issus d'une opération d'aménagement à l'exception des groupes d'habitations, doivent avoir une surface minimum de 700 mètres carrés.*
- *Dans le cas de réalisation d'un groupe d'habitations, le terrain à usage privatif doit avoir une surface minimum de 500 700 mètres carrés par logement (y compris l'emprise des constructions).*
- ~~*A Grange l'Evêque, dans le cas de réalisation d'un groupe d'habitations, le terrain à usage privatif doit avoir une surface minimum de 700 mètres carrés par logement (y compris l'emprise des constructions).*~~
- *Ces règles ne s'appliquent pas :*
 - . *aux constructions annexes telles que garages, remises et abris de jardin.*
 - . *aux installations techniques d'intérêt général.*

Il est à noter que l'annexe "définitions" du règlement est complétée afin de préciser les notions de construction à usage d'habitat individuel, de construction à usage d'habitat collectif et de groupe d'habitations.

Enfin, le préambule du règlement de la zone ND est complété de manière à indiquer que la zone est concernée par la présence d'un élevage.

BRUIT (voir document n°6)

L'annexe bruit est rectifiée en ce qui concerne le tableau présentant les prescriptions d'isolation acoustique à respecter pour les constructions concernées dans les secteurs affectés par le bruit. En effet, le niveau sonore au point de référence en période nocturne est de 78 dB[A] et non de 79 dB[A] en catégorie 1.

PLOMB (voir document n°7)

Conformément à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme, l'arrêté préfectoral du 7 mars 2002 classant l'ensemble du département de l'Aube en zone à risque d'exposition au plomb est annexé au P.L.U.

Un document écrit n°7 « Annexe zone à risque d'exposition au plomb » est donc créé.

IMPACT DE CES MODIFICATIONS

Ces quelques modifications, peu conséquentes, ont pour objectif d'améliorer le cadre de vie dans la commune tout en permettant la poursuite d'un développement maîtrisé et durable. Elles participent à préserver l'identité de la commune.

CHAPITRE 3

REVISION SIMPLIFIEE N° 2 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.

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.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 présente révision simplifiée est de permettre l'évolution des principes d'aménagement de la zone à urbaniser à court terme sise au lieu-dit « La Jonchère », et ce, de manière à favoriser au sein de cette zone à vocation d'habitat une meilleure organisation de l'urbanisation.

L'EVOLUTION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT AU SEIN DE LA ZONE 1AUA SITUÉE AU LIEU-DIT « LA JONCHÈRE »

Dans le P.L.U. est prévue une orientation d'aménagement pour la zone 1AUA sise au lieu-dit « La Jonchère », au sein de laquelle sont définis des principes d'aménagement.

Aujourd'hui, la commune souhaiterait revoir certains de ces principes d'aménagement afin de favoriser une meilleure organisation de la zone.

Ainsi, dans le cadre de l'urbanisation à venir de cette zone, la commune souhaiterait que les espaces verts à réaliser soient prévus davantage en alignement de voie, plutôt qu'en masses boisées, et ce, afin de faciliter leur entretien et de mettre davantage en valeur les futures voiries.

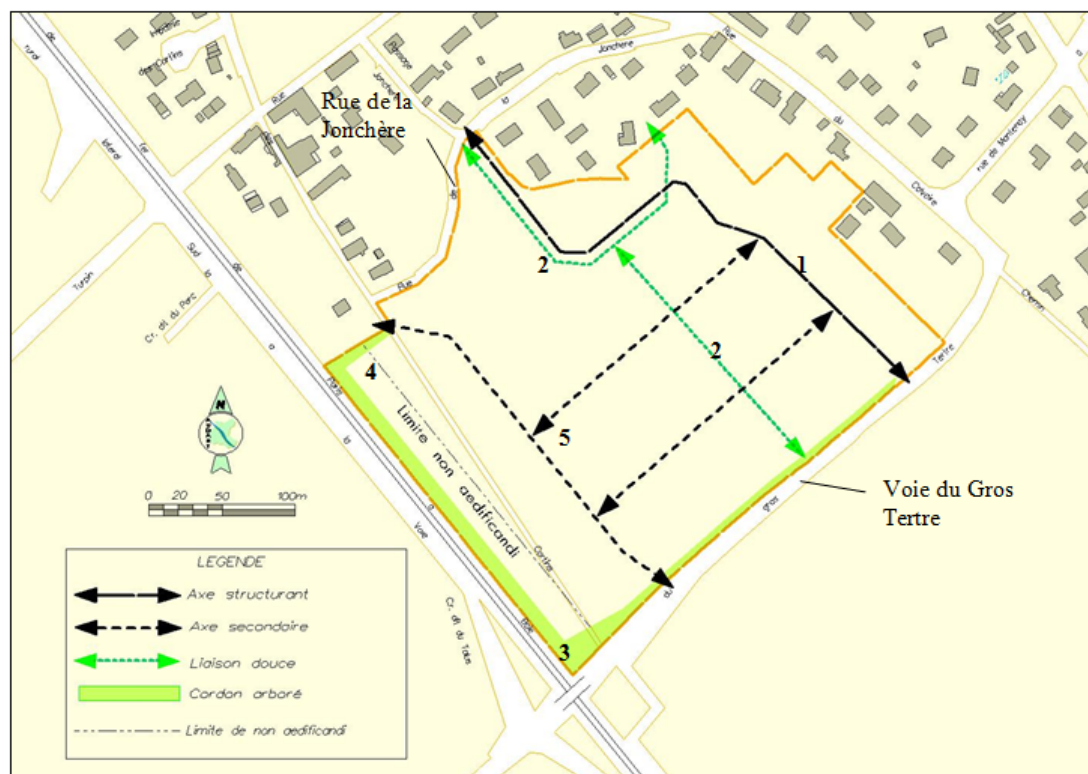
Concernant les tracés de voies initialement prévus, ceux-ci offrent une logique de traversée longitudinale est-ouest, certes adaptée à l'organisation parcellaire, mais ne permettant pas une liaison nord-sud pouvant jouer un rôle de contact entre les parties anciennes et récentes du tissu urbain. Une évolution de ce principe d'aménagement apparaît par conséquent nécessaire.

Dans cette zone à urbaniser, la commune souhaiterait en outre davantage mettre en avant la création de liaisons douces, c'est-à-dire de voies réservées aux modes de déplacements respectueux de l'environnement (marche à pieds, vélo), par une identification de ces liaisons sur le schéma de l'orientation d'aménagement.

Ces évolutions induisent une adaptation du P.L.U. sur les points suivants.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (document n°2)

L'orientation d'aménagement relative à la zone 1AUA de la Jonchère est reprise de la manière suivante :



1. Créer une voie structurante nord-sud permettant de relier la rue de la Jonchère à la voie du Gros Tertre
2. Mettre en place un réseau de liaisons douces facilitant la traversée nord-sud de la zone pour les usagers des modes de déplacements doux (piétons, vélos)
3. Réaliser un cordon arboré le long de la voie ferrée Paris-Bâle et le long de la voie du Gros Tertre
4. Interdire toute construction le long de la voie ferrée Paris-Bâle sur une profondeur de 30 mètres
5. Créer un réseau de voies secondaires reliant les voies structurantes
6. Prévoir des espaces dédiés à la dépose des déchets de tri sélectif

Justification des nouveaux principes d'aménagement

La création d'une voie structurante nord-sud vise à permettre la réalisation d'une liaison pouvant jouer un rôle de connexion entre la rue de la Jonchère au nord à la voie du Gros Tertre au sud. En cela, ce principe d'aménagement participera au bon maillage viaire de cette partie de la commune caractérisée notamment par la présence d'une zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat en limite sud de la zone de la Jonchère. Dans le cadre du développement urbain de toute cette partie du territoire communal, il s'agit en effet de favoriser la mise en place d'un maillage viaire cohérent, facilitant la fluidité des circulations et garantissant une bonne desserte des futurs espaces urbanisés.

