



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CORMONTREUIL

1^{ère} modification – Notice explicative

Révision :

Approuvée le : 11/07/2016

Mise à jour 1 :

Approuvée le : 08/12/2016

Mise à jour 2 :

Approuvée le : 20/04/2017

Mise à jour 3 :

Approuvée le : 30/05/2021

Modification n°1 :

Prescrite le : 02/11/2023

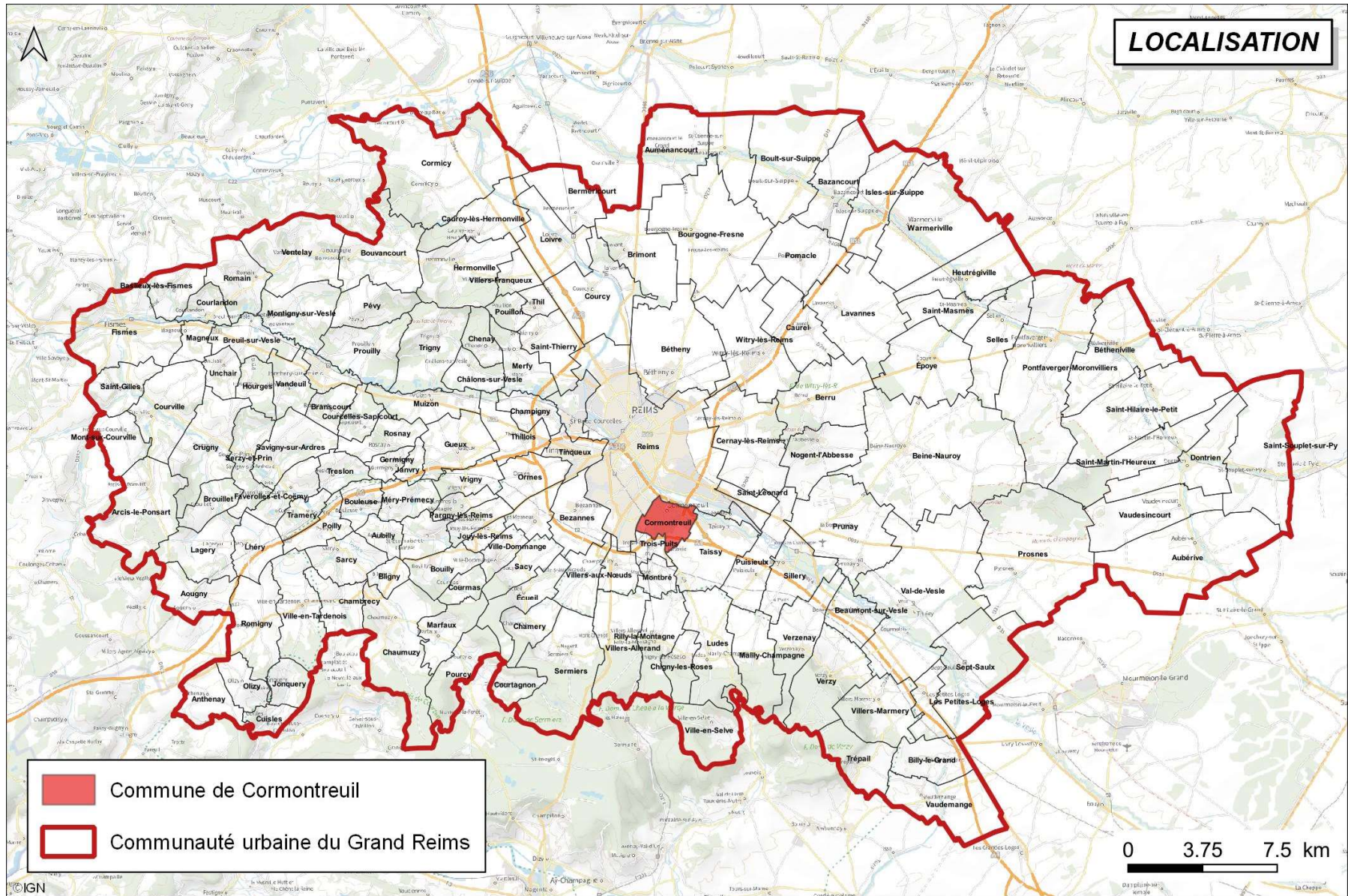


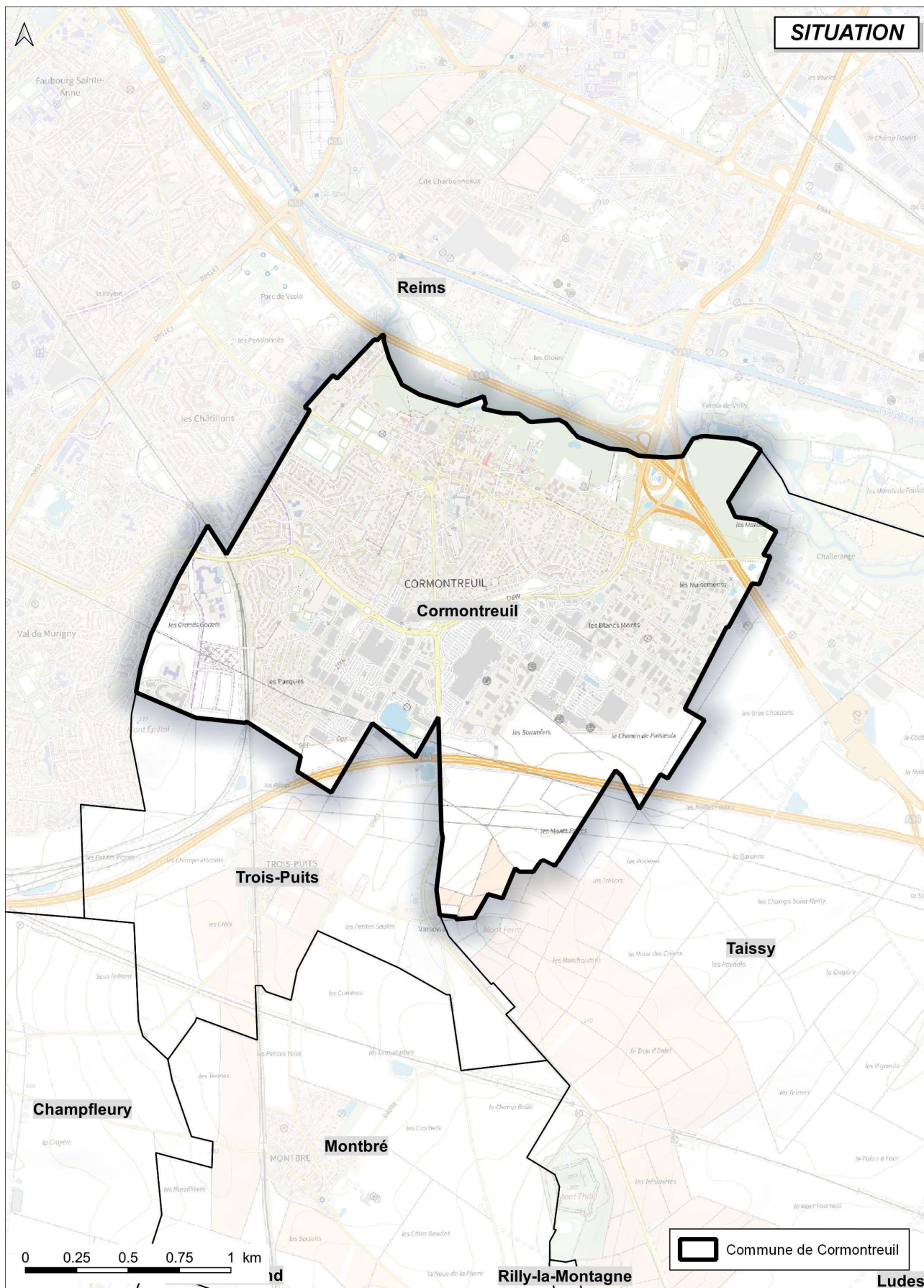
Ville de
CORMONTREUIL

**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

SOMMAIRE

Contexte communal de la modification du PLU	5
Contexte communal	5
Historique du plu de Cormontreuil	5
Présentation des objets et justifications des modifications apportées au PLU.....	7
Modifier le préambule des OAP	8
Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti du centre historique par une OAP	8
Prendre en compte le changement climatique dans le règlement.....	9
Mettre à jour les pièces réglementaires sur le site de l'ex ZAC des Blancs Monts 2.....	10
Adapter la servitude de mixité sociale.....	10
Autres modifications du règlement.....	12
Évolution des documents du PLU	13
Modification du préambule des OAP	13
Modification de l'OAP « Les Blancs Monts ».....	16
Modification du plan de zonage au 1/2000 ^{ème}	21
Modification du règlement écrit	23
Analyse des effets de la modification sur l'environnement.....	36





Contexte communal de la modification du PLU

Contexte communal

Cormontreuil est une commune située en frange Sud de l'agglomération rémoise.

D'une superficie de 4,6 km², la commune bénéficie d'une position géographique singulière, puisqu'elle compose un territoire de rencontre entre l'urbain et les espaces ruraux environnants.

Cormontreuil est limitrophe des communes suivantes :

- Montbré (au Sud),
- Taissy (au Sud-Est),
- Saint-Léonard (à l'Est),
- Reims (au Nord et à l'Ouest),
- Trois Puits (au Sud-Ouest).

Comptabilisant 6 532 habitants au 1^{er} janvier 2021, la commune fait partie intégrante du pôle urbain rémois, et, depuis le 1^{er} janvier 2017, elle fait partie de la Communauté Urbaine du Grand Reims, date de création de cette dernière.

Territoire en frange urbaine situé sur la partie sud de l'agglomération rémoise, la commune est en constante évolution. Pôle commercial et résidentiel de l'agglomération, elle se caractérise comme un centre urbain d'appui à l'échelle du Pays Rémois. Cormontreuil constitue un espace d'extension urbaine stratégique tant pour le logement, les zones d'activités stratégiques et les grands équipements métropolitains.

