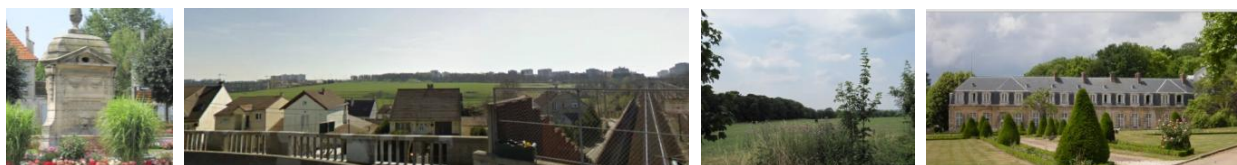


# PLAN LOCAL D'URBANISME



## MODIFICATION N°3

## PIECE N°2 RAPPORT DE PRESENTATION

Procédure	Approbation
Elaboration du PLU	16/03/2016
Modification simplifiée n°1	10/10/2017
Révision « allégée n°1 »	12/04/2021
Modification n°2	13/12/2021
Révision « allégée n°2 »	24/06/2024

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :



## SOMMAIRE

<b>1. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>5</b>
<b>2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS .....</b>	<b>7</b>
2.1 Justification des modifications des OAP .....	9
2.2 Justifications des modifications des documents graphiques .....	13
2.3 Justifications des modifications du règlement.....	23



# 1. Objet de la modification du PLU

Le PLU d'Arnouville a été approuvé le 16 mars 2016, a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution sans modification de son PADD :

- Modification simplifiée approuvée le 10 octobre 2017 ;
- Révision « allégée » approuvée le 12 avril 2021 ;
- Modification n° 2 approuvée le 13 décembre 2021 ;
- Révision allégée n° 2 approuvée le 24 juin 2024.

Par délibération du 12 décembre 2022, le Conseil municipal a pris note de la nécessité de prescrire la modification n° 3 du PLU en précisant que cette prescription fera l'objet d'un arrêté. La prescription de cette modification n° 3 a fait l'objet de l'arrêté municipal n° 057/2022 en date du 21 décembre 2022.

Le principal objectif de cette modification inscrit dans la délibération et dans l'arrêté municipal, est la mise en compatibilité du PLU avec le Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer à la demande du Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique (SIAH) des vallées du Croult et du Petit Rosne.

Le SAGE a été approuvé par arrêté préfectorale le 28 janvier 2020 et a pour objectif de rétablir un équilibre entre le développement urbain et la préservation de l'eau et des milieux aquatiques ainsi que de leurs paysages associés.

Par ailleurs la modification a pour objet notamment de :

- Effectuer des modifications réglementaires, rectifier des incohérences et clarifier certaines dispositions
- Adapter le règlement afin de permettre un développement qualitatif des commerces et une redynamisation du tissu commercial,
- Permettre la mise en œuvre d'un projet requalifiant l'entrée de ville au sud du territoire, plus particulièrement au niveau du rond-point du Christ et notamment des parcelles appartenant à la société FORICHER (Moulins d'Arnouville), en lien entre autres avec les orientations de l'Architecte des Bâtiments de France,
- Définir des règles adaptées à la mise en œuvre d'un aménagement qualitatif de plusieurs secteurs du quartier de la gare au vu d'études réalisées notamment depuis l'approbation de la procédure de modification n° 2 précédente et les études en cours. Il s'agit notamment d'approfondir les orientations et les règles pour qu'elles soient plus adaptées au contexte et à la mise en œuvre de projets valorisants.

A ces objectifs il convient d'ajouter la prise en compte du rapport à connaissance du rapport d'étude Segec et des cartes des aléas d'inondation finalisées en octobre 2024 sur les bassins versants du Croult et du Petit Rosne dans le département du Val-d'Oise et sur le bassin versant de la Morée en Seine-Saint. Ces cartes seront annexées au PLU.

Par ailleurs, depuis le lancement de la procédure en décembre 2022, la commune a été saisie d'une demande de la société FORICHER des moulins pour l'extension de son activité, sur un terrain situé en zone N qui jouxte l'entreprise.

De plus, la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, prochainement propriétaire du terrain du château et son parc pour réaliser un projet culturel permettant la mise en valeur du château, une modification doit être faite pour permettre la création d'un restaurant sur site classé en zone naturelle.

Le projet de modification ne portant pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le PLU d'Arnouville peut faire l'objet d'une procédure de **modification de droit commun** conformément aux **articles L.153-36 à L. 153-41** du code de l'urbanisme :

*«...le plan local d'urbanisme est modifié lorsque .... la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. » (L.153-36)*

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative .... du maire qui établit le projet de modification » (L.153-37)*

*« Avant l'ouverture de l'enquête publique ... le maire notifie le projet de modification personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. » (L.153-38)*

Conformément à l'article L. 153-41, « 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 maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

(...)