Le positionnement de cette future voie nord-sud est prévu de manière à permettre une desserte des constructions de part et d'autre de ladite voie.

La mise en place d'un réseau de liaisons douces dans la zone doit permettre de faciliter la traversée nord-sud de cette zone pour les usagers des modes de déplacements doux (piétons, vélos). Dans ce cadre, le réseau tel qu'il est défini dans l'orientation d'aménagement vise notamment à favoriser la mise en place de continuités avec les liaisons douces existantes en périphérie de la zone 1AUA.

La réalisation d'un cordon arboré le long de la voie ferrée Paris-Bâle est destinée à limiter les impacts visuels négatifs générés par l'activité ferroviaire sur les futures habitations de la zone.

La réalisation d'un cordon arboré le long de la voie du Gros Tertre vise à mettre en place une ligne paysagère de front au sud du secteur. Cette mesure permettra ainsi de favoriser une bonne insertion du futur secteur urbanisé dans le paysage agricole environnant.

L'interdiction de toute construction le long de la voie ferrée Paris-Bâle sur une profondeur de 30 mètres vise à limiter les impacts négatifs générés par l'activité ferroviaire (nuisances sonores, vibrations) sur les futures habitations de la zone en imposant un recul des constructions par rapport à la source de nuisances.

La création d'un réseau de voies secondaires dans la zone vise à assurer une bonne desserte interne pour l'ensemble des constructions du futur secteur urbanisé. Ce principe permettra également de relier les voies structurantes existantes ou à créer à l'intérieur et aux abords dudit secteur.

La réservation d'espaces pour la dépose des déchets de tri sélectif vise à favoriser une bonne gestion des déchets dans le futur secteur urbanisé ainsi qu'une bonne organisation de l'espace au sein dudit secteur. Ces espaces dédiés à la dépose des déchets ne sont pas localisés sur le schéma de l'orientation d'aménagement afin de laisser une certaine souplesse en la matière aux futurs aménageurs / constructeurs de la zone.

LE REGLEMENT GRAPHIQUE (plan n°1a)

Ce plan est modifié de manière à être en cohérence avec les évolutions apportées dans l'orientation d'aménagement relative à la zone 1AUA de La Jonchère (voir ci-avant). En conséquence, dans le secteur de ladite zone 1AUA, le plan n°1a évolue sur les points suivants :

- la flèche d'accroche à la voirie existante située le plus au nord le long de la voie du Gros Tertre est légèrement décalée vers le sud.
- la flèche d'accroche à la voirie existante située en position centrale le long de la voie du Gros Tertre est supprimée.
- la flèche d'accroche à la voirie existante située le plus à l'ouest de la zone 1AUA de la Jonchère est supprimée. En revanche, une nouvelle flèche d'accroche est inscrite sur le plan 1a à l'extrémité sud de la voirie réalisée dans ladite zone.
- une nouvelle flèche d'accroche à la voirie existante est inscrite sur le plan 1a le long de la rue de la Jonchère. Elle correspond à la connexion de la voie structurante à créer dans la zone avec la rue de la Jonchère.
- l'espace boisé classé délimité dans la zone 1AUA est supprimé.
- la trame de plantations à réaliser délimitée dans la partie nord de la zone 1AUA est supprimée.
- la trame de plantations à réaliser délimitée le long de la voie ferrée est modifiée de manière à favoriser la mise en place d'un cordon arboré de 5 à 15 mètres d'emprise le long de ladite voie. Cette trame est en outre prolongée le long de la voie du Gros Tertre.
- une zone non aedificandi est délimitée le long de la voie ferrée sur une profondeur de 30 mètres.

AUTRE MODIFICATION APPORTEE DANS LE P.L.U.

LE REGLEMENT GRAPHIQUE (plan n°1a et plan n°1c)

Le long de la rue de la Jonchère, un passage conduisant à une construction située en zone UCB (zone urbaine destinée principalement à l'habitat) est compris dans le périmètre de la zone 1AUA de la Jonchère. Dans un souci de cohérence urbaine, il convient d'exclure ce passage de ladite zone 1AUA et de le reclasser en zone UCB. Les plans de zonage n°1a et n°1c (règlement graphique) sont donc modifiés dans ce sens.

CHAPITRE 4

MODIFICATION N° 4 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 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 Projet d'Aménagement et de Développement Durable, 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.

Sur un plan général, la modification n°4 du P.L.U. vise à :

- permettre l'évolution des principes d'aménagement de plusieurs zones 1AUA (zones à urbaniser à court terme à vocation d'habitat) afin de favoriser une meilleure organisation de ces zones
- revoir certaines dispositions du règlement écrit et graphique du P.L.U. afin de mieux répondre à certaines attentes et besoins actuels de la commune. Il s'agit également d'actualiser certaines dispositions du règlement en fonction des évolutions législatives et réglementaires survenues ces dernières années.
- mettre à jour les plans des réseaux d'eau et d'assainissement ainsi que les servitudes relatives aux plans d'alignement.

Ces évolutions induisent une modification des documents suivants du P.L.U. :

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (voir document n°2)

Dans le P.L.U. sont prévues des orientations d'aménagement notamment pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat suivantes : zone 1AUA dite des Gravières, zone 1AUA dite Contrée de la Garenne, zone 1AUA dite L'étang de Barberey-aux-Moines.

Pour chacune de ces orientations d'aménagement sont définis des principes d'aménagement.

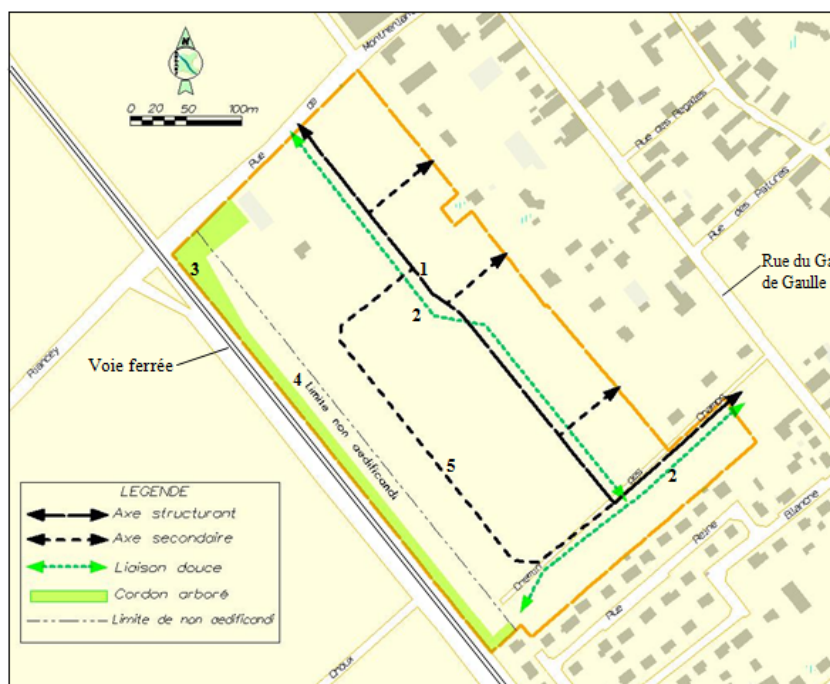
Aujourd'hui, la commune souhaiterait revoir certains de ces principes afin de favoriser une meilleure organisation de ces zones.

Dans le cadre de la présente modification du P.L.U., il s'agit également d'intégrer une nouvelle orientation d'aménagement dans ledit P.L.U. suite à la délimitation d'une nouvelle zone 1AUA sur le règlement graphique : la zone 1AUA dite des Clos (au sein du hameau de Grange Lévêque).

Il s'agit en outre de prendre en compte dans le P.L.U. le caractère totalement urbanisé de la zone 1AUA dite des Orges Foins. Ceci entraîne un reclassement de ladite zone en zone urbaine à vocation d'habitat (zone UCB) et une suppression de l'orientation d'aménagement relative à cette zone.