Elle dispose de toutes les commodités d'une centralité urbaine (services pour la population, équipements en tout genre, un habitat diversité et une desserte par les transports urbains) très accessible. En effet, le passage de la traversée urbaine de Reims, des autoroutes A4/N244 (A34) à proximité, permet de rejoindre aisément Cormontreuil.

À cette proximité avec l'agglomération rémoise se couple un environnement naturel diversifié et riche, qui offre un cadre de vie agréable et attrayant pour la population (cachet rural).

Après avoir connu une très forte croissance démographique de 1968 à 1982 (population multipliée par 3,8 et un taux annuel moyen de 9,8% de personnes en plus), l'effectif de population tend à se stabiliser à environ 6000 habitants depuis les années 1990.

Cormontreuil compte 6 532 habitants en 2021, selon le dernier recensement de l'INSEE.

La ville est constituée d'une **diversité de formes urbaines et architecturales** (bâti ancien, habitat individuel et jumelé, pavillons, habitat groupé, habitat collectif). On remarque cependant que le nombre d'appartements est en hausse mais le nombre de maisons en légère baisse. Le taux de vacance sur Cormontreuil est en hausse : de 2,5% en 2009, il est passé à 4,5% en 2020.

On retrouve une majorité de grands logements (80,8% de 4 pièces ou plus), les deux et trois pièces étant respectivement à 5,8% et 12,5%.

Historique du plu de Cormontreuil

Le territoire communal de CORMONTREUIL est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 11 juillet 2016 par délibération du Conseil Municipal.

Le plan local d'urbanisme est un document prospectif élaboré par une collectivité aux regards des évolutions de son territoire et de son projet politique.

Ce n'est pas un document figé dans le temps. Il peut évoluer, soit par exemple pour corriger des dispositions qui n'apparaîtraient pas pertinentes à l'application, ou pour permettre la réalisation de projets ponctuels non prévus initialement. Ainsi, le **PLU de Cormontreuil a été mis à jour à trois reprises, le 8 décembre 2016, le 20 avril 2017 et le 30 mai 2021.**

Par délibération du 12 septembre 2023, le Conseil Municipal de Cormontreuil a sollicité la Communauté Urbaine pour l'engagement d'une procédure d'évolution de son document d'urbanisme, prescrite par l'arrêté communautaire CUGR-DUPAARM-2023-060 rendu exécutoire à la date du 2 novembre 2023.

La présente notice a pour objet la présentation de la modification n°1 du PLU de CORMONTREUIL.

La modification (articles L.153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme) est une procédure d'évolution du document d'urbanisme qui ne peut en changer l'économie générale et, a fortiori, aucun des principes énoncés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

En pratique, la procédure de modification peut être utilisée pour les changements d'un PLU concernant le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La modification se décline en deux procédures :

- la modification de droit commun (ou «normale») (L.153-41) qui implique l'organisation d'une enquête publique ;
- la modification simplifiée (L.153-45), pour laquelle une simple mise à disposition du dossier auprès du public suffit.

De plus, conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La procédure de modification de droit commun est donc la procédure la plus à même de répondre aux besoins d'évolutions du document d'urbanisme de Cormontreuil.

Présentation des objets et justifications des modifications apportées au PLU

Avec l'émergence ou l'évolution de plusieurs projets, le Grand Reims a souhaité apporter des modifications réglementaires (écrites et graphiques) au PLU de Cormontreuil en vigueur, afin de permettre notamment :

- la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti de son centre historique ;
- l'accompagnement et la prise en compte des enjeux climatiques en préservant l'identité de la commune ;
- la mise à jour des pièces du PLU vis-à-vis du périmètre de l'ex-ZAC des Blancs Monts 2 ;
- la rectification de certaines incohérences du document.

Ainsi, la Communauté Urbaine du Grand Reims, par sollicitation du Conseil Municipal a décidé de procéder à la **1^{ère} modification de son PLU depuis son approbation en 2016**.

Celle-ci consiste précisément à :

- Modifier le préambule des OAP ;
- Créer une OAP patrimoniale couvrant le centre historique de la commune ;
- Prendre en compte des enjeux climatiques dans le règlement écrit ;
- Rectifier le périmètre initialement déterminé sur l'ex-ZAC des Blancs Monts 2 ;
- Déplacer la servitude de mixité sociale aujourd'hui délimitée sur la parcelle 824 section AI vers la parcelle 95 de la section AC ;
- Procéder à des modifications mineures du règlement graphique et du règlement écrit.

Les règlements écrits et graphiques seront modifiés en conséquence, une OAP patrimoniale sera créée et le rapport de présentation sera amendé par l'ajout du présent additif.

Ces évolutions de faible ampleur entrent dans le cadre d'une procédure de modification du PLU dans la mesure où, conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, elles modifient notamment le règlement et les orientations d'aménagement, mais :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. En effet, les modifications engagées ne vont pas à l'encontre de l'économie générale du document. De plus, elles s'inscrivent dans la continuité de certaines orientations : « Orientation n°3 : imaginons un cœur de ville, p. 10 – « En créant une ambiance urbaine de qualité... » et « En encourageant la qualité végétale en milieu urbain, en privilégiant une architecture ancrée dans une ambiance végétale, par des opérations de constructions respectueuses de l'environnement (...) » ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications se doivent également d'être compatibles avec le SCoT de la Région Rémoise, approuvé le 17 décembre 2016. Le SCoT, via le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), va notamment fixer de grands axes stratégiques et de développement en matière d'urbanisation, de consommation d'espace, d'aménagement économique et commercial et de réseau vert et bleu.

On retrouve le développement de « synergie entre les projets de production d'énergies renouvelables et les projets d'urbanisme » et la « mise en valeur et la préservation des éléments remarquables du patrimoine architectural et bâti », ainsi que « l'optimisation des ressources foncières ».

Modifier le préambule des OAP

Les OAP du PLU de Cormontreuil comportent en préambule des éléments de cadrage généraux sur la portée de ces pièces. Ce préambule présentant des approximations et n'étant pas indispensable à la compréhension et à l'application des principes d'aménagement définis, il est proposé de supprimer les passages superflus.

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti du centre historique par une OAP

Article R151-7

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Cette disposition donne à la collectivité la possibilité de bénéficier de garantie de protection de son patrimoine vernaculaire. L'OAP patrimoniale assurera l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments du patrimoine bâti dans le centre ancien de Cormontreuil.

La commune, par sa situation de frange urbaine de l'agglomération rémoise, est une commune en constante évolution. Afin d'accueillir de nouveaux habitants, de nouveaux lotissements ont été créés au fil des ans. En parallèle la rareté et le coût du foncier orientent les choix vers des opérations de renouvellement urbain, autorisant plus de densité urbaine et des programmes de logements offrant plus de diversité, pour pouvoir répondre aux besoins des habitants et continuer à accueillir des populations nouvelles.

Ce renouvellement urbain, bien qu'il permette à la commune de poursuivre son développement, peut également avoir des effets indésirables sur le paysage communal lorsqu'il est mal réglementé.

En effet, Cormontreuil, en son centre ancien, dispose d'un bâti typique, que la municipalité souhaiterait voir préserver et être mis en valeur : maisons individuelles en R+1 (parfois avec un attique ou un second étage), avec une façade et, le cas échéant, une clôture recouverte d'un enduit lisse, dans les tons sable – beige. Les fenêtres et les portes sont soulignées par un encadrement en pierre ou en parement de pierres, de même que certains soubassements. Les toitures sont en pente et les tuiles ainsi que les faïteaux sont en terre cuite.

Or, certaines constructions issues de renouvellement urbain, et majoritairement des logements collectifs, par leur style architectural, l'aspect de leurs façades ou leur hauteur, viennent rompre avec le paysage bâti plus traditionnel du centre ancien de Cormontreuil.

C'est pourquoi, créer une OAP patrimoniale couvrant le centre ancien de Cormontreuil permettra à la commune d'y maintenir une certaine homogénéité de l'aspect des façades et du bâti, afin de préserver l'aspect traditionnel du centre de la commune et de le mettre en valeur, sans pour autant interdire les projets de démolition-reconstruction.

Le périmètre établi pour l'OAP patrimoniale délimite le centre historique et ancien de la commune de Cormontreuil. Cette zone est caractérisée par un habitat dense, dont l'aspect du bâti est ancien et typique des villages marnais. C'est pour préserver ce patrimoine ainsi que l'ambiance urbaine qui s'en dégage que l'OAP patrimoniale est constituée.

Ce périmètre a également été précisé lors d'une étude de terrain réalisée conjointement avec la commune. Il englobe donc le centre ancien et les axes directs alentours (Rue Victor Hugo, Rue Roger Salengro, Rue Pierre Curie...).

En sus de l'OAP, une indication linéaire est ajoutée au règlement graphique pour limiter la possibilité de construire des immeubles d'habitation collectifs ainsi que leur hauteur dans les rues Victor Hugo et Pierre Curie. Ces deux rues, qui constituent l'entrée Est du cœur de ville, relèvent de l'ensemble pavillonnaire de densité moyenne (zone urbaine continue définie par le zonage UC) structuré par la route de Taissy. Elles assurent une transition douce vers l'hypercentre et ses densités plus élevées.

A noter que les prescriptions inscrites dans l'OAP intègrent également des notions de construction bioclimatique telles que promues dans l'orientation n°3 du PADD (Cf. Infra).

Prendre en compte le changement climatique dans le règlement

L'orientation n°3 du PADD de Cormontreuil, « Imaginons un cœur de ville », comporte l'objectif suivant :

« En encourageant la qualité végétale en milieu urbain, en privilégiant une architecture ancrée dans une ambiance végétale, par des opérations de construction respectueuses de l'environnement (HQE, réduction des consommations d'énergie, maisons de ville, maisons accolées, semi collectifs ...) dans les secteurs sensibles. »

Ainsi, dans la continuité de cet objectif et afin de prendre en compte les enjeux liés au changement climatique (sécheresse, canicule, autoconsommation énergétique) la Communauté Urbaine du Grand Reims souhaite apporter quelques modifications au règlement écrit du PLU de Cormontreuil :

- **En prescrivant l'installation de dispositifs de récupération/stockage des eaux pluviales**

Les dernières années ont montré la vulnérabilité des territoires face aux épisodes récurrents de sécheresse. Ce phénomène ne touche plus seulement le Sud de l'Europe mais concerne aujourd'hui l'ensemble du territoire métropolitain, y compris le territoire rémois, et devrait s'aggraver à l'avenir.