## 2. Présentation et justification des modifications

Les pièces du dossier modifiées par la présente modification du PLU sont les suivantes :

- **Rapport de présentation - pièce n° 2**
- **Orientation d'aménagement et de Programmation - pièce n° 4**
- **Règlement - pièce n° 5.1**
- **Documents graphiques - pièce n° 5.2**
- **Les annexes**

La présente notice tient lieu de modification du rapport de présentation.

Les modifications apportées aux pièces du dossier de PLU modifiées sont présentées ci-après.

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

(...)



## 2.1 Justification des modifications des OAP

### O.A.P. N° 1 : JEAN JAURES/PASSERELLE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 1, est légèrement modifiée pour :

- tenir compte de l'évolution des projets et permettre la maîtrise des développements aux abords de la gare. Il s'agit principalement des questions d'implantation des constructions qui sont précisées.
- la prise en compte dans les projets, des aléas d'inondation par ruissellement des bassins versants du Croult et du Petit Rosne.
- une meilleure gestion des eaux pluviales une étude de déconnexion des eaux pluviales des bâtiments voués à être conservés devra être réalisée a minima pour les pluies courantes.

Les modifications des OAP sont présentées ci-dessous.

Le point « 2. Aménagement : composition urbaine et paysagère » est donc complété pour préciser que le bâtiment signal prévu au débouché de la passerelle sera implanté en retrait pour permettre la création d'une terrasse pour les activités qui s'implanteront au rez-de-chaussée.

Le point « 3. Prise en compte environnementale et durable » est donc complété aux paragraphes suivants :

#### Prendre en compte les risques naturels, technologiques et les pollutions

L'OAP est concernée, par des aléas d'inondation des bassins versants du Croult et du Petit Rosne, soit un aléa de ruissellement faible à moyen qui doit être pris en compte et intégré dans les projets. (cf carte en annexe)

#### Gestion des eaux pluviales

Une étude de déconnexion des eaux pluviales des bâtiments voués à être conservés doit être réalisée, a minima pour les pluies courantes

## O.A.P.N° 2 : PIERRE SEMARD / JEAN LAUGERE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2, est légèrement modifiée pour tenir compte de l'évolution des projets et permettre la maîtrise des développements aux abords de la gare.

Le nombre de logements prévus dans l'OAP reste inchangé.

L'OAP 2 est concernée, par des aléas d'inondation des bassins versants du Croult et du Petit Rosne, soit un aléa de ruissellement faible à moyen qui doit être pris en compte et intégré dans les projets

Dans l'objectif d'améliorer la gestion des eaux pluviales et de favoriser la gestion des eaux pluviales à la source, des orientations complémentaires sont apportées, concernant le bâti préservé. Il est demandé qu'une étude de déconnexion des eaux pluviales des bâtiments voués à être conservés soit réalisée a minima pour les pluies courantes.

Les modifications des OAP sont présentées ci-après.

### Modification du corps du texte

Dans le tissu urbain du périmètre de l'OAP n°2 sont repérés trois bâtiments d'intérêt architectural méritant d'être préservés.

Par ailleurs, l'OAP précise qu'à la place de la Galerie Miltenberg démolie, sera réalisé un nouveau bâtiment d'activités sur une partie du foncier. Ce projet sera réalisé plus en retrait afin de dégager le parvis de la gare. De nouveaux commerces pourront également être créés le long des voiries qui débouchent sur le parvis de la gare.

Enfin, il est précisé que le parking silo sera réhabilité pour une meilleure fonctionnalité.

Une partie du périmètre de l'OAP n°2 fait l'objet d'un périmètre d'attente (cf ci-dessous). En dehors du périmètre d'attente seuls 38 logements pourront être créés.

### Concevoir un projet paysager qualitatif écologiquement et support pour la gestion des eaux pluviales

La végétalisation sera également travaillée pour participer à la valorisation du **potentiel climatique de la parcelle**.

**Le risque d'aléa de ruissellement faible à moyen doit être pris en compte et intégré dès l'amont des projets. (cf carte en annexe)**