➤ Zone 1AUA dite des Gravières

Les évolutions envisagées pour cette zone reposent, d'une part, sur la présence d'un espace vert en cœur d'îlot, certes à finalité sociale, mais mal adapté aux enjeux de gestion et de structuration paysagère de la commune et, d'autre part, sur la présence d'une ligne boisée surdimensionnée en bordure de voie ferrée dont la destination publique ne semble pas adaptée à l'usage des lieux. De la même façon, la présence de la ferme dans la zone et l'évolution possible, voire probable, du franchissement de la voie ferrée en lien avec l'électrification envisagée de la ligne Paris/Bâle affirment la nécessité de reprise de l'orientation d'aménagement préalablement élaborée. Cette orientation d'aménagement est reprise de la manière suivante :



1 – Créer une voie structurante permettant d'assurer une bonne desserte de la zone. Cette voie devra permettre une connexion entre la rue de Montherlant au nord et la rue du Général de Gaulle à l'est

2 – Insérer une circulation douce le long de l'axe structurant permettant le contact entre le tissu urbain à l'est et le cordon de boisement au sud/ouest, tout en assurant la traversée du secteur d'urbanisation future suivant un plan sud/est – nord/ouest

3 – Créer un cordon vert le long de la voie ferrée et le long d'une partie de la rue de Montherlant

4 - Interdire toute construction le long de la voie ferrée Paris-Bâle sur une profondeur de 30 mètres

5 – Mettre en place un réseau de voies secondaires permettant de desservir l'ensemble du futur secteur urbanisé.

Justification des nouveaux principes d'aménagement

La création d'une voie structurante dans la zone, suivant un plan général sud/est – nord/ouest, vise à assurer une bonne desserte de la zone, dans le respect de l'orientation des axes structurants alentours (rue du général De Gaulle orientée sud/est – nord/ouest). Afin de favoriser un bon maillage viaire de cette partie de la commune, ladite voie structurante devra permettre une connexion entre la rue de Montherlant au nord et la rue du Général de Gaulle à l'est.

La mise en place d'un réseau de liaisons douces dans la zone vise à permettre la traversée de la zone en toute sécurité pour les usagers des modes de déplacements doux (piétons, vélos).

Par rapport à l'orientation initiale, la réduction de l'épaisseur du cordon arboré le long de la voie ferrée s'explique notamment par le fait que cette ligne boisée était surdimensionnée et présentait une destination publique peu adaptée à l'usage des lieux (présence de nuisances liés au passage régulier de trains).

La prolongation de ce cordon arboré le long de la rue de Montherlant, entre la voie ferrée et la ferme existante, vise à prendre en compte le fait que le franchissement de la voie ferrée par la rue de Montherlant présente une dénivellation importante (pour passer au-dessus de la voie ferrée) et rend difficile voire impossible la création d'un accès routier sur ladite rue, à proximité du franchissement, comme cela était prévu dans l'orientation initiale. Le choix de réaliser un cordon boisé dans ce secteur est également entendu comme un moyen pour la création d'un écran visuel et d'une zone « tampon » entre les voies ferrée ou routière liées à un principe de franchissement en hauteur et les futures habitations de la zone. Ce choix permettra de surcroît d'éviter que la ferme existante ne soit à terme « encadrée » par des voies, avec tous les problèmes en terme de nuisances que cela induirait vis-à-vis des résidents. Sur un plan plus général, il est à noter que la desserte interne du futur quartier ne nécessite pas obligatoirement la création de deux accès depuis la rue de Montherlant. En effet, dans le cadre de l'aménagement de ce futur quartier, un seul accès sur ladite rue serait suffisant.

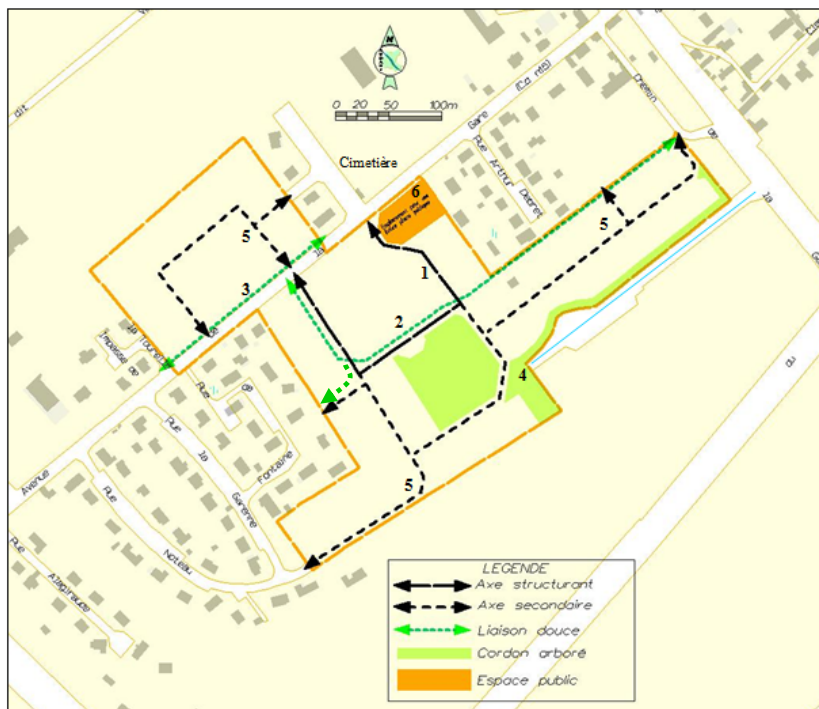
Le principe d'inconstructibilité le long de la voie ferrée, prévu dans l'orientation initiale, est maintenu et renforcé par la mise en place d'une zone non aedificandi sur l'orientation d'aménagement et le règlement graphique. Ce principe vise à éloigner suffisamment les futures habitations de la source de nuisances (bruit, vibrations) que constitue la voie ferrée Paris-Bâle.

La mise en place d'un réseau de voies secondaires dans la zone vise à permettre une desserte de l'ensemble du futur secteur urbanisé. Ce principe vise également à assurer la réalisation de connexions entre le réseau viaire du

futur secteur urbanisé et les voies existantes ou en projet en périphérie de celui-ci.

➤ Zone 1AUA dite Contrée de la Garenne

L'orientation d'aménagement relative à cette zone est reprise de la manière suivante :



1 - Créer un axe structurant permettant un principe de double accès sur la route départementale 15 (avenue de la Gare) dans la partie sud du futur secteur urbanisé.

2 - Mettre en place un principe de circulation douce traversant d'est en ouest le secteur d'urbanisation future. Ce principe se fera en appui du réseau d'eau souterrain existant. Le tracé de la sente reste lié à l'identification précise de la présence du réseau sur le terrain. Cette sente devra être enherbée et non plantée.

3 - Dans la partie nord du futur secteur urbanisé, prévoir un principe de liaison douce avec plantation d'alignement sur le front de voie, le long de l'avenue de la Gare.

4 – Créer une ligne végétale dense le long du ru existant, permettant le contact avec le bois humide présent en cœur de zone.

5 - Mettre en place un réseau de voies secondaires permettant de desservir l'ensemble du futur secteur urbanisé.

6 – Aménager une place publique en appui de l'avenue de la Gare (RD15).

Justification des nouveaux principes d'aménagement

La création d'une voie structurante, dans la partie sud de la zone, permettant un principe de double accès sur la route départementale 15, vise à assurer une bonne desserte du futur secteur urbanisé.