• Sécheresse

À mesure que le climat se réchauffe, la France et le Grand Reims auront également à faire face à l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des épisodes de sécheresse. On distingue trois types de sécheresse : la **sécheresse météorologique** qui correspond à un déficit prolongé de précipitations, la **sécheresse agricole** qui correspond à un déficit en eau des sols superficiels qui altère le développement de la végétation, et la **sécheresse hydrologique** conduisant à des niveaux anormalement bas dans les cours d'eau et les nappes. On observe déjà une augmentation continue des sécheresses du sol en moyenne annuelle sur tout le territoire, sauf là où les sols sont déjà très secs, c'est-à-dire sur le pourtour méditerranéen. Dès le milieu du siècle, les sols du Grand Reims pourraient atteindre un niveau extrêmement sec en comparaison de ce qu'ils étaient en 1970.

Les conséquences pour la biodiversité mais aussi pour l'agriculture sont très importantes, impliquant une nécessaire transformation des activités et de la gestion de la ressource en eau.

Extrait de la Stratégie Bas Carbone valant PCAET du Grand Reims (p.18)

Afin de sensibiliser la population à ces problématiques et garantir un stock d'eau indépendant du réseau AEP pour des usages extérieurs (arrosage, lavage des voitures...), la Commune souhaite inscrire dans son règlement l'obligation de prévoir une cuve de récupération des eaux pluviales. Cette cuve pourra être signalée sur le plan-masse joint à la demande d'autorisation d'urbanisation déposée pour instruction.

- **En prescrivant un indice de réflectance minimal en façade, afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain**
- **En promouvant l'autoconsommation et la production d'énergies renouvelables**
- **En prévoyant des exceptions réglementaires à l'endroit des toitures terrasses présentant des dispositifs de refroidissement passifs**

Les épisodes caniculaires sont eux aussi en augmentation, à la fois en termes d'intensité et en termes de fréquence. Face à ce phénomène, des solutions passives et *low tech* (qui ne nécessitent pas l'intervention de technologies de refroidissement ou de chauffage et favorisent les économies d'énergie) permettent de protéger les constructions et leurs occupants. A cette fin, la Commune souhaite limiter le rayonnement solaire et ses conséquences sur les façades et toitures, cette mesure s'inscrivant en compatibilité des mesures de préservation du patrimoine bâti communal et du maintien des façades marnaises traditionnelles.

- **En modifiant l'emprise au sol maximale et la surface de terrain planté minimale imposées dans le cadre de la construction de logements collectifs**
- **En précisant la réglementation en matière de plantation d'arbres**
- **En précisant la réglementation des haies vives**

La lutte contre le réchauffement climatique, l'érosion des sols et le maintien de la biodiversité repose en partie sur :

- la régulation des densités. Le règlement en vigueur ne distingue pas les constructions individuelles et collectives. Le rapport entre ces deux types de constructions et les espaces verts qui les entourent est pourtant

proportionnellement différent. Aussi, l'évolution proposée ci-dessous prévoit une augmentation de la part d'espaces non-construits et plantés dans les projets de construction d'immeubles collectifs.

- les arbres et l'ombre projetée par leur canopée. Le règlement du PLU impose d'ores et déjà la plantation d'arbres. Un complément à cette règle permettra d'apporter à moyen/long termes une régulation naturelle des températures au sol dans les zones urbanisées.

- les haies et leur capacité à accueillir la faune, limiter le ruissellement et stocker le carbone. Le règlement du PLU de Cormontreuil prévoit d'ores et déjà la possibilité de planter des haies en guise de clôture. Il est ici question de préciser cette autorisation en préconisant pour ces haies le panachage des essences – locales - et des strates végétales.

Mettre à jour les pièces réglementaires sur le site de l'ex ZAC des Blancs Monts 2

La présente procédure de modification a également pour objet de reclasser une partie de la zone des « Blancs Monts II », aujourd'hui classée AUXa et visée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), en zone Agricole (A) du plan de zonage du PLU de Cormontreuil.

Elle concerne un ensemble de parcelles d'une surface totale de 12,69 ha, situé au Sud de la commune, dans la continuité de l'actuelle zone commerciale des « Blancs Monts I ».

Ce reclassement exclut les parcelles n°230,131, 233, 125, 124, et 126 de la section cadastrale AT d'ores et déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation suite au dépôt de permis d'aménager.

Ce secteur, initialement prévu pour accueillir une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), a fait l'objet d'une annulation de la Déclaration d'Utilité Publique et de cessibilité rendue par arrêté préfectoral le 11 février 2019 au profit de la Communauté urbaine du Grand Reims et de son concessionnaire, Écoparc Aménagement, par le Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne, le 18 décembre 2020.

Suite à cette annulation et à la délibération communautaire de suppression de la ZAC en date du 17 décembre 2020, il a été constaté par Monsieur le Préfet de la Marne, dans ses courriers du 16 février 2022 adressés à Madame la Présidente de la Communauté urbaine du Grand Reims et à Monsieur le Maire de Cormontreuil, que les terrains initialement ciblés par le projet de ZAC demeuraient ouverts à l'urbanisation dans le plan local d'urbanisme en vigueur et qu'en ce sens, le PLU de Cormontreuil devait évoluer afin d'établir la vocation agricole de ce secteur.

En conséquence de quoi, la suppression du projet de ZAC étant intervenue, les parcelles visées par ce projet et classées à cette fin dans la zone AUXa ne présentent plus les conditions requises pour un développement de l'urbanisation équilibré dans la commune et au sein de l'agglomération, notamment au regard des objectifs de sobriété foncière et de maintien des espaces agricoles dans leur intégrité rappelés par Monsieur le Préfet dans ses courriers à la Commune et à la CUGR en date du 16 février 2022 en référence aux circulaires n°6206/SG du 24 août 2020 et n°6323/SG du 7 janvier 2022 du Premier Ministre. Ces circulaires rappellent en effet les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols agricoles, notamment dans le cadre de l'aménagement commercial en application de l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) issu du Plan Biodiversité 2018 et de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite « Loi Climat et Résilience » portant lutte contre le dérèglement climatique et ses effets.

Adapter la servitude de mixité sociale

Le PLU de Cormontreuil en vigueur comprend une servitude de mixité sociale définie au titre de l'actuel article L.151-41 du Code de l'urbanisme (ex-L.123-2). La parcelle n°824 section AI sur laquelle cette servitude est définie, d'une contenance de 1891 m², ne permettra pas la réalisation des logements prévus par la servitude.

A ce titre, il est proposé de repositionner cette servitude sur le secteur d'OAP « Route de Taissy ». Considérant les orientations définies pour ce secteur dans l'OAP (Cf. Infra), cette zone en cours d'urbanisation sera plus adaptée à la mise en œuvre de la servitude et de ses objectifs.

En matière d'habitat

- Création d'un secteur résidentiel d'habitat individuel ou groupé de type maison de ville, et/ou collectif de plein pied et dont la hauteur sera limitée pour assurer une bonne intégration des constructions dans l'environnement urbain.
- Le programme de logement devra être mixte (comprenant des logements en accession et à la location) et comprendre une offre de logement de type 2 ou type 3 en locatif. R



Extraits de l'OAP « Route de Taissy »

Autres modifications du règlement

Autorisation des activités commerciales en sous-secteurs UXa1 et 2	Ces zones accueillent d'ores et déjà des activités de prestation de services commerciaux (Buffalo Grill, Grand Frais, Institut Venus Beauté, Basic-Fit...). L'ajout de cette destination dans le règlement écrit permettra au PLU d'être plus conforme à la réalité.
Rectification de la rédaction des points 1.4 et 1.5 du règlement de la zone UX	La formulation actuelle de ces deux points manque de clarté. Il est proposé de les reformuler en conservant le principe de limitation des changements de destination en zone UX et d'implantation des ICPE en marge du secteur UDb.
Hausse des exigences en matière de stationnement au sein de la zone UX et du secteur AUXb	La réglementation actuelle du stationnement dans cette zone et ce secteur dont la vocation est d'accueillir des locaux d'activités est insuffisante au regard des enjeux d'accueil. Il est à ce titre proposé d'augmenter le nombre de places attendu et d'étendre la règle à l'ensemble de la zone (UX uniquement).
Obligation d'enduire les murs de clôture en zone et secteurs UX, AUx et AUC	Afin de garantir l'esthétique et l'homogénéité de traitement des clôtures dans la commune, il est proposé d'étendre l'obligation d'enduire les murs employés à usage de clôture.
Autorisation des opérations d'aménagement d'ensemble en secteur AUa	Considérant que ce secteur est couvert par une OAP garantissant la cohérence de l'aménagement à réaliser sur le cœur d'îlot de la Route de Taissy, il est proposé de supprimer la limitation surfacique des opérations d'aménagement d'ensemble sur le site.
Autorisation des opérations d'aménagement d'ensemble en secteur AUB	Considérant que ce secteur est couvert par une OAP garantissant la cohérence de l'aménagement à réaliser sur le cœur d'îlot Paix-Doumer, il est proposé de supprimer la limitation surfacique des opérations d'aménagement d'ensemble sur le site.
Mise en cohérence des règles du règlement écrit avec l'OAP Route de Taissy	Le règlement autorise une hauteur de 9,50m au faîtage et/ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel en zone AUa, mais l'OAP prévoit des maisons de plain-pied. A ce titre, il est donc nécessaire de changer la hauteur autorisée à 7m dans le règlement afin de maintenir une cohérence entre les deux documents.
Suppression partielle du trait de recul des constructions le long de l'avenue des Goisses	Une partie de l'avenue des Goisses dispose d'un retrait de 35m sur une partie de l'axe. Les constructions ayant été réalisées le long de ce segment, il est proposé de supprimer le recul imposé sur cette portion (maintien du recul de 40 m sur le reste de l'avenue).
Mise en cohérence du zonage de la parcelle AT 246 avec l'occupation du sol	La parcelle AT 246 est aujourd'hui classée en zone AUXa correspondant à l'ex-ZAC des Blancs Monts II. Cette parcelle étant cependant urbanisée depuis plusieurs années, il est proposé de l'inscrire en zone UXa du PLU.
Interdiction des sous-sols semi-enterrés pour les immeubles d'habitation collectifs	Afin de mieux encadrer la hauteur des immeubles d'habitation collectifs, les sous-sols de ces constructions devront intégralement être réalisés en sous-sols.
Règlementation des mâts d'éoliennes	La proposition vise à favoriser l'insertion de ce type d'installations dans leur contexte urbain (implantation, hauteur, couleur).
Levée partielle de l'interdiction des bacs acier en toiture	La proposition vise à simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme en précisant que seuls les bacs acier d'aspect taule sont interdits.
Réévaluation du nombre de places de stationnement à créer par logement	Afin de limiter les empiètements sur le domaine public en zone urbaine suite aux projets de rénovation ou de construction neuve, il est proposé de réévaluer le nombre de places de stationnement à créer par logement et de prévoir du stationnement visiteur.