### Gestion des eaux pluviales

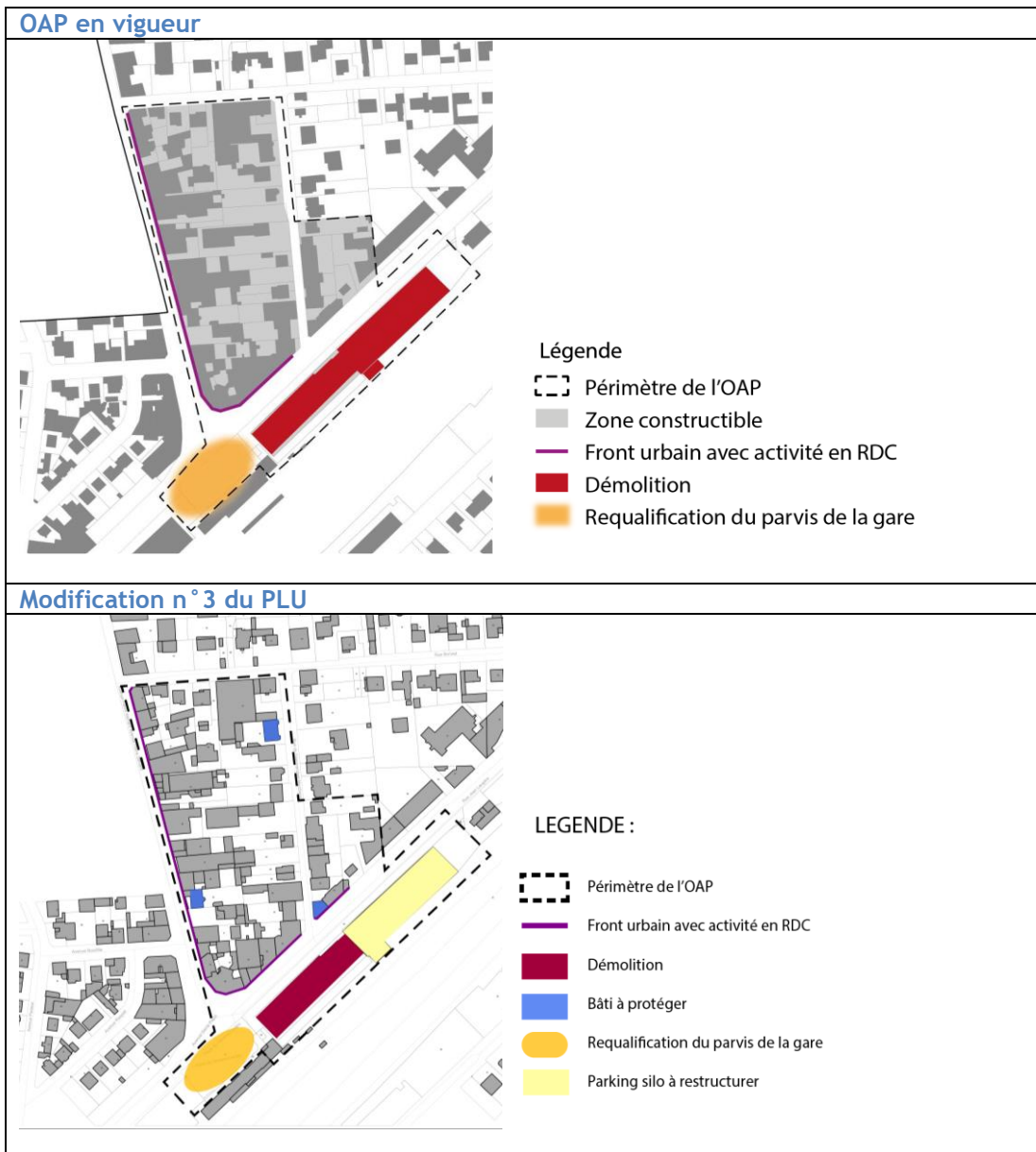
.....

**Une étude de déconnexion des eaux pluviales des bâtiments voués à être conservés doit être réalisée, a minima pour les pluies courantes.**

.....

**Modification du schéma**

Le parking silo qui devait faire l'objet d'une démolition sera finalement réhabilité. De plus, certains bâtiments de ce périmètre présentant un intérêt architectural, il est donc prévu de les repérer sur le schéma de l'OAP pour qu'ils puissent être préservés.



### **O.A.P.N° 3 : JEAN JAURES / ALBERT LEFEBVRE**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 3, est légèrement modifiée. Pour une meilleure prise en compte de la gestion des eaux pluviales des orientations complémentaires sont apportées concernant le bâti préservé.

**Les modifications des OAP sont présentées ci-après.**

Le point « 3. Prise en compte environnementale et durable » est donc complété aux paragraphes suivants :

#### Gestion des eaux pluviales

Une étude de déconnexion des eaux pluviales des bâtiments voués à être conservés doit être réalisée, a minima pour les pluies courantes