La mise en place d'un principe de circulation douce traversant d'est en ouest le secteur d'urbanisation future sous la forme d'une sente a pour objet de permettre une traversée est-ouest de la zone en toute sécurité pour les usagers des modes de déplacement doux (piétons, vélos). Ce principe d'aménagement permettra, de surcroît, de faciliter l'accès au réseau souterrain existant de collecte des eaux pour les services techniques d'entretien et de gestion dudit réseau. Dans cette optique, il est entendu que cette sente ne devra pas faire l'objet de plantations, seule une couverture enherbée est attendue.

Dans la partie nord du futur secteur urbanisé, la réalisation d'une liaison douce avec plantation d'alignement sur le front de voie, le long de l'avenue de la Gare, s'inscrit dans un objectif de continuité du réseau de liaisons douces existant ou en projet dans cette partie de la commune. Il s'agit également à travers ce principe de favoriser la mise en place d'un traitement paysager de qualité le long de l'avenue de la Gare.

Par rapport à l'orientation d'aménagement initiale, la réduction de l'épaisseur des espaces verts le long du ru situé en limite est de la zone ainsi que la suppression de la masse boisée prévue le long de l'avenue de la Gare s'inscrivent dans le souhait général de la commune de favoriser dans les zones d'urbanisation future la réalisation d'espaces verts en alignements de voies, plutôt qu'en masses boisées, et ce, afin de faciliter leur entretien et de mettre davantage en valeur les futures voiries.

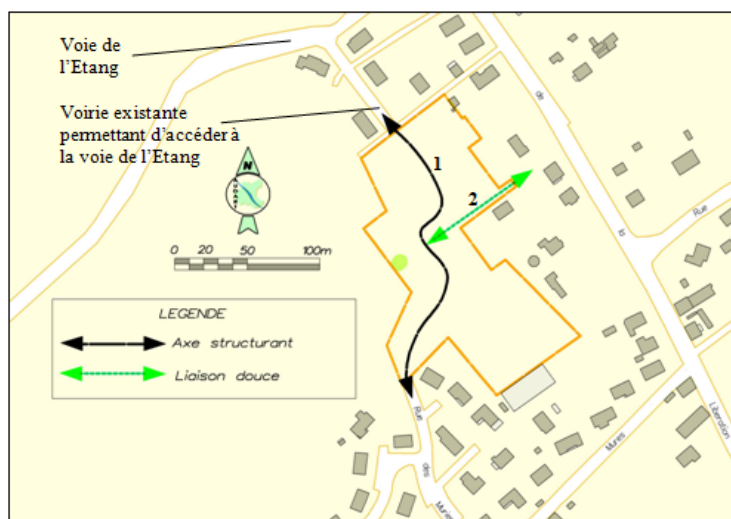
Toutefois, concernant les espaces verts, il peut être noté que le massif boisé situé dans le cœur de la zone n'est pas supprimé. Cette exception s'explique par la présence d'une source au sein de ce bois humide (il s'agit de la source du ru susvisé) conférant audit massif boisé un réel intérêt écologique. Au vu de cet intérêt, le principe initial de préservation dudit boisement et de la ripisylve existante le long du ru précité n'est pas remis en cause dans la nouvelle orientation d'aménagement. Au contraire, il est prévu au sein de celle-ci de favoriser davantage la continuité de la ripisylve le long du ru. Il peut toutefois être noté une très légère diminution du massif boisé dans sa partie nord. Cette évolution minimale vise à permettre la réalisation éventuelle d'une placette dédiée à la vie sociale du futur quartier dans le cœur de celui-ci.

La mise en place d'un réseau de voies secondaires dans la zone vise à permettre une desserte de l'ensemble du futur secteur urbanisé. Ce principe vise également à assurer la réalisation de connexions entre le réseau viaire du futur secteur urbanisé et les voies existantes ou en projet en périphérie de celui-ci.

Enfin, le projet d'aménagement d'une place publique dans la zone, en face du cimetière, déjà mentionné dans l'orientation d'aménagement initiale, est affirmé dans la nouvelle orientation dans le sens où ce projet est toujours d'actualité.

➤ Zone 1AUA dite de L'étang de Barberey-aux-Moines

L'orientation d'aménagement relative à cette zone est reprise de la manière suivante :



1 – Créer une voie structurante permettant d'assurer une bonne desserte de la zone. Cette voie devra assurer une connexion entre la rue des Muriers au sud, et la voie de l'Étang au nord.

2 – Mettre en place une liaison douce en direction de la rue de la Libération.

Justification des nouveaux principes d'aménagement

Par rapport à l'orientation d'aménagement initiale, l'axe structurant à réaliser est prolongé au sud, de manière à permettre une connexion viaire avec la rue des Muriers.

Cette évolution est liée au souhait de la commune d'intégrer au sein de la zone 1AUA de L'étang de Barberey-aux-Moines l'espace non bâti situé en limite sud de ladite zone, et ce, dans l'optique de pouvoir encadrer l'urbanisation de l'ensemble de cette partie du village. La réalisation au sein de cette zone d'une voie structurante débouchant au nord sur la voie de l'Étang et, au sud, sur la rue des Muriers permettra dans ce cadre d'améliorer le maillage viaire de l'ensemble de cette partie du village.

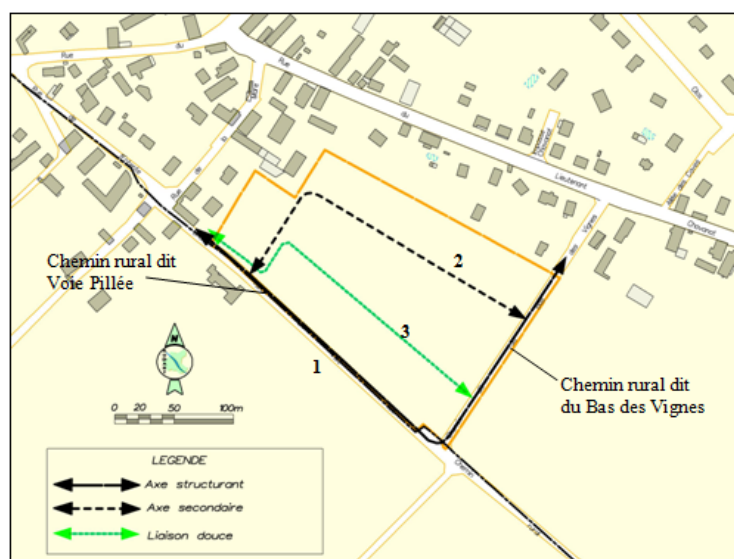
Par rapport à l'orientation d'aménagement initiale, il peut être noté que le principe tendant à mettre en place une accroche routière structurante sur la rue de la Libération depuis l'intérieur de la zone 1AUA est abandonné, d'une part, en raison de l'évolution du principe de desserte interne de la zone tel qu'explicité précédemment et, d'autre part, en raison de la configuration du parcellaire qui ne permettrait qu'un accès de 6 mètres de large entre le futur secteur urbanisé et la rue de la Libération, ce qui peut être considéré comme insuffisant pour assurer la réalisation d'une desserte routière structurante. Toutefois, dans le cadre de la nouvelle orientation d'aménagement, il est prévu de ne pas abandonner totalement ce principe de connexion entre le cœur du

futur secteur urbanisé et la rue de Libération. En effet, il est prévu de se servir du passage existant entre le cœur du secteur et ladite rue pour y réaliser une liaison douce. De ce fait, les futurs habitants de la zone pourront accéder à la rue de la Libération, en vélo ou à pieds, en toute sécurité.

➤ Zone 1AUA dite des Clos

Afin d'offrir davantage de constructibilité au sein du hameau de Grange Lévêque, la commune a souhaité ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone d'habitat dans ce secteur. Il s'agit de la partie nord de la zone 2AUA sise au lieu-dit « les Clos » (au nord du chemin rural dit du Bas des Vignes). Cet espace est reclassé en zone 1AUA sur le règlement graphique. Ce reclassement induit la réalisation d'une orientation d'aménagement qui doit être intégrée dans le P.L.U. Par conséquent, dans le cadre de la présente modification, une nouvelle orientation d'aménagement est réalisée et intégrée dans le document « orientations d'aménagement » du P.L.U.