Évolution des documents du PLU

La modification engagée consiste donc en la **modification et la mise à jour des orientations d'aménagement, des documents graphiques (zonage), mais aussi du rapport de présentation et du règlement écrit.**

Modification du préambule des OAP

Les effets juridiques des OAP

~~Article L123-5 : «Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques [...]».~~

Article R123-3-1 : « Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions [...]. Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements. ».

La compatibilité avec les OAP signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux OAP retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.

L'articulation avec les autres pièces du PLU

Avec le PADD

~~Ces OAP sont établies en cohérence avec le PADD.~~

Avec les dispositions réglementaires

~~Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :~~

- ~~• compatibilité dans le cadre des OAP~~
- ~~• et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires~~

~~La cohérence entre les OAP et les règles d'urbanisme s'exprime ainsi à travers un zonage ou des règles écrites.~~

La lecture des présentes OAP

~~Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité, uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés aux schémas ci-joint. Pour des~~

~~raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des OAP, ces principes n'ont pas de valeur juridique et ne sont donnés qu'à titre strictement illustratif.~~

LES OAP PATRIMONIALES///

Secteur « Centre-ancien de Cormontreuil »

Ce secteur correspond au centre-bourg de Cormontreuil et s'étend sur les zones UB et UC du règlement graphique.

Les enjeux pour l'aménagement du secteur :

Cormontreuil est une commune située en frange urbaine de l'agglomération rémoise. Outre la qualité paysagère de son espace urbain, la commune bénéficie d'un patrimoine architectural et urbain important. Son bâti ancien possède de plus une identité traditionnelle.

La présente OAP a vocation à préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti du centre ancien de Cormontreuil, ainsi que son identité.

Dans le respect de ces principes, elle encourage la mise en place de solutions de passivité énergétique et d'autoconsommation.

La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoniale répond à l'ambition affichée dans l'orientation n°3 du PADD « Imaginons un cœur de ville »...

Caractéristiques du secteur concerné :

Le secteur couvert par l'OAP rassemble des constructions caractéristiques des villages marnais :

- Le patrimoine bâti du centre ancien est fortement structuré par la présence de constructions alignées sur la voie publique. Il s'agit majoritairement de constructions principales.
- Cet alignement, quoique prédominant, n'est pas systématique. En effet, certaines démolitions avec reconstruction totale ou partielle ont pu modifier la disposition de certaines parcelles.
- L'aspect d'enduit lissé est prédominant pour les façades, avec un encadrement en pierre ou parement de pierre pour les portes et fenêtres. Les façades composées d'un soubassement en pierre ou parement de pierre sont également présents.
- Les constructions présentent en général des volumes simples, avec le plus souvent une toiture à deux pans (dont l'arrête est parallèle à la rue), couverte en tuiles de terre cuite.
- En termes de hauteur de construction, les constructions anciennes se situent généralement à R+1 ou R+2. Mais des constructions plus récentes de logements collectifs viennent rompre cette homogénéité (R + 2 + attique, R + 6...).

Compte tenu de ces caractéristiques, en complément du règlement, la liste suivante de règles est contenue dans l'OAP patrimoniale.

Il convient de noter qu'il ne s'agit pas d'exclure l'architecture contemporaine ou des projets de démolition / reconstruction, mais de limiter les possibilités de construction à une imitation de l'architecture traditionnelle. A ce titre, les projets, mêmes contemporains, devront répondre aux caractéristiques du centre ancien de Cormontreuil par l'implantation du bâti, la forme du bâti, l'aspect des façades, toitures, clôtures.

Les dispositions relatives au schéma :

1. Maintenir la continuité du front bâti

Il s'agit d'un simple rappel, car le règlement impose déjà le maintien des continuités bâties, comme indiqué dans l'encadré ci-dessus.

2. Adapter l'aspect des clôtures au contexte

Si la continuité visuelle est garantie par une clôture, cette dernière sera constituée d'un enduit teinté dans la masse, lissé et d'un ton homogène à celui du bâti traditionnel de la commune.

3. Maintenir la cohérence de l'aspect des façades

Le traitement des façades devra recourir à des enduits teintés dans la masse, lissés, peints d'un ton homogène avec celui du bâti traditionnel de la commune.

Ils doivent être exécutés, le cas échéant, en « beurrant » les encadrements existants : c'est-à-dire réaliser un encadrement en pierre ou un parement de pierre pour les portes et fenêtres. Le soubassement des futures constructions pourra également faire l'objet d'un parement de pierre

Le recours à des teintes proches de celles du bâti traditionnel marnais s'inscrit dans une démarche bioclimatique : elle permet une meilleure insertion paysagère de la construction et accroît sa résilience face aux effets du rayonnement solaire.

Nuancier indicatif :

RAL 1002 Jaune sable Indice de réflectance : 45,07	RAL 1001 Beige Indice de réflectance : 48,09	RAL 1014 Ivoire Indice de réflectance : 58,34
RAL 1015 Ivoire clair Indice de réflectance : 67,55		

4. Adopter des volumes simples

Les constructions adopteront des volumes simples, dans le cadre d'une architecture d'inspiration traditionnelle ou contemporaine, procédant d'une réinterprétation de l'architecture traditionnelle locale. Les toitures des constructions principales pourront présenter 2 à 4 pans, avec des ruptures de pente ou non.

5. Maintenir la cohérence de l'aspect des toitures

Pour les constructions principales et les annexes visibles depuis la rue, les toitures adopteront un aspect terre cuite. L'utilisation de tuiles mécaniques est préconisée.

Le règlement du PLU prévoit des dérogations pour les constructions comprenant des toitures végétalisées, supports de panneaux photovoltaïques ou traitées contre le réfléchissement. L'utilisation

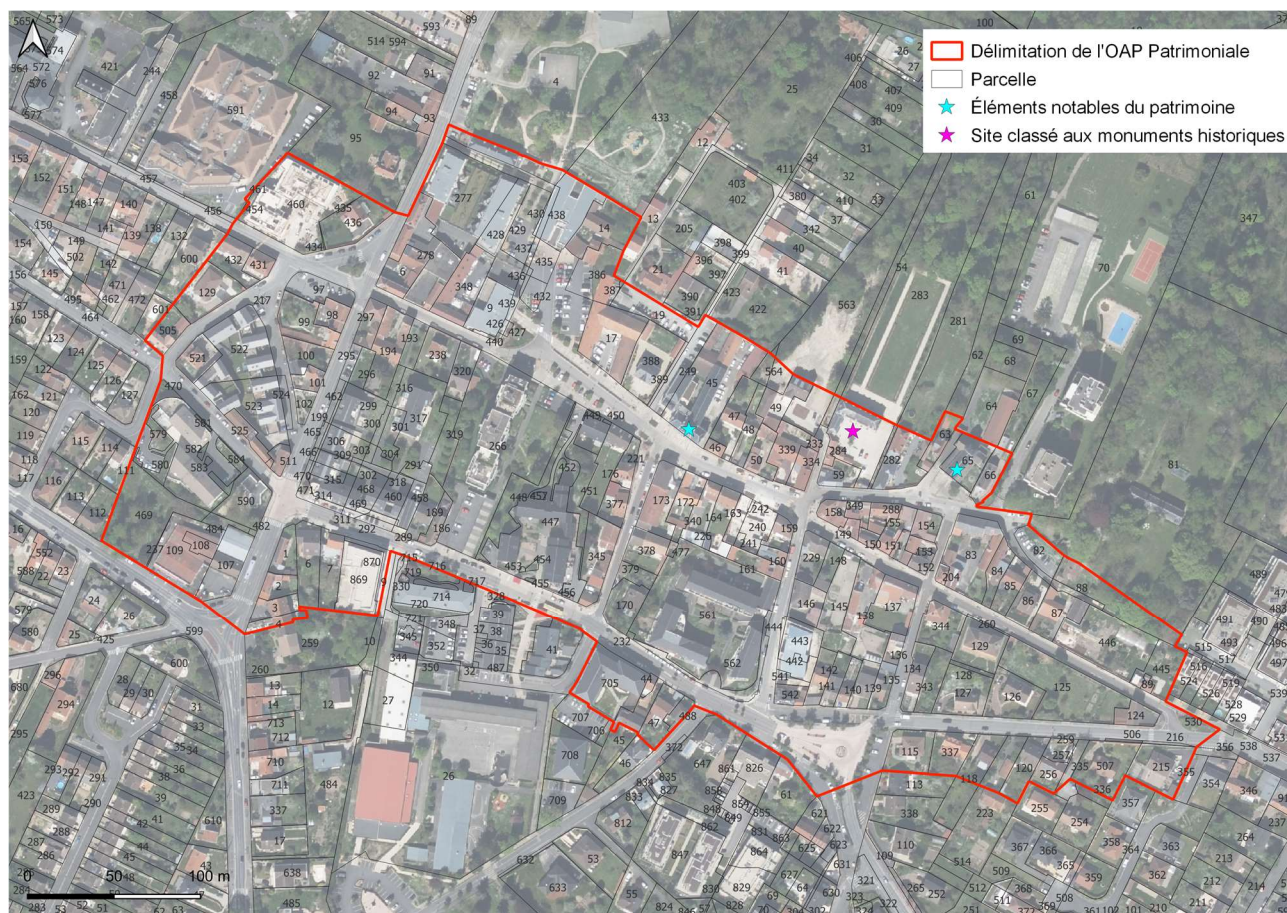
de tuiles solaires peut également être envisagée pour maximiser l'insertion paysagère de la toiture et la production d'ENR.