## 2.2 Justifications des modifications des documents graphiques

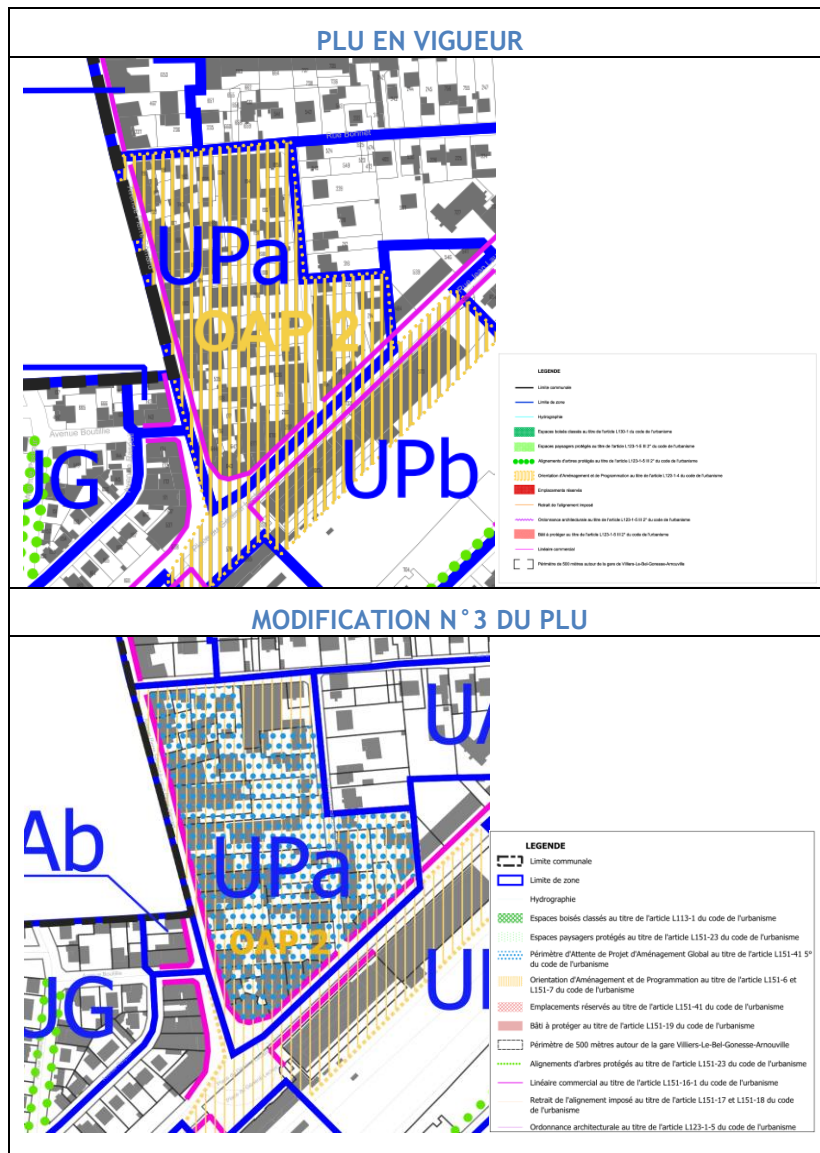
### MODIFICATION EN ZONE URBAINE

#### Création d'une servitude de périmètre d'attente d'un projet global (PAPAG)

Dans l'OAP n°2 située en zone UPa, est prévu dans le cadre de la répartition des logements dans le secteur de renouvellement urbain inscrit au CDT, 90 logements supplémentaires. Sur ces 90 logements un premier permis de construire portant sur une opération de 38 logements a été délivré le 11 juin 2024 pour la propriété sise 9-11 rue Bonnet.

Aussi, afin d'encadrer la répartition des 52 logements restant à réaliser et éviter des projets ponctuels non maîtrisés, la commune crée dans le cadre de la présente modification, une servitude de Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme.