Les principes d'aménagement définis pour cette orientation visent à favoriser une organisation urbaine cohérente de la zone 1AUA susvisée. Ces principes se présentent de la façon suivante :



1 – Créer un axe structurant prenant appui sur le chemin rural dit Voie Pillée et sur le chemin rural dit du Bas des Vignes.

2 – Créer un axe secondaire jouant un rôle de desserte interne.

3 – Réaliser une liaison douce végétalisée, en appui du verger existant, permettant d'assurer la traversée de la zone pour les utilisateurs des modes de déplacements doux (piétons, vélos) et pouvant jouer un rôle de stockage et d'infiltration des eaux de ruissellement.

Justification des nouveaux principes d'aménagement

La création d'un axe structurant prenant appui sur le chemin rural dit Voie Pillée et sur le chemin rural dit du Bas des Vignes vise à assurer une bonne desserte

de la partie sud de la zone. Cet axe revêt en outre un intérêt intercommunal dans le sens où il permettra de venir desservir les espaces à vocation de sport / loisirs limitrophes situés sur la commune de Macey.

La création d'un axe secondaire dans la partie nord de la zone est prévue pour assurer une bonne desserte des futures habitations dans la partie nord du futur secteur urbanisé.

La réalisation d'une liaison douce dans le cœur de la zone vise à permettre une traversée sécurisée du futur secteur urbanisé pour les utilisateurs des modes de déplacements doux (piétons, vélos). Ce principe d'aménagement est tout particulièrement destiné à garantir la sécurité des déplacements des enfants depuis le cœur de la zone jusqu'à l'école de Grange Lévêque située à proximité.

La demande portant sur la végétalisation de cette liaison douce vise à favoriser la mise en place d'un aménagement participant à la qualité paysagère de la zone. Elle vise en outre à favoriser la mise en place d'un aménagement susceptible de jouer un rôle de stockage et d'infiltration des eaux de ruissellement (eaux pluviales) au sein de la zone.

➤ **Zone 1AUA dite des Orges Foins**

Ladite zone est aujourd'hui totalement urbanisée. Par conséquent, il convient de reclasser celle-ci en zone urbaine à vocation d'habitat (zone UCB) de manière à mieux prendre en compte son caractère urbanisé au sein du P.L.U.

Ce reclassement entraîne, dans le document « orientations d'aménagement » du P.L.U., la suppression de l'orientation d'aménagement relative à cette zone.

LE REGLEMENT GRAPHIQUE (voir plans n°1a, 1b et 1c)

➤ **Traduction dans le règlement graphique des évolutions apportées dans les orientations d'aménagement**

Les plans n°1a, 1b et 1c du P.L.U. sont modifiés de manière à prendre en compte les évolutions apportées dans les orientations d'aménagement (voir ci-avant).

Ainsi le règlement graphique évolue sur les points suivants :

- Zone 1AUA dite des Gravières (voir plan n°1a) :

Dans cette zone, l'épaisseur de la trame de plantations à réaliser délimitée le long de la voie ferrée est réduite de manière à présenter une emprise de 10 mètres. Toutefois cette trame est prolongée le long de la rue de Montherlant, entre la voie ferrée et la ferme existante, et ce, sur une épaisseur de 30 mètres.

En outre, la trame de plantations à réaliser délimitée dans le cœur de la zone sous la forme d'un massif boisé est supprimée.

De plus, la flèche d'accroche à la voirie existante positionnée le long de la rue de Montherlant, entre la ferme et la voie ferrée, est supprimée.

En outre, une zone non aedificandi est délimitée le long de la voie ferrée sur une profondeur de 30 mètres.

- Zone 1AUA dite des Orges Foins (voir plan n°1a) :

Cette zone est reclassée en zone UCB. Les flèches d'accroche aux voiries existantes sont supprimées.

- Zone 1AUA dite Contrée de la Garenne (voir plan n°1a) :

La trame de plantations à réaliser délimitée le plus à l'ouest de la zone, sous forme de massif, est supprimée.

L'épaisseur de la trame de plantations à réaliser délimitée le long du ru positionné en limite sud de la zone est réduite de manière à présenter une emprise de 6 mètres. Cette trame est prolongée sur la parcelle n°71.

La trame de plantations à réaliser correspondant au massif boisé situé en cœur de zone est légèrement réduite au nord et légèrement étendue à l'est et au sud.

- Zone 1AUA dite de l'Etang de Barberey-aux-Moines (voir plans n°1a et n°1b) :

Cette zone est étendue de manière à intégrer les espaces non bâtis de la zone UCB situés en limite sud de ladite zone 1AUA.

Une flèche d'accroche à la voirie existante est positionnée dans le sud de la zone, dans le prolongement de la rue des Muriers.

En outre, la flèche d'accroche à la voirie existante positionnée dans le prolongement de l'emplacement réservé n°9 est supprimée.

- Zone 1AUA dite des Clos (voir plan n°1b) :

De manière à offrir davantage de constructibilité dans le hameau de Grange Lévêque, la commune a souhaité ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUA dite des Clos. Ainsi, la partie de cette zone située à l'ouest du chemin rural dit du Bas des Vignes est reclassée en zone 1AUA.

Conformément aux principes d'aménagement définis pour cette zone, deux flèches d'accroche à la voirie existante sont introduites sur le règlement graphique : l'une est positionnée à l'est de la zone, sur l'emplacement du chemin rural dit du Bas des Vignes, l'autre est positionnée à l'ouest de la zone, sur l'emplacement du chemin rural dit Voie Pillée.

➤ **Mise à jour des emplacements réservés (voir plans n°1a et n°1b)**

Dans le cadre de la présente modification du P.L.U., la commune a également souhaité mettre à jour les emplacements réservés délimités sur le règlement graphique. Par conséquent, il est procédé aux modifications suivantes :

- Emplacement réservé n°1 :

Cet emplacement réservé (E.R.) est destiné à la création d'une voirie de 8m de large. Dans le cadre de la présente modification du P.L.U., l'emprise de cet E.R. est élargie à 10 mètres, et ce, de manière à assurer une cohérence avec le projet d'aménagement de la zone 1AUA dite des Gravières sise en limite sud dudit emplacement et dans laquelle il est prévu des emprises minimum de voirie de 10 mètres.

- Emplacement réservé n°3 :

Cet emplacement réservé est destiné à un élargissement de voirie à 12 mètres de large. Dans le cadre de la présente modification du P.L.U., la destination de cet emplacement est renommée de la manière suivante : « Elargissement à 10 mètres de la voie des Champs ». Cette réduction de 12 à 10 mètres vise, comme pour l'E.R. n°1, à assurer une cohérence avec le projet d'aménagement de la zone 1AUA dite des Gravières sise en limite sud dudit emplacement et dans laquelle il est prévu des emprises minimum de voirie de 10 mètres.

- Emplacement réservé n°6 :

Cet E.R., destiné à un élargissement de voirie à 15 mètres de part et d'autre de la chaussée, est supprimé du règlement graphique. En effet, l'aménagement de l'avenue de la Gare étant réalisé, le maintien de cet E.R. ne se justifie plus.

- Emplacement réservé n°7 :

Cet emplacement réservé, destiné à la création d'un chemin de 4 mètres de large, est renommé de la manière suivante : « création d'une liaison piétonne et cycliste de 4 mètres de large » (voir liste des emplacements réservés figurant sur le règlement graphique, sous la légende). Il s'agit à travers cette mesure d'affirmer davantage la vocation de liaison douce de cet E.R. dans le P.L.U.

- Emplacement réservé n°8 :

Pour une meilleure information au public, la destination de cet E.R. est complétée de la manière suivante : « Création d'une voirie de 10 mètres de large afin d'assurer une desserte correcte de la zone 2AUA sise au lieu-dit Le Noyer aux Mouches » (voir liste des emplacements réservés figurant sur le règlement graphique, sous la légende).