6. Maintenir la cohérence des hauteurs

Il s'agit d'un simple rappel, car le règlement encadre déjà la hauteur des constructions. Dans les rues Victor Hugo et Pierre Curie indiquées au règlement graphique, la hauteur ne pourra excéder l'existant sur une unité foncière.

7. Maintenir la présence de commerces

Dans le cadre d'une démolition/reconstruction impliquant des locaux d'activités artisanales ou commerciales en rez-de-chaussée, il est attendu que le futur projet favorise l'implantation d'une nouvelle activité.



Modification de l'OAP « Les Blancs Monts »

Suite au reclassement partiel du périmètre de la zone 1AUXa en zone Agricole, il est proposé de modifier comme suit l'OAP « Les Blancs Monts ».

Secteur « Les Blancs-Monts »

Ce secteur correspond au site dit des Blancs Monts 2, inscrit dans la continuité de la zone des Blancs Monts 1 et de la zone des Nuisements. Ce secteur est en cours d'urbanisation et les disponibilités foncières actuelles sont de l'ordre de 13,7 ha (parcelles n°126, 125, 124, 230, 231, 233 de la section cadastrale AT).

Les enjeux pour l'aménagement du secteur :







- Zone **en cours d'urbanisation**.
- Constructible à court terme, sous 5 ans.
- Tenir compte des contraintes liées, notamment, au Feeder Gaz, des dispositions résultant de l'étude de l'entrée de ville levant l'inconstructibilité aux abords de l'autoroute.

Les dispositions relatives au schéma :

En matière d'aménagement :

- Une bande d'intervention de 5m de part et d'autre de la conduite du Feeder Gaz devra obligatoirement être laissée libre d'accès et simplement engazonnée.
- La dimension paysagère sera intégrée à l'ensemble de la trame des espaces publics et privés.
- Les cheminements piétons seront aménagés et paysagés pour constituer des espaces de déambulation privilégiés.
- La végétation utilisée sur le site sera de type arbustive d'une hauteur de 10 m et constituée de sujets de basse futaie (hauteur inférieure à 10 mètres) implantés pour créer un écran vert. L'ensemble des plantations devra comporter des essences diverses et locales avec au moins 50 % de végétaux à feuilles persistants, afin d'obtenir une variété d'aspects donnant une apparence globale plus naturelle, en lien avec l'environnement de la zone d'activités.
- Les aires de stationnement devront être plantées et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures.
- Les aménagements internes au secteur (aires de stationnements, les infrastructures...) seront accompagnés d'un traitement paysager, contribuant à l'image de zone d'activités à valeur ajoutée environnementale.
- Les aires de stationnement devront être mutualisées pour le commerce et privilégiées pour l'artisanat.
- L'interface entre le site et la voie de contournement autoroutière (A4) sera paysager. Un écran de verdure sera créé de manière à limiter l'impact paysager des nouvelles constructions. Une bande de 15mètres de largeur sera plantée. Les essences recommandées sont essentiellement celles qui sont adaptées au climat et au sol calcaire de notre région.

Les essences régionales utilisées sur le site seront par exemple :

Essences	Taille (en m)	Forme	Arbres	Arbustes	Utilisables en haies
Aubépine : Crataegus sp 	5	Buissonnante			
Cerisier de Sainte-Lucie : Prunus mahaleb 	4 à 12	Buissonnante			
Cytise : Cytisus laburnum 	5 à 10	Buissonnante			
Erable champêtre : Acer campestre 	6 à 12	Ovoïde			
Genévrier : Juniperus communis 	4 à 10	Buissonnante			
Sureau noir : Sambucus nigra 	2 à 10	Buissonnante			

En matière de transports et déplacements :

- L'accès principal se situe dans le prolongement de l'avenue des Goisses se raccordant à la rue des Blancs Monts, voie de desserte principale de la zone assurant la liaison entre la Voie Verte et la route de Louvois.
- La desserte interne sera assurée par un réseau de voiries secondaires se raccordant directement aux voiries principales. L'emprise minimale de la voie principale devra être de 14 mètres. Le profil de voirie devra intégrer une emprise de trottoir permettant la circulation des personnes à mobilité réduite et une largeur de voie de circulation de 5 mètres minimum.
- Les voies de desserte intégreront des circulations piétonnes confortables (assurant la sécurité des piétons) accompagnées de piste cyclable, assurant les continuités des cheminements avec les autres parties du territoire communal et seront convergents vers les points de desserte en transport en commun.
- L'implantation des voiries devra tenir compte des contraintes liées au gazoduc. Un trottoir sur le feeder est possible et une voie peut le longer. Les franchissements seront nécessairement limités dans la mesure où le gazoduc est franchissable par une voie de croisement sous condition d'aménagements de protection par dalle ciment.

En matière d'activités

- Le secteur visé par la présente OAP est destiné à accueillir des activités économiques à dominante commerciale et artisanale dans la continuité de la zone commerciale existante.
- Les façades en bordure de l'autoroute seront composées de constructions adaptées à la proximité de l'infrastructure et auront, notamment, pour rôle de valoriser le fort potentiel « d'effet vitrine » offert par le linéaire autoroutier.
- L'aspect extérieur des constructions devra être de qualité et les couleurs des façades devront s'intégrer dans le paysage (ne pas présenter de couleur vive ou de graphisme attirant l'œil des conducteurs, pour des raisons de sécurité). Le règlement de publicité devra être respecté. Une attention particulière devra également être portée sur les espaces de stockage et les arrières des bâtiments d'activités (les bennes, ou dépôts...devront être masqués par des clôtures ou tout autre dispositif).
- Les façades en bordure des voies de desserte devront également présenter une qualité architecturale valorisante pour la zone d'activités.

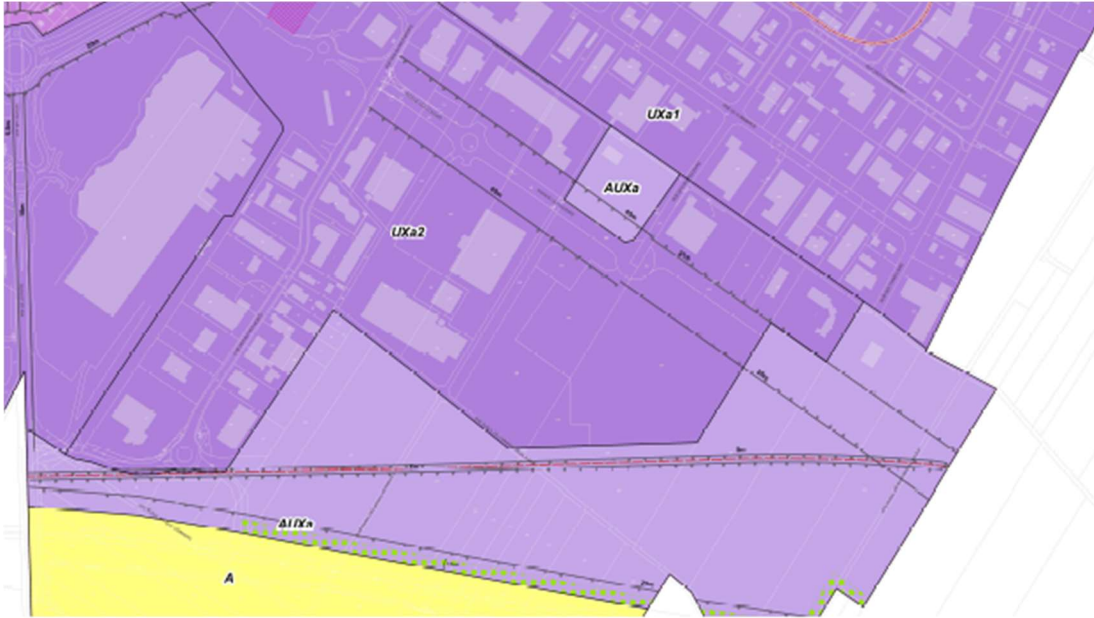
Les principes schématiques d'aménagement



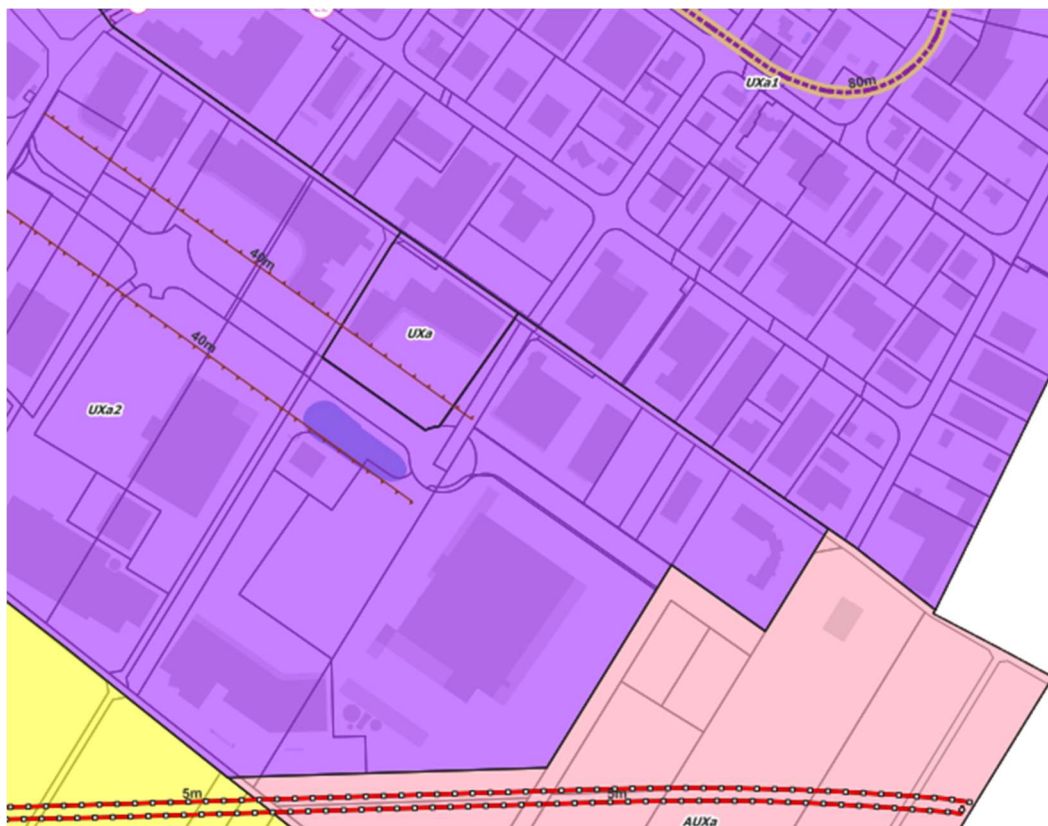
Modification du plan de zonage au 1/2000^{ème}