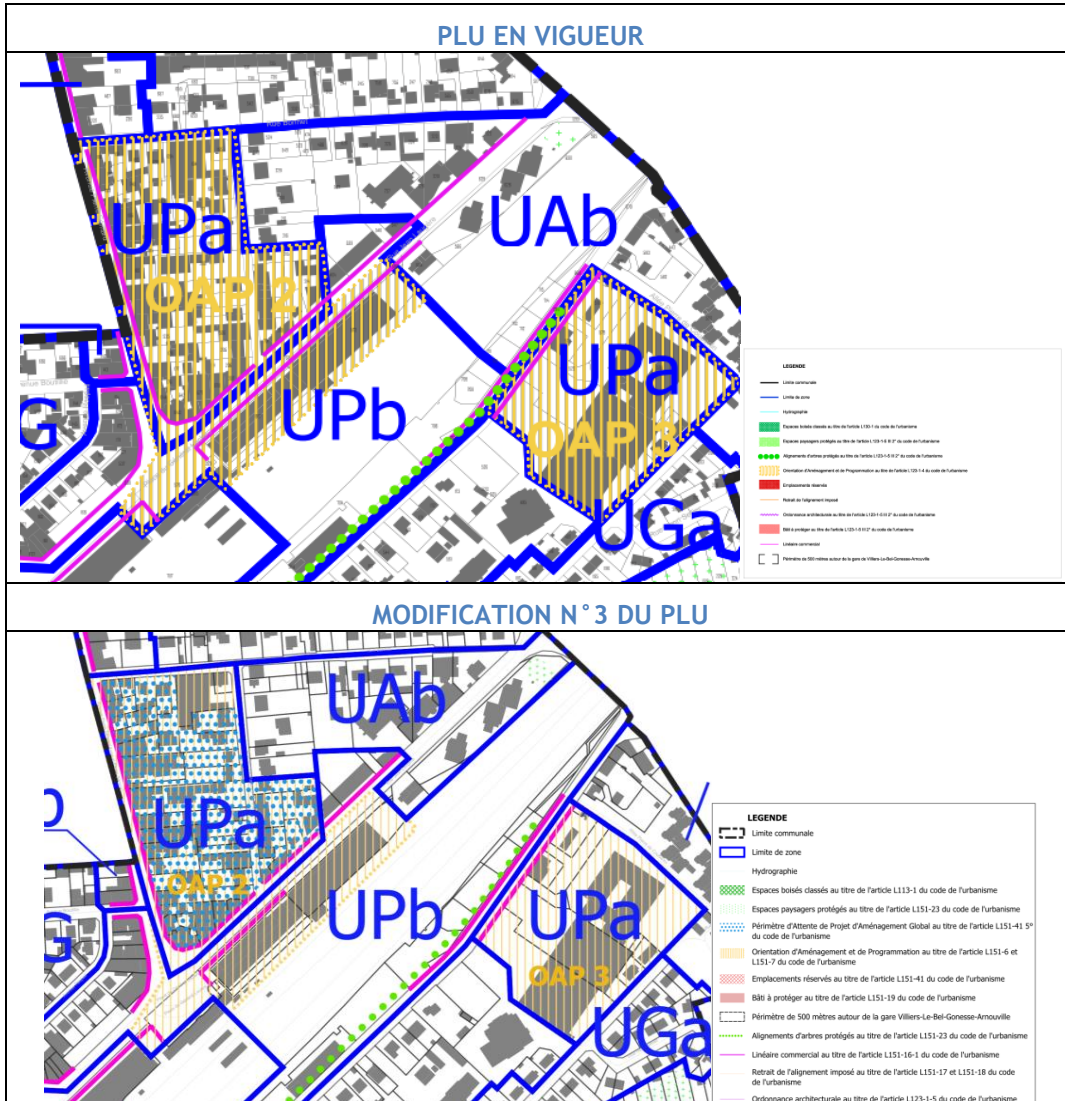
Les modifications du document graphique sont présentées ci-après.



### Modification des limites entre les secteurs UPb et UAb

Le terrain situé le long de la voie ferrée dans le prolongement de la gare routière est actuellement classé dans deux zones distinctes, les secteurs UPb et UAb. Il convient de mettre ce terrain dans une même zone par souci de cohérence et de l'intégrer dans le secteur UPb dédié au renouvellement urbain autour de la gare sans possibilité d'y faire des logements

Les modifications du document graphique sont présentées ci-après.



### *Modifications des linéaires commerciaux*

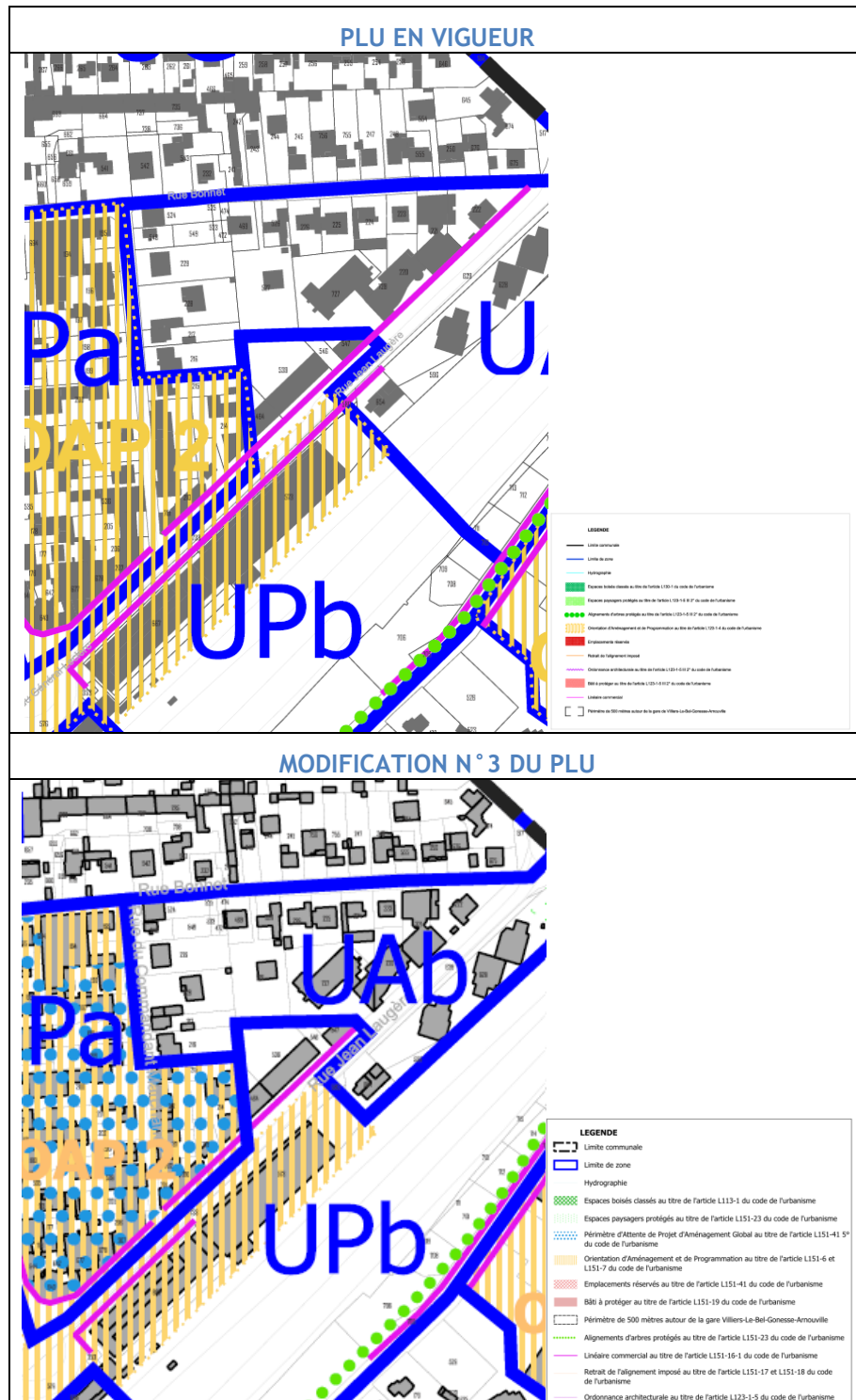
Suite à une nouvelle étude sur le développement commercial à Arnouville, il est prévu de modifier en partie les linéaires commerciaux protégés.

La modification prévoit de réduire le linéaire commercial rue Jean Laugère afin de les concentrer au plus proche de la gare. Elle prévoit également de supprimer le linéaire commercial le long du parking rue Denis Papin car celui-ci ne présente aucun commerce et cet espace est destiné à rester un espace ouvert dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

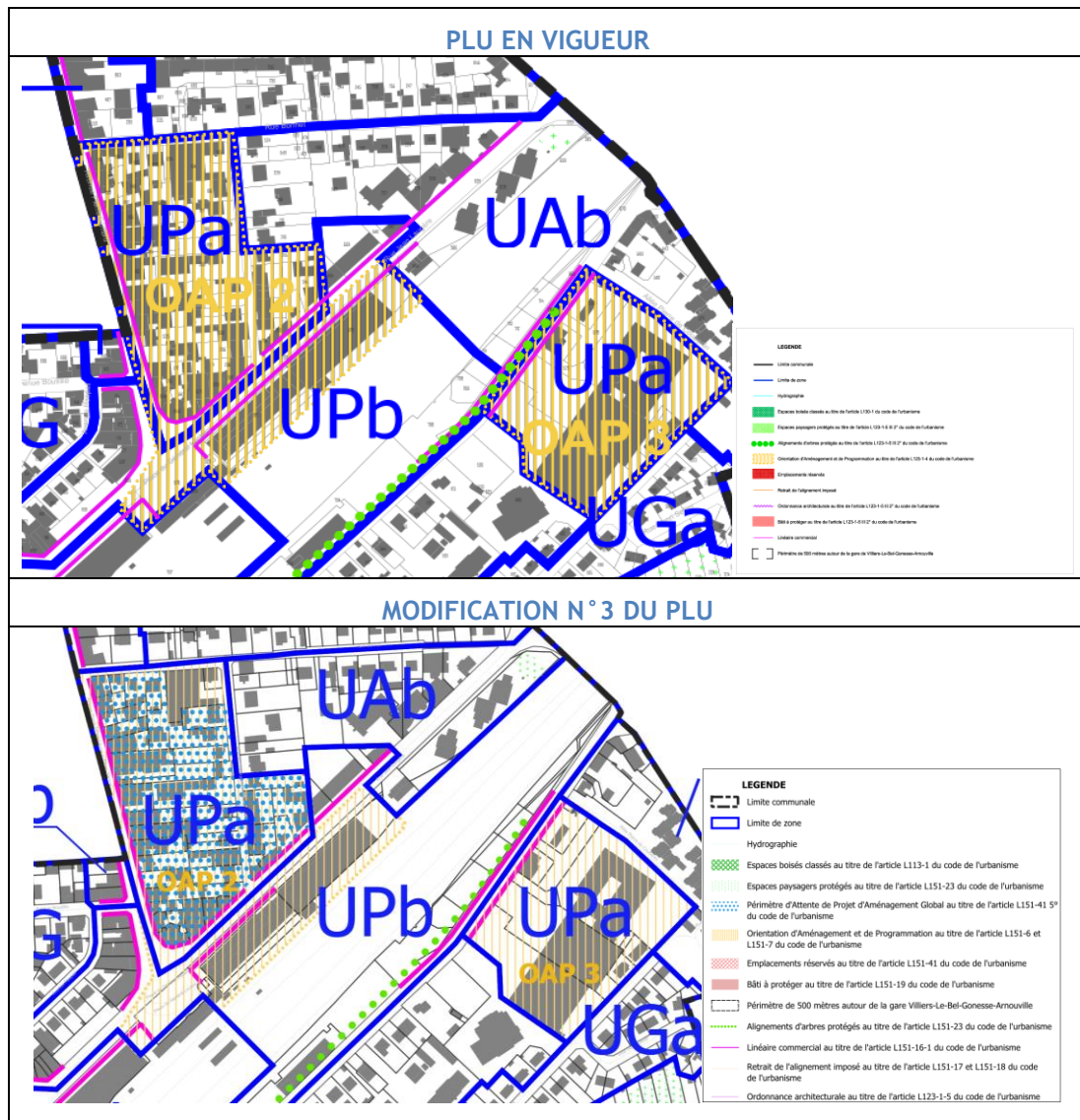
Sur la rue Jean Jaurès, la modification prévoit d'une part de réduire le linéaire à l'est de la rue devant le Supermarché Istanbul et l'ancien restaurant connexe pour permettre la réalisation d'équipements publics et d'autre part d'ajouter des linéaires commerciaux au sud de la place Gabriel Péri, afin d'y préserver les commerces existants et de permettre leur développement.

**Les modifications du document graphique sont présentées ci-après.**

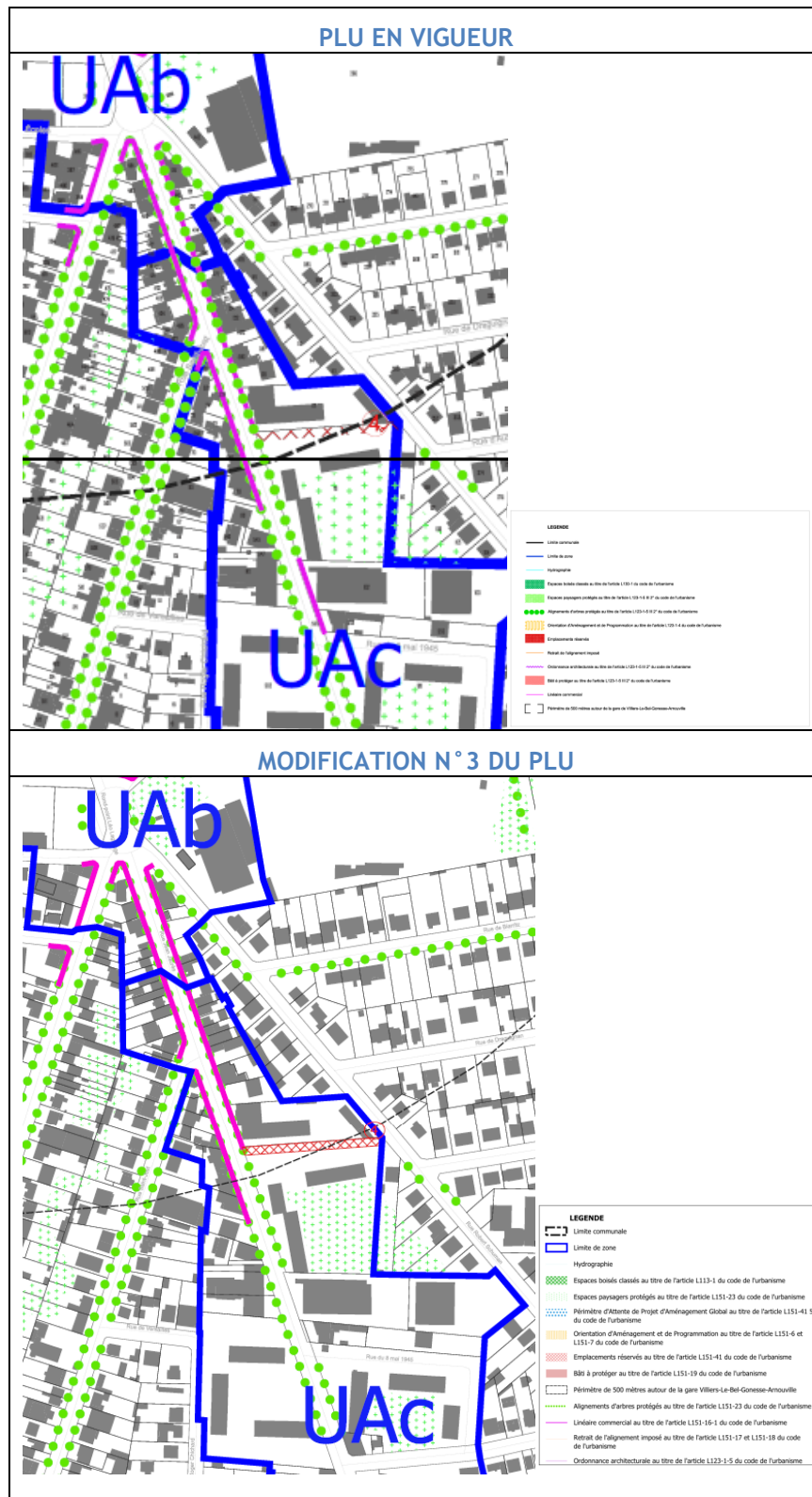
Rue Jean Laugère



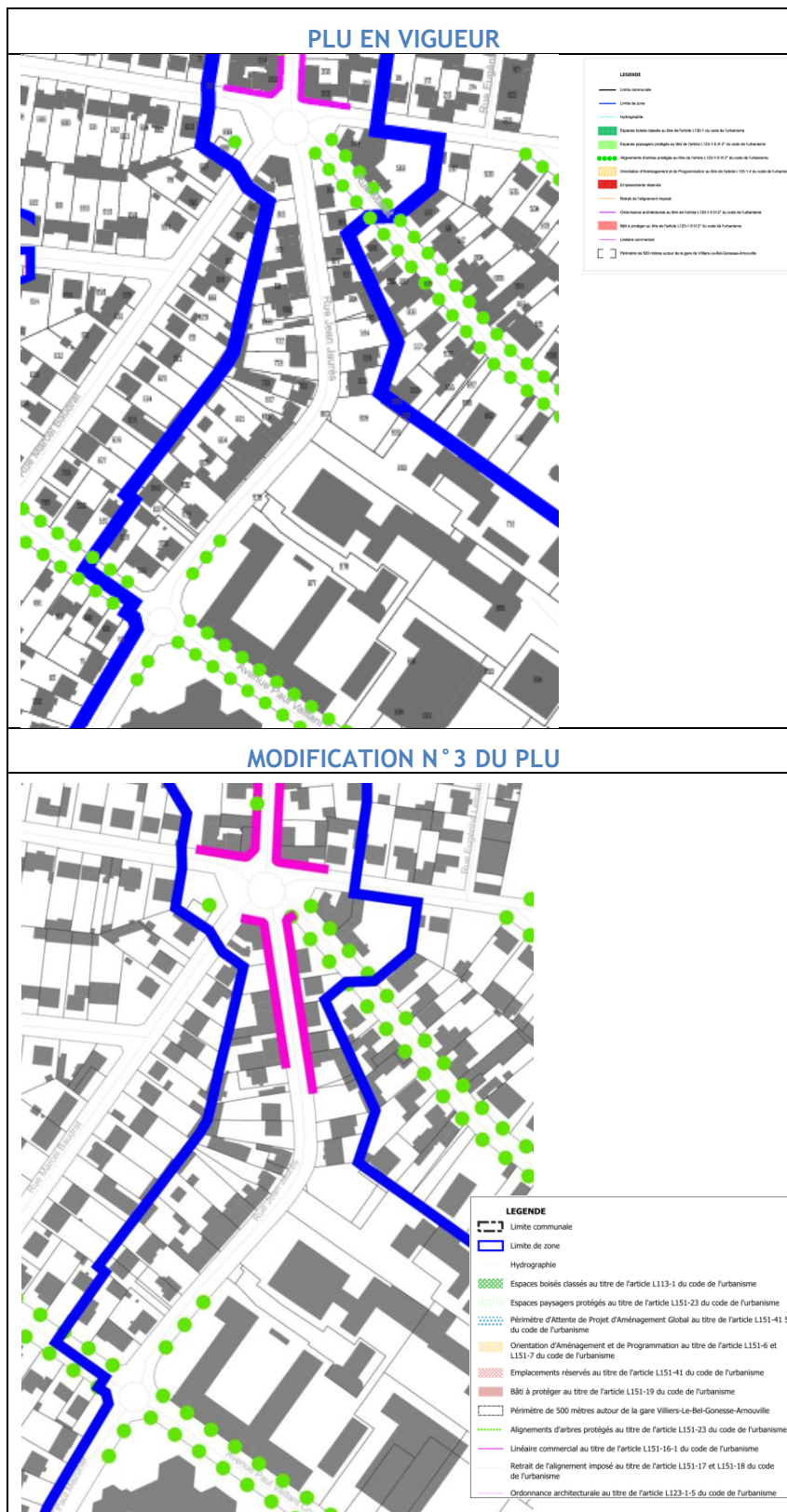
Rue Denis Papin



Rue Jean Jaurès (nord)