- Emplacements réservés n°9 et n°10 :

Conformément à la nouvelle orientation d'aménagement relative à la zone 1AUA dite de l'Etang de Barberey-aux-Moines, la destination de l'E.R. n°9 est

renommée de la manière suivante : « Création d'une liaison piétonne et cycliste de 6 mètres de large ».

En outre, l'E.R. n°10, destiné à la création d'une voirie de 8 mètres de large dans le prolongement de la rue des Muriers, est légèrement déplacé vers le sud. Cette évolution vise à prendre en compte l'extension prévue de la zone 1AUA susvisée, telle que délimitée sur le règlement graphique. La destination de cet E.R. reste inchangée.

- Création de l'emplacement réservé n°12 :

Un nouvel E.R. est créé sur la parcelle n°77 sise le long de la RD20 (à l'est du lieu-dit « L'Étang de Barberey-aux-Moines »). Cet E.R., délimité le long de la RD20 sur 10 mètres de profondeur, est destiné à la réalisation d'une aire de stationnement pour les cars scolaires, et ce, afin d'assurer la sécurité des enfants. Le stationnement actuel de ces cars le long de ladite RD présente en effet un caractère de dangerosité important pour les enfants auquel il apparaît nécessaire de remédier. Le numéro attribué à ce nouvel E.R. est le « 12 ». En effet, ce numéro n'est attribué à aucun autre emplacement réservé sur le règlement graphique du P.L.U. et peut donc être utilisé.

- Emplacements réservés n°18 et n°20 :

Ces deux E.R. sont supprimés car ils sont d'ores et déjà acquis et réalisés par la commune.

- Emplacement réservé n°19 :

La destination de cet E.R. est complétée de manière à mentionner le projet communal de réalisation d'un réseau d'eaux pluviales au droit dudit E.R. En effet, cet E.R. qui vise à permettre la réalisation d'une voirie de 8 m de large et d'un bassin de rétention, a également pour objet de permettre la réalisation de canalisations souterraines d'eaux pluviales sous la future voirie, et ce, en direction du bassin de rétention susvisé.

➤ Extension de la trame de zone inondable par remontées de nappe phréatique / sources (voir plan n°1c)

A l'est du lieu-dit « L'Étang de Barberey-aux-Moines » se trouvent des terrains soumis à des risques d'inondation par remontées de nappe phréatique / sources. Toutefois, ces risques ne sont pas identifiés dans le P.L.U. Afin de permettre une meilleure information auprès de la population vis-à-vis de ces risques et dans un souci de protection des habitants et des biens vis-à-vis de ces risques, la trame de zone inondable par remontées de nappe phréatique / sources figurant sur le plan n°1c est étendue sur les terrains susvisés.

➤ Reclassement de quelques constructions en zone UCB (voir plans n°1a et n°1c)

Sur le règlement graphique, il apparaît que quelques constructions ont été réalisées au sein de la zone 2AUA sise au lieu-dit « Le noyer aux mouches ». Par conséquent, afin de mieux prendre en compte leur caractère urbanisé dans le P.L.U., ces constructions sont intégrées à la zone UCB limitrophe.

LE REGLEMENT ECRIT (voir document n°3)

➤ **Dispositions générales :**

- Article 6 (Rappels) :

Cet article est modifié de manière à prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires survenues depuis l'approbation de la Révision n°2 du P.L.U. Cela concerne notamment le permis de démolir et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre. Dans le cadre de cette mise à jour, les dispositions relatives au permis de démolir et aux reconstructions après sinistre présentes dans chaque règlement de zone sont supprimées. En effet, ces dispositions ne sont plus nécessaires étant donné la mise à jour susvisée des dispositions générales, ces dernières s'appliquant pour l'ensemble des zones du P.L.U.

➤ **Annexes « Code de l'urbanisme » et « Définitions » :**

L'annexe « code de l'urbanisme » est modifiée de manière à prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires survenues depuis l'approbation de la Révision n°2 du P.L.U.

Concernant l'annexe « définitions », celle-ci est modifiée de manière à faciliter la compréhension du règlement.

➤ **Annexe « Normes de stationnement » :**

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est demandé un minimum de deux places de stationnement par logement. Cette mesure vise à favoriser la réalisation d'un nombre de places de stationnement suffisant en cas de réalisation de construction(s) à usage d'habitat collectif.

➤ **Zone 1AUL :**

Conformément à la législation en vigueur, il convient de permettre le stationnement des caravanes sur une partie au moins du territoire communal.

Par conséquent, les articles 1 et 2 du règlement de la zone 1AUL (zone à urbaniser destinée principalement aux activités de loisirs) du P.L.U. sont modifiés de manière à autoriser ce stationnement.

➤ **Zone 1AUY :**

- Article 1 :

Il convient d'assurer pour les zones 1AUY délimitées dans le P.L.U. le respect des principes d'aménagement définis dans le document « orientations d'aménagement » dudit P.L.U. Ces principes visent en effet à favoriser une réelle cohérence urbaine dans le cadre de l'aménagement de ces zones.

Par conséquent, une disposition interdisant les constructions et opérations d'aménagement qui ne s'intègrent pas dans le schéma d'organisation défini

dans les orientations d'aménagement est introduite à l'article 1 du règlement de la zone 1AUU.

En outre, dans le P.L.U. précédent, les étangs étaient interdits dans la zone 1AUU. Or, dans le cadre de l'aménagement des zones 1AUU délimitées sur le règlement graphique du P.L.U., il est envisagé la réalisation d'espaces naturels destinés à recueillir et à infiltrer les eaux pluviales. Ces espaces pourraient éventuellement s'apparenter à des étangs. Par conséquent, au regard de ces projets, la disposition interdisant les étangs dans la zone 1AUU est supprimée.

➤ **Zones d'habitat (UCA, UCB, UCH, 1AUA) :**

- **Zones UCA, UCB, UCH, 1AUA / Article 1 (Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits) :**

Afin d'assurer une bonne organisation de la trame urbaine dans toutes les zones d'habitat et de manière à limiter les problèmes de desserte des terrains au sein de ces zones, les constructions à usage d'habitation ou d'activités situées en troisième rang par rapport à la voirie sont interdites dans les zones susvisées, à l'exception de l'extension des constructions existantes et des annexes.

- **Zones UCB et 1AUA / Article 1 (Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits) :**

A l'est du lieu-dit « l'Etang de Barberey-aux-Moines » se trouve un fossé que la commune souhaiterait protéger en raison de ses qualités paysagères et du rôle important joué par celui-ci en matière d'évacuation naturelle des eaux de pluie. Par conséquent, dans le cadre de la présente modification du P.L.U., ledit fossé est identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme et une disposition est introduite à l'article 1 des zones UCB et 1AUA précisant que « Dans la partie de zone identifiée au titre des éléments de paysage à protéger, tels que délimités sur le règlement graphique, tout travaux portant atteinte à la préservation des fossés est interdit ». En effet, ce fossé se trouve à la fois en zone UCB et 1AUA.

- **Zone 1AUA / Article 1 (Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits) :**

Il convient d'assurer pour les zones 1AUA délimitées dans le P.L.U. le respect des principes d'aménagement définis dans le document « orientations d'aménagement » dudit P.L.U. Ces principes visent en effet à favoriser une réelle cohérence urbaine dans le cadre de l'aménagement de ces zones.

Par conséquent, une disposition interdisant les constructions et opérations d'aménagement qui ne s'intègrent pas dans le schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement est introduite à l'article 1 du règlement de la zone 1AUA.

- **Zones UCA, UCB, UCH, 1AUA / Article 2 (Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières) :**

En cas de création de constructions à usage d'habitat collectif ou lors de la réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain, la commune

souhaiterait que soient prises en compte les questions relatives au stationnement des vélos mais aussi celles portant sur le rangement des containers de déchets.

Ainsi, dans les zones d'habitat de la commune, la réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain ainsi que la réalisation de constructions à usage d'habitat collectif est conditionnée à la création d'un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères et d'un local destiné au stationnement des vélos, deux-roues et poussettes. La surface demandée pour ces locaux est proportionnelle au nombre de logements réalisés. Il s'agit en effet d'adapter la taille de ces locaux en fonction des besoins.

Ces mesures permettront, en cas de constructions à usage d'habitat collectif ou en cas de réalisation de plusieurs constructions à usage d'habitat sur un même terrain, de favoriser une organisation cohérente des espaces communs.

Toujours dans un souci de prise en compte des questions relatives au rangement des containers de déchets, la commune souhaite également exiger, en cas de réalisation de surfaces commerciales, que ces dernières comportent un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères. La surface de ce local devra correspondre aux besoins et ne pourra en aucun cas être inférieure à 5 m².

Cette mesure vise, dans le cadre d'une implantation d'une surface commerciale au sein d'une zone d'habitat, à favoriser une bonne organisation en matière de gestion des déchets. Elle permettra de surcroît d'imposer une dissimulation visuelle des containers à déchets depuis la voie publique.

- **Zone 1AUA / Article 3 (Accès et voirie) :**

Dans le P.L.U., il est demandé en zone 1AUA que l'emprise des voies nouvelles structurantes soit au minimum de 12 mètres. A l'usage, il s'avère que cette disposition est peu adaptée à la configuration urbaine de la commune. En effet, des emprises minimales de voirie de 12 mètres apparaissent surdimensionnées au sein de la commune, et ce, au regard notamment du caractère encore semi-rural de celle-ci. Par conséquent, la disposition susvisée est supprimée dans le cadre de la présente modification du P.L.U.

En outre, de manière à favoriser la fluidité des circulations ainsi qu'un bon maillage viaire dans les zones 1AUA, les voies en impasse sont interdites au sein desdites zones. En conséquence, les dispositions du P.L.U. relatives aux impasses sont supprimées.

- **Zones UCA, UCB, UCH, 1AUA / Article 4 (Desserte par les réseaux) :**

Une disposition concernant l'assainissement individuel est insérée dans l'article 4 des zones d'habitat. Celle-ci a pour objet, notamment pour le hameau de Grange L'évêque, d'éviter les écoulements d'eaux usées sur les terrains voisins. En effet, dans les terrains à forte pente, le système d'assainissement individuel nécessite une superficie importante afin que les effluents puissent être infiltrés sur le terrain d'assiette de la construction et ne s'écoulent pas sur le terrain voisin.

- Zones UCA, UCB, UCH, 1AUA / Article 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :

Dans les zones d'habitat de la commune est introduite une disposition exigeant que les installations et équipements techniques soient éloignés des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur.

Cette mesure vise à garantir la sécurité des personnes sur les terrains voisins d'un terrain au sein duquel a été implanté une installation ou un équipement technique. En effet, cette mesure permettra d'assurer, en cas de chute accidentelle de ladite installation ou dudit équipement, que les terrains voisins ne soient pas affectés par ce sinistre.

- Zones UCA, UCB, UCH, 1AUA / Article 10 (Hauteur maximale des constructions) :

Au sein des zones susvisées, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit le plus haut.

Dans le respect de cette réglementation, l'article 10 des zones susvisées est complété par une disposition limitant la hauteur des installations et équipements techniques à 6 mètres au sommet de l'installation ou de l'équipement.

En outre, en cas de toiture-terrasse, il est permis une hauteur de 7 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse. A travers ce complément de la réglementation du P.L.U., il s'agit, en cas de réalisation de constructions dotées d'une toiture-terrasse, de permettre la réalisation de deux niveaux (rez-de-chaussée plus un étage) et d'un acrotère. En effet, il convient de compter 3 mètres par niveau et environ 1 mètre d'acrotère.

- Zones UCA, UCB, UCH, 1AUA / Article 11 (Aspect extérieur) :

Dans le P.L.U., les toitures-terrasses ou à une pente sont autorisées uniquement dans les zones UCB et 1AUA.

Or, ces types de toitures peuvent tout à fait présenter une réelle qualité paysagère s'ils accompagnent la forme architecturale de la construction. En outre, d'un point de vue environnemental, ces types de toitures peuvent jouer un rôle positif lorsqu'ils sont végétalisés.

Pour ces raisons, une disposition autorisant ces types de toitures est introduite dans les zones d'habitat UCA et UCH.

En outre, dans un souci de respect et d'harmonie vis-à-vis des toitures existantes dans les zones d'habitat, une disposition interdisant les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local (exemples : tuiles canal, lauses, tuiles en béton,...) est introduite à l'article 11 de chaque zone d'habitat.

De plus, de manière à favoriser une bonne insertion des constructions annexes dans le paysage urbain, il est demandé que celles-ci soient de préférence comprises dans le volume de la construction principale ou lui soient accolées.

En outre, afin de favoriser une bonne qualité paysagère au sein des zones d'habitat, la commune souhaite interdire au sein de ces zones les clôtures d'aspect béton préfabriqué en bordure des emprises publiques.

Elle souhaite de surcroît, pour la même raison, interdire ce type de clôtures sur les limites séparatives dans les zones UCA et UCH. Ces zones d'habitat

présentent en effet un caractère patrimonial plus prononcé que les autres zones d'habitat de la commune et méritent de ce fait une attention supplémentaire en matière de traitement paysager.

Le règlement des zones d'habitat est donc modifié de manière à prendre en compte ces souhaits.

- Zone 1AUA / Article 13 (Espaces libres et plantations) :

Dans le cadre du travail de reprise des principes d'aménagement relatifs aux zones 1AUA des Gravières et de la Contrée de la Garenne, il est prévu une réorganisation des espaces verts de manière à ce que ceux-ci soient positionnés davantage en alignement de voie, plutôt qu'en parcs. Il s'agit notamment à travers cette mesure de faciliter l'entretien desdits espaces verts et de mettre davantage en valeur les futures voiries au sein des zones à urbaniser.

En conséquence est supprimée la disposition du P.L.U. exigeant que dans toute opération d'aménagement de plus de 1 hectare, 10 % au minimum de la surface du terrain d'assiette soient aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres et d'arbustes (les 2/3 au moins de ces espaces verts communs devant être réalisés d'un seul tenant et aménagés en aire de jeu ou de repos).

Cette disposition est remplacée par une nouvelle disposition, mieux adaptée, exigeant que les aménagements paysagers / espaces verts communs respectent les principes figurant dans les orientations d'aménagement.

- Zones UCA, UCB, UCH, 1AUA / Article 14 (Coefficients d'Occupation des Sols) :

Afin de permettre une meilleure maîtrise de la densité urbaine au sein des zones d'habitat de la commune, des coefficients d'occupation du sol (C.O.S.) sont fixés pour les zones UCA, UCB, UCH et 1AUA.

Ainsi, en zone UCA, il est fixé un C.O.S. de 0,40 afin de respecter le caractère relativement dense de cette zone au regard des autres zones d'habitat.

Dans les zones UCB et 1AUA, il est fixé un C.O.S. de 0,30 afin de respecter le caractère moyennement dense de ces zones au regard des autres zones d'habitat.

Enfin, en zone UCH, il est fixé un C.O.S. de 0,20 afin de respecter le caractère peu dense de cette zone au regard des autres zones d'habitat.

Il est précisé que ces règles de C.O.S. ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif étant donné le caractère spécifique de ces constructions (intérêt général).

En outre, dans le cadre des possibilités offertes par le code de l'urbanisme concernant la réglementation du C.O.S., il est exigé à l'article 14 des zones d'habitat de la commune, que si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application des C.O.S. dudit article ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Il s'agit à travers cette mesure de limiter les phénomènes de sur-urbanisation du tissu urbain.

➤ **TOUTES ZONES :**

- **Article 1 :**

Une disposition interdisant les éoliennes est introduite à l'article 1 de toutes les zones urbaines et à urbaniser de la commune. Celle-ci vise à prendre en compte le fait que les éoliennes présentent un caractère relativement bruyant et dangereux (risques de chute sur un terrain voisin), et sont par conséquent peu adaptées à une implantation en zone urbaine. Les zones agricoles et naturelles sont en revanche plus propices à une telle implantation. Par conséquent, l'implantation des éoliennes au sein de ces zones demeure autorisée dans le P.L.U.

- **Article 2 :**

L'article R123-10-1 du code de l'urbanisme précise que, dans le cas de la réalisation d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles du P.L.U. doit s'appliquer par rapport au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération et non plus lot par lot, sauf si le règlement du P.L.U. s'oppose à cette mesure.

En conséquence, de manière à ce que la commune puisse continuer à encadrer efficacement le développement de l'urbanisation sur son territoire, y compris dans le cas de réalisation de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, la disposition suivante est insérée à l'article 2 de chaque zone concernée :

- « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des dispositions du présent règlement s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet. »

En outre, dans les zones d'habitat et dans les zones voisines de zones d'habitat, le P.L.U. autorise l'implantation des activités économiques à la condition que les nuisances qu'elles engendrent (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ne les rendent pas incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Dans le cadre de la présente modification du P.L.U. cette disposition est complétée de manière à intégrer la notion de nuisances liées au trafic routier. En effet, un trafic routier important généré par la présence d'une activité peut être susceptible de nuire à la qualité du cadre de vie d'une zone résidentielle.

- **Article 3 :**

Dans le P.L.U., il est précisé que si les accès à une construction sont munis d'un système de fermeture, celui-ci pourra être situé en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement de la bande de roulement. Dans le cadre de la présente modification, cette distance est portée à 5 mètres afin de limiter davantage les risques de stationnement gênant sur les trottoirs et d'améliorer ainsi la fluidité de la circulation.

- **Article 11 :**

Dans le P.L.U. sont interdites les toitures présentant des couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local. A l'usage, cette disposition peut s'avérer contraignante vis-à-vis des panneaux solaires et photovoltaïques qu'il convient pourtant d'autoriser dans un souci de respect des principes du développement durable. Par conséquent, une disposition spécifique autorisant ces équipements est introduite à l'article 11 de chaque règlement de zone.

Concernant les clôtures, une disposition interdisant les brises-vues (bâches, bambous, canisses,...) est introduite dans chaque règlement de zone. En effet, ce type d'installations a un impact visuel négatif très fort dans le paysage. Leur interdiction vise à améliorer fortement la qualité du paysage de la commune.

En outre, la notion de « clôtures en palplanches béton » est remplacée par la notion mieux adaptée de « clôtures d'aspect béton préfabriqué ».

Enfin, dans la quasi-totalité des zones de la commune, la hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres, avec la possibilité pour les piliers de monter jusqu'à 2,50 mètres. Or, il s'avère que certains porches et portails nécessitent, pour des raisons d'esthétisme / de composition paysagère, des hauteurs légèrement supérieures au reste de la clôture. Par conséquent, la disposition susvisée est complétée de manière à permettre aux porches et portails de pouvoir eux-aussi monter jusqu'à 2,50 mètres hors tout.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (voir document n°4 et plan n°2b)

Dans le cadre de la présente modification du P.L.U., une mise à jour des servitudes d'alignement (EL7) est effectuée.

En outre, suite au décret du 1^{er} août 2005 abrogeant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables au voisinage du centre de Montgueux (voir documents annexés ci-après), le maintien de la servitude PT2 relative à la liaison hertzienne MARCILLY LE HAYER / LUYERES ne justifie plus dans le P.L.U. Par conséquent, celle-ci est supprimée sur le plan 2b et sur le document n°4.

LES PLANS DES RESEAUX D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT (voir plans n°3 et n°4)

Dans le cadre de la présente modification du P.L.U., une mise à jour des plans relatifs au réseau d'eau et au réseau d'assainissement de la commune est effectuée.

IMPACT DE CES MODIFICATIONS

Ces modifications ne porteront pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U. Elles ont pour objectif d'améliorer le cadre de vie dans la commune tout en permettant la poursuite d'un développement maîtrisé et durable.

ANNEXES

Agence Nationale des Fréquences

DIRECTION DE LA GESTION NATIONALE DES FRÉQUENCES
DEPARTEMENT SITES ET SERVITUDES

PREFECTURE DE L'AUBE
Monsieur le Préfet
Service de l'urbanisme
PL de la libération

10025 TROYES cedex

Affaire suivie par : Chrystelle DE BAILLIENCOURT
Téléphone : 02.98.34.12.02
Télécopie : 02.98.34.12.20
Mél : baillencourt@anfr.fr
Réf. : ANFR/DGNF/SERV/ 4908 - 09/CB/

Brest, le 09/12/2009

Recommandé + AR JA 011 0267620 1

Objet : Notification de décret d'abrogation de servitudes radioélectriques.

Réf : Art R 20-44-11, 5° du code des postes et communications électroniques.

Le décret N° du 20/02/1975 instituait des servitudes de protection décrites ci-joint en annexe.

Servitudes au profit de : Conflit entre les pétitionnaires

J'ai l'honneur de vous faire connaître que ces servitudes ont été **abrogées** par décret N° DEFS0500988D en date du **01/08/2005** publié au Journal Officiel N° 182 du 06/08/2005.

En conséquence, je vous serais obligé des instructions que vous voudrez bien donner en vue de l'annulation des dispositions prises précédemment pour l'application des dites servitudes.

Vous trouverez ci-joint, les ampliations du décret du **01/08/2005**.

Un de ces décrets est destiné à vos services. Les autres exemplaires sont destinés aux Maires des communes intéressées par les dites servitudes à savoir :

BARBEREY-SAINT-SULPICE(10030) MACEY(10211) MONTGUEUX(10248) SAINT-LYE(10349) .

Un envoi séparé de ces mêmes documents a été adressé ce jour à la Direction de l'Équipement de votre Département.

Le Chef du département Sites et Servitudes

M. DIZERBO

J. HERVE

TECHNIPÔLE BRETAGNOISE - SITE DU VEINIS - 265, RUE PIERRE BÉDARON - CS 13829 - 29238 BREST CEDEX 3 - FRANCE

TELEPHONE : +33 (0)2 98 34 12 00 - TELECOPIE : +33 (0)2 98 34 12 20

SIÈGE : 70, AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE - 94704 MAISONS ALFORT CEDEX - FRANCE - TELEPHONE : +33 (0)1 45 18 72 72 - TELECOPIE : +33 (0)1 45 18 72 00 - N° SIREN : 180 053 027 - CODE APE : 751E

<http://www.anfr.fr/mel/info@anfr.fr>

Agence Nationale des Fréquences

DIRECTION DE LA GESTION NATIONALE DES FRÉQUENCES
DEPARTEMENT SITES ET SERVITUDES

ANNEXE

PT1 : servitudes de protection contre les PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES
PT2 : servitudes de protection contre les OBSTACLES

| <u>N° ANFR</u> | <u>N° COMSIS</u> | <u>N° Servitude</u> | <u>Type Servitude</u> | <u>Station et/ou faisceau Hertzien</u> | <u>Classeme</u> |
|----------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|--|-----------------|
| 0100510041 | 627 638 | 2 852 | PT2 | MONTGUEUX/ZG : MONTGUEUX | |

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA DÉFENSE

Décret du 1^{er} août 2005 abrogeant le décret du 20 février 1975 fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables au voisinage du centre de Montgueux (Aube)

NOR : DEFS0500988D

Par décret en date du 1^{er} août 2005, le décret du 20 février 1975 fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables au voisinage du centre de Montgueux (Aube) est abrogé.