Sur le plan de zonage au 1/2000^e (cf. extraits du plan de zonage avant et après modification, ci-après) :

- Reclassement partiel de la zone AUXa (zone des Blancs-Monts) en zone Agricole - A
- Reclassement en zone UXa de la parcelle AT 246
- Suppression partielle du trait de recul des constructions le long de l'avenue des Goisses

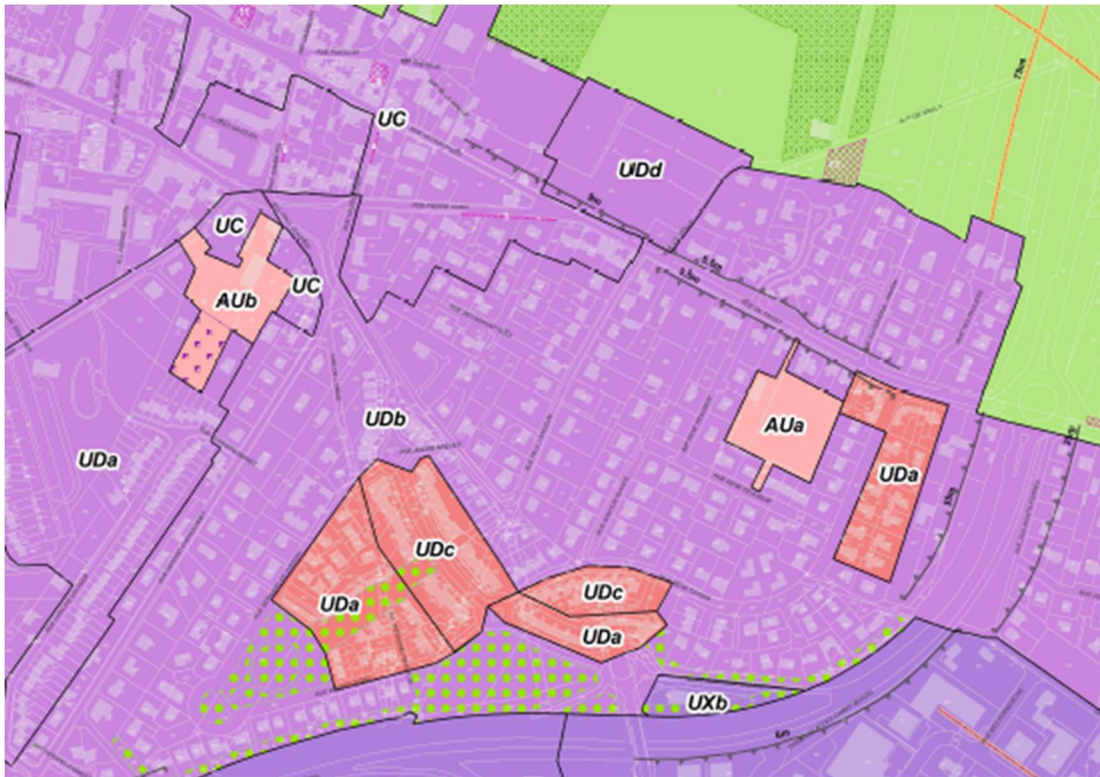


Règlement graphique avant modification

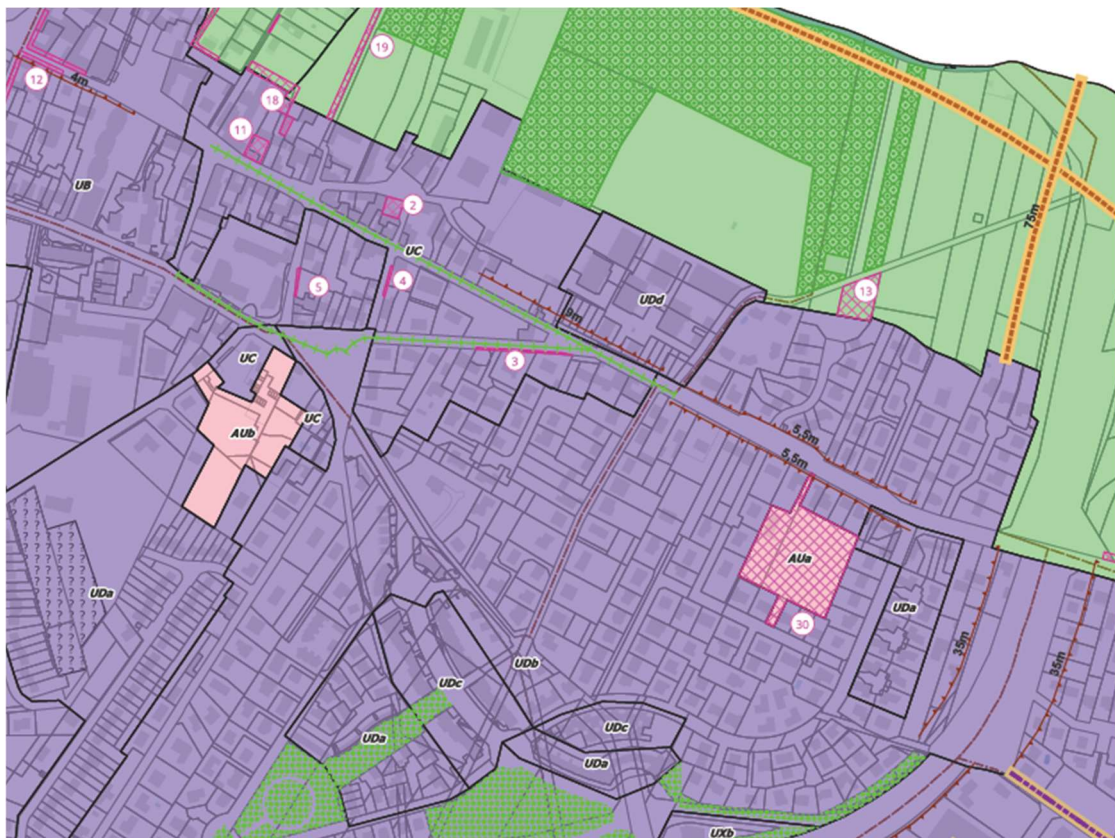


Règlement graphique après modification

- Déplacement de la servitude de mixité sociale sur le secteur d'OAP « Route de Taissy »
- Ajout d'une limitation à la réalisation de logements collectifs rues Victor Hugo et Pierre Curie
- Ajout d'une OAP patrimoniale sur le cœur de ville



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

Modification du règlement écrit

Le règlement écrit sera modifié comme suit :

NB : la numérotation des articles sera également revue lors de l'édition du dossier d'approbation.

Avant modification du PLU	Après modification du PLU
<p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>-</p>	<p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Article 7. OAP Patrimoniaie</p> <p>Tout projet de construction compris dans le périmètre délimité par l'OAP patrimoniale devra se référer aux préconisations établies par cette dernière.</p> <p>Article 8. La prise en compte des performances énergétiques</p> <p>D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie.</p> <p>Article 9. Énergies renouvelables</p> <p>D'une manière générale, les projets de construction devront évaluer le potentiel de production d'énergies renouvelables sur leur terrain d'assiette.</p> <p>Les mâts d'éoliennes devront présenter une hauteur inférieure ou égale à la construction principale de l'unité foncière et respecter les principes d'implantation. Ils devront observer un recul minimal vis-à-vis de toutes les limites séparatives correspondant à la moitié de leur hauteur, ce recul ne pouvant être inférieur à 3 mètres. Ceci dans les zones UB, UC, UD, AUa, AUb et AUc.</p> <p>Un recul minimal de 15 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation alentour devra être respecté toutes les autres zones U ou AU.</p> <p>Les mâts présenteront un revêtement mat ou satiné de couleur gris à bleu clair.</p>
<p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>-</p>	<p>DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Indice de Réflectance : indice permettant d'évaluer la capacité d'échauffement d'une surface.</p>
<p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</p> <p>-</p>	<p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</p> <p>La possibilité de créer des immeubles à usage d'habitation de plus de quatre logements est limitée dans les rues Victor Hugo et Pierre Curie. Les voies concernées sont indiquées sur le règlement graphique. La hauteur du bâti collectif ne devra pas être supérieure à la hauteur de l'existant de ces rues.</p>

<p>UB1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les travaux, installations et aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping. - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés. - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs. - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules. - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés. 	<p>UB1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les travaux, installations et aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping. - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés. - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs. - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules. - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés. - Les sous-sols semi-enterrés pour les immeubles à usage d'habitation collective
<p>UB9 EMPRISE AU SOL</p> <p>La surface bâtie au sol ne peut excéder 60% de la surface du terrain.</p>	<p>UB9 EMPRISE AU SOL</p> <p>La surface bâtie au sol ne peut excéder 60% de la surface du terrain dans le cadre d'un projet de construction individuelle (comprenant un seul logement). Dans le cas des constructions à usage d'habitation collective, l'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la surface du terrain.</p>
<p>UB11 ASPECTS EXTERIEURS</p> <p>Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).</p>	<p>UB11 ASPECTS EXTERIEURS</p> <p>Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).</p> <p>Les revêtements appliqués en façade présenteront un indice de réflectance élevé.</p>
<p>UB11 CLOTURES</p> <p>-</p>	<p>UB11 CLOTURES</p> <p>Dans le cas où une haie vive serait plantée, un panachage d'essences locales et de strates de végétation est à privilégier.</p>
<p>UB11 TOITURES</p> <p>Les toitures-terrasses seront autorisées à condition d'être végétalisées et/ou de comporter des panneaux solaires, et à condition d'être inaccessibles.</p>	<p>UB11 TOITURES</p> <p>Les toitures-terrasses seront autorisées à condition soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être végétalisées ou - de comporter des panneaux solaires ou - de porter un revêtement réfléchissant <p>Dans tous les cas, elles devront être inaccessibles (sauf intervention technique).</p> <p>Les attiques ne sont pas concernés par ces dispositions.</p> <p>Les toitures bac acier d'aspect "taule" sont interdites.</p>

<p>UB12 STATIONNEMENT</p> <p>Pour les immeubles à usage d'habitation constitués de plusieurs logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - T1/T2 : 1 place - T3 : 1,5 places - T4 : 2 places - T5 : 3 places 	<p>UB12 STATIONNEMENT</p> <p>Pour les immeubles à usage d'habitation constitués de plusieurs logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - T1/T2 : 1,5 places - T3 : 2 places - T4 : 2,5 places - T5 : 3.5 places -1 place visiteur par tranche de 10 logements
<p>UB13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>20% au moins de la surface du terrain doivent être plantés, à raison de 2 arbres au moins pour 100m².</p>	<p>UB13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>20% au moins de la surface du terrain doivent être plantés dans le cadre d'un projet de construction individuelle (comprenant un seul logement) ; 30% de la surface du terrain dans le cas des constructions à usage d'habitation collective, à raison de 2 arbres au moins pour 100m². Parmi ces deux arbres, il sera étudié pour au moins l'un d'entre eux la possibilité de planter une essence à large ramure.</p>
<p>UB13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>-</p>	<p>UB13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Chaque unité foncière aménagée devra comprendre un dispositif hors-sol ou enterré de collecte et de stockage des eaux pluviales.</p>
<p>UC1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les travaux, installations et aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping. - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés. - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs. - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules. - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés. 	<p>UC1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les travaux, installations et aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping. - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés. - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs. - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules. - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés. - Les sous-sols semi-enterrés pour les immeubles à usage d'habitation collective
<p>UC9 EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.</p>	<p>UC9 EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain dans le cadre d'un projet de construction individuelle (comprenant un seul logement). Dans le cas des constructions à usage d'habitation collective, l'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la surface du terrain.</p>

<p>UC11 ASPECTS EXTERIEURS</p> <p>Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).</p>	<p>UC11 ASPECTS EXTERIEURS</p> <p>Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).</p> <p>Les revêtements appliqués en façade présenteront un indice de réflectance élevé.</p>
<p>UC11 CLOTURES</p> <p>-</p>	<p>UC11 CLOTURES</p> <p>Dans le cas où une haie vive serait plantée, un panachage d'essences locales et de strates de végétation est à privilégier.</p>
<p>UC11 TOITURES</p> <p>Les toitures terrasses seront autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à condition d'être végétalisées et/ou de comporter des panneaux solaires, et à condition d'être inaccessibles. - dans le cas d'extension de construction comportant déjà un toit en terrasse (y compris dans le cas de terrasse accessible). 	<p>UC11 TOITURES</p> <p>Les toitures-terrasses seront autorisées à condition soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être végétalisées et d'être inaccessibles (sauf intervention technique) ou - de comporter des panneaux solaires et d'être inaccessibles (sauf intervention technique) ou - de porter un revêtement réfléchissant et d'être inaccessibles (sauf intervention technique) ou - de se situer en extension d'une construction comportant déjà un toit en terrasse (y compris dans le cas d'une terrasse accessible). <p>L'attique n'est pas concerné par ces dispositions</p> <p>Les toits bac acier d'aspect "taule" et toit de chaume sont interdits.</p>
<p>UC12 STATIONNEMENT</p> <p>Pour les immeubles à usage d'habitation constitués de plusieurs logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - T1/T2 : 1 place - T3 : 1,5 places - T4 : 2 places - T5 : 3 places 	<p>UC12 STATIONNEMENT</p> <p>Pour les immeubles à usage d'habitation constitués de plusieurs logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - T1/T2 : 1,5 places - T3 : 2 places - T4 : 2,5 places - T5 : 3.5 places - 1 place visiteur par tranche de 10 logements
<p>UC13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p>	<p>UC13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>20% au moins de la surface du terrain doivent être plantés dans le cadre d'un projet de construction individuelle (comprenant un seul logement) ; 30% de la surface du terrain dans le cas des constructions à usage d'habitation collective, à raison de 2 arbres au moins pour 100m². Parmi ces deux arbres, il sera étudié pour au moins l'un d'entre eux la possibilité de planter une essence à large ramure.</p>
<p>UC13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>-</p>	<p>UC13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Chaque unité foncière aménagée devra comprendre un dispositif hors-sol ou enterré de collecte et de stockage des eaux pluviales.</p>

<p>UD1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les travaux, installations et aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping. - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés. - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs. - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules. - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés. 	<p>UD1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les travaux, installations et aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping. - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés. - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs. - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules. - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés. - Les sous-sols semi-enterrés pour les immeubles à usage d'habitation collective
<p>UD9 EMPRISE AU SOL</p> <p>Dans le secteur Uda :</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain.</p>	<p>UD9 EMPRISE AU SOL</p> <p>Dans le secteur Uda :</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain dans le cadre d'un projet de construction individuelle (comprenant un seul logement). Dans le cas des constructions à usage d'habitation collective, l'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la surface du terrain.</p>
<p>UD11 ASPECTS EXTERIEURS</p> <p>Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).</p>	<p>UD11 ASPECTS EXTERIEURS</p> <p>Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).</p> <p>Les revêtements appliqués en façade présenteront un indice de réflectance élevé.</p>
<p>UD11 CLOTURES</p> <p>-</p>	<p>UD11 CLOTURES</p> <p>Dans le cas où une haie vive serait plantée, un panachage d'essences locales et de strates de végétation est à privilégier.</p>

<p>UD11 TOITURES</p> <p>Les toitures terrasses seront autorisées :</p> <p>à condition d'être végétalisées et/ou de comporter des panneaux solaires, et à condition d'être inaccessibles.</p> <p>dans le cas d'extension de construction comportant déjà un toit en terrasse (y compris dans le cas de terrasse accessible).</p>	<p>UD11 TOITURES</p> <p>Les toitures-terrasses seront autorisées à condition soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être végétalisées et d'être inaccessibles (sauf intervention technique) ou - de comporter des panneaux solaires et d'être inaccessibles (sauf intervention technique) ou - de porter un revêtement réfléchissant et d'être inaccessibles (sauf intervention technique) ou - de se situer en extension d'une construction comportant déjà un toit en terrasse (y compris dans le cas d'une terrasse accessible). <p>Les attiques ne sont pas concernés par ces dispositions</p> <p>Les toits bac acier d'aspect "taule" et d'aspect toit de chaume sont interdits.</p>
<p>UD12 STATIONNEMENT</p> <p>Pour les immeubles à usage d'habitation constitués de plusieurs logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - T1/T2 : 1 place - T3 : 1,5 places - T4 : 2 places - T5 : 3 places 	<p>UD12 STATIONNEMENT</p> <p>Pour les immeubles à usage d'habitation constitués de plusieurs logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - T1/T2 : 1,5 places - T3 : 2 places - T4 : 2,5 places - T5 : 3.5 places - 1 place visiteur par tranche de 10 logements
<p>UD13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Une surface minimum de 30% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts et plantée.</p>	<p>UD13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>30% au moins de la surface du terrain doivent être plantés dans le cadre d'un projet de construction individuelle (comprenant un seul logement) ; 40% de la surface du terrain dans le cas des constructions à usage d'habitation collective, à raison de 2 arbres au moins pour 100m². Parmi ces deux arbres, il sera étudié pour au moins l'un d'entre eux la possibilité de planter une essence à large ramure.</p>
<p>UD13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>-</p>	<p>UD13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Chaque unité foncière aménagée devra comprendre un dispositif hors-sol ou enterré de collecte et de stockage des eaux pluviales.</p>

<p>UE1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les travaux, installations et aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping. - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés. - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs. - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules. - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés. 	<p>UE1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les travaux, installations et aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping. - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés. - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs. - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules. - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés. - Les sous-sols semi-enterrés pour les immeubles à usage d'habitation collective
<p>UE11 CLOTURES</p> <p>-</p>	<p>UE11 CLOTURES</p> <p>Dans le cas où une haie vive serait plantée, un panachage d'essences locales et de strates de végétation est à privilégier.</p>
<p>UE12 STATIONNEMENT</p> <p>Pour les immeubles à usage d'habitation constitués de plusieurs logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - T1/T2 : 1 place - T3 : 1,5 places - T4 : 2 places - T5 : 3 places 	<p>UE12 STATIONNEMENT</p> <p>Pour les immeubles à usage d'habitation constitués de plusieurs logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - T1/T2 : 1,5 places - T3 : 2 places - T4 : 2,5 places - T5 : 3.5 places - 1 place visiteur par tranche de 10 logements
<p>DIVISION EN SECTEURS DE LA ZONE UX</p> <p><u>La zone UX est divisée en 2 secteurs :</u></p> <p>UXa qui correspond à une zone à dominante d'activités industrielles artisanales, comprenant 2 sous-secteurs : UXa1 et UXa2.</p>	<p>DIVISION EN SECTEURS DE LA ZONE UX</p> <p><u>La zone UX est divisée en 2 secteurs :</u></p> <p>UXa qui correspond à une zone à dominante d'activités industrielles, artisanales et commerciales, comprenant 2 sous-secteurs : UXa1 et UXa2.</p>

<p>UX1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les travaux, installations et aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping. - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés. - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs. - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules. - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés. <p>Les changements de destination à usage d'activités qui ne sont pas liés aux équipements publics et/ou aux établissements d'intérêt général.</p> <p>Dans le secteur UXa :</p> <p>Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation à l'intérieur de la bande de 80m de profondeur périphérique à la zone UDb indiquée au plan.</p>	<p>UX1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les travaux, installations et aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping. - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés. - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs. - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules. - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés. <p>Dans le secteur UXa :</p> <p>Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation à l'intérieur de la bande de 80m de profondeur par rapport à la rue des Nuisements, périphérique à la zone UDb indiquée au plan.</p>
<p>UX11. ASPECTS EXTÉRIEURS</p> <p>Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).</p> <p>-</p>	<p>UX11. ASPECTS EXTÉRIEURS</p> <p>Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).</p> <p>Clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les murs de clôtures seront recouverts d'un enduit et harmonisées avec les clôtures environnantes. - Dans le cas où une haie vive serait plantée, un panachage d'essences locales et de strates de végétation est à privilégier.
<p>UX12 STATIONNEMENT</p> <p>Dans le secteur UXc :</p> <p>Pour les équipements publics et/ou aux établissements à vocation médicale, sociale, médico-sociale, sanitaire et/ou des activités tertiaires ainsi que des activités d'hôtellerie indispensables aux activités autorisées dans ce secteur, il sera prévu 1 place pour 100m² de surface de plancher. Toutefois, une dérogation pourra être accordée si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale</p>	<p>UX12 STATIONNEMENT</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UX :</p> <p>Pour les locaux d'activités, il sera prévu 2 places pour 100m² de surface de plancher. Toutefois, une dérogation pourra être accordée si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.</p>

<p>AU1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les travaux, installations et aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping. - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés. - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs. - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules. - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés. <p>Dans le secteur AUa :</p> <p>Les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie inférieure à 3000m²</p>	<p>AU1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les travaux, installations et aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping. - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés. - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs. - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules. - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés. <p>Les sous-sols semi-enterrés pour les immeubles à usage d'habitation collective</p> <p>Dans le secteur AUa :</p> <p>Les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie inférieure à 3000m²</p>
<p>AU1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Dans le secteur AUb</p> <p>Les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie inférieure à 0,5Ha.</p>	<p>AU1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Dans le secteur AUB</p> <p>Les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie inférieure à 0,5 ha.</p>
<p>AU10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Dans le secteur AUa</p> <p>Pour toutes les constructions, la hauteur ne peut excéder 9,50m au faîtage et/ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel. Lorsque les voies sont en pente, les cotes de hauteur sont mesurées au milieu de la façade.</p> <p>Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la hauteur de la construction existante ou initiale.</p> <p>Dans la bande des 2m par rapport au domaine public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seules les extensions sur un même niveau sont autorisées. - Les surélévations sont interdites. 	<p>AU10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Dans le secteur AUa</p> <p>Pour toutes les constructions, la hauteur ne peut excéder 7 m au faîtage et/ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel. Lorsque les voies sont en pente, les cotes de hauteur sont mesurées au milieu de la façade.</p> <p>Toutefois, des hauteurs différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la hauteur de la construction existante ou initiale.</p> <p>Dans la bande des 2m par rapport au domaine public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seules les extensions sur un même niveau sont autorisées. - Les surélévations sont interdites.

<p>AU11 ASPECTS EXTERIEURS</p> <p>Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).</p>	<p>AU11 ASPECTS EXTERIEURS</p> <p>Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R.111-21).</p> <p>Les revêtements appliqués en façade présenteront un indice de réflectance élevé.</p>
<p>AU11. CLOTURES</p> <p>Dans les secteurs AUa et AUb</p> <p>-</p>	<p>AU11. CLOTURES</p> <p>Dans les secteurs AUa et AUb</p> <p>Dans le cas où une haie vive serait plantée, un panachage d'essences locales et de strates de végétation est à privilégier.</p> <p>Dans le secteur AUc</p> <p>En limite du domaine public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La clôture sera composée d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum surmonté d'un grillage rigide, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie et doublé d'une haie vive d'essence locale, l'ensemble n'excédant pas 2,00 m de hauteur. - A l'alignement de la construction, créant un espace vert entre le domaine public et la construction. Dans ce cas, la clôture sera composée d'un grillage rigide ou d'une grille doublée d'une haie vive d'essence locale, l'ensemble n'excédant pas 2,00 m de hauteur. <p>Les murs de clôtures seront recouverts d'un enduit d'une teinte et une finition identiques à ceux de la construction. Les brises vues tels que filets occultants, treillis plastique ou imitation végétaux, canisses, claustras, sont interdits.</p> <p>En limite séparative : les clôtures seront composées d'un grillage rigide doublé d'une haie vive d'essence locale, l'ensemble n'excédant pas 2,00 m de hauteur.</p> <p>Les brises vues tels que filets occultants, treillis plastique ou imitation végétaux, canisses, claustras, sont interdits.</p>
<p>AU11. TOITURES</p> <p>Les toits en terrasse sont interdits sauf dans le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de terrasse végétalisée, - de panneaux solaires, - d'extension de construction comportant déjà un toit en terrasse, - de terrasse accessible. 	<p>AU11. TOITURES</p> <p>Dans les secteurs AUa, AUb et AUc :</p> <p>Les toitures-terrasses seront autorisées à condition soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être végétalisées ou - de comporter des panneaux solaires ou - de porter un revêtement réfléchissant ou - de se situer en extension d'une construction comportant déjà un toit en terrasse <p>En secteur AUc, elles devront être inaccessibles.</p> <p>L'attique n'est pas concerné par ces dispositions</p> <p>Les toits bac acier d'aspect "taule" ou d'aspect toit de chaume sont interdits.</p>

<p>AU12 STATIONNEMENT</p> <p>Dans le secteur AUb :</p> <p>Pour les immeubles à usage d'habitation constitués de plusieurs logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - T1/T2 : 1 place - T3 : 1.5 places - T4 : 2 places - T5 : 3 places <p>Dans les secteurs AUa et AUc :</p> <p>Pour les immeubles à usage d'habitation constitués de plusieurs logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - T1 : 1 place - T2 à T3 : 2 places - T4 à plus : 3 places 	<p>AU12 STATIONNEMENT</p> <p>Dans le secteur AUb :</p> <p>Pour les immeubles à usage d'habitation constitués de plusieurs logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - T1/T2 : 1 place - T3 : 1.5 places - T4 : 2 places - T5 : 3.5 places - 1 place visiteur par tranche de 10 logements <p>Dans les secteurs AUa et AUc :</p> <p>Pour les immeubles à usage d'habitation constitués de plusieurs logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - T1 : 1 place - T2 à T3 : 2 places - T4 à plus : 3,5 places - 1 place visiteur par tranche de 10 logements
<p>AU13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>-</p>	<p>AU13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Dans les secteurs AUa et AUb :</p> <p>20% minimum de la surface du terrain doivent être plantés à raison de 2 arbres au moins pour 100m². Parmi ces deux arbres, il sera étudié pour au moins l'un d'entre eux la possibilité de planter une essence à large ramure.</p>
<p>AU13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>-</p>	<p>AU13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Chaque unité foncière aménagée devra comprendre un dispositif hors-sol ou enterré de collecte et de stockage des eaux pluviales.</p>
<p>AUX11. ASPECTS EXTÉRIEURS</p> <p>-</p>	<p>AUX11. ASPECTS EXTÉRIEURS</p> <p>Clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les murs de clôtures seront recouverts d'un enduit et harmonisées avec les clôtures environnantes. - Dans le cas où une haie vive serait plantée, un panachage d'essences locales et de strates de végétation est à privilégier.

AUX12 STATIONNEMENT

Dans le secteur AUXb

12.4. Pour les équipements publics et/ou aux établissements à vocation médicale, sociale, médico- sociale, sanitaire et/ou des activités tertiaires ainsi que des activités d'hôtellerie indispensables aux activités autorisées dans ce secteur, il sera prévu 1 place pour 100m² de surface de plancher. Toutefois, une dérogation pourra être accordée si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.

AUX12 STATIONNEMENT

Dans le secteur AUXb

Pour les locaux d'activités, il sera prévu 2 places pour 100m² de surface de plancher. Toutefois, une dérogation pourra être accordée si le pétitionnaire fait la preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.

ANALYSE DES EFFETS DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La procédure de modification engagée n'entraînant aucune nouvelle extension ou consommation foncière, aucune implantation d'activités pouvant impacter l'environnement ou la santé humaine, on ne notera **aucun effet négatif sur l'environnement**.

En effet, les modifications ne portent que sur :

- La création d'une OAP patrimoniale couvrant le centre historique de la commune ;
- La prise en compte des enjeux climatiques dans le règlement écrit ;
- La rectification du périmètre initialement déterminé autour de l'ex ZAC des Blancs Monts 2 ;
- La rectification d'erreurs matérielles.

Les ajouts et modifications de réglementation auront principalement pour effet :

- **de réduire la consommation de terres agricoles**, par le reclassement d'une partie de la zone des Blancs Monts, et ainsi de favoriser la densification commerciale des zones existantes
- **d'atténuer le phénomène d'îlot de chaleur**, en adaptant les façades aux conséquences du rayonnement solaire
- **de renforcer les continuités écologiques**, en déclinant à l'échelle des unités foncières des objectifs de maintien des espaces de pleine terre et de plantations
- **de sécuriser la ressource en eau**, en inscrivant dans la réglementation le principe d'une gestion alternative des eaux pluviales qui doit permettre de limiter les rejets et la consommation
- **d'encadrer le développement des ENR domestiques**, en fixant un cahier des charges favorable à leur bonne insertion paysagère

Ces dispositions, dans la mesure où elles visent à rendre les projets d'aménagement et de construction plus résilients face aux effets du changement climatique, traduisent une prise en compte renforcée de l'environnement dans le PLU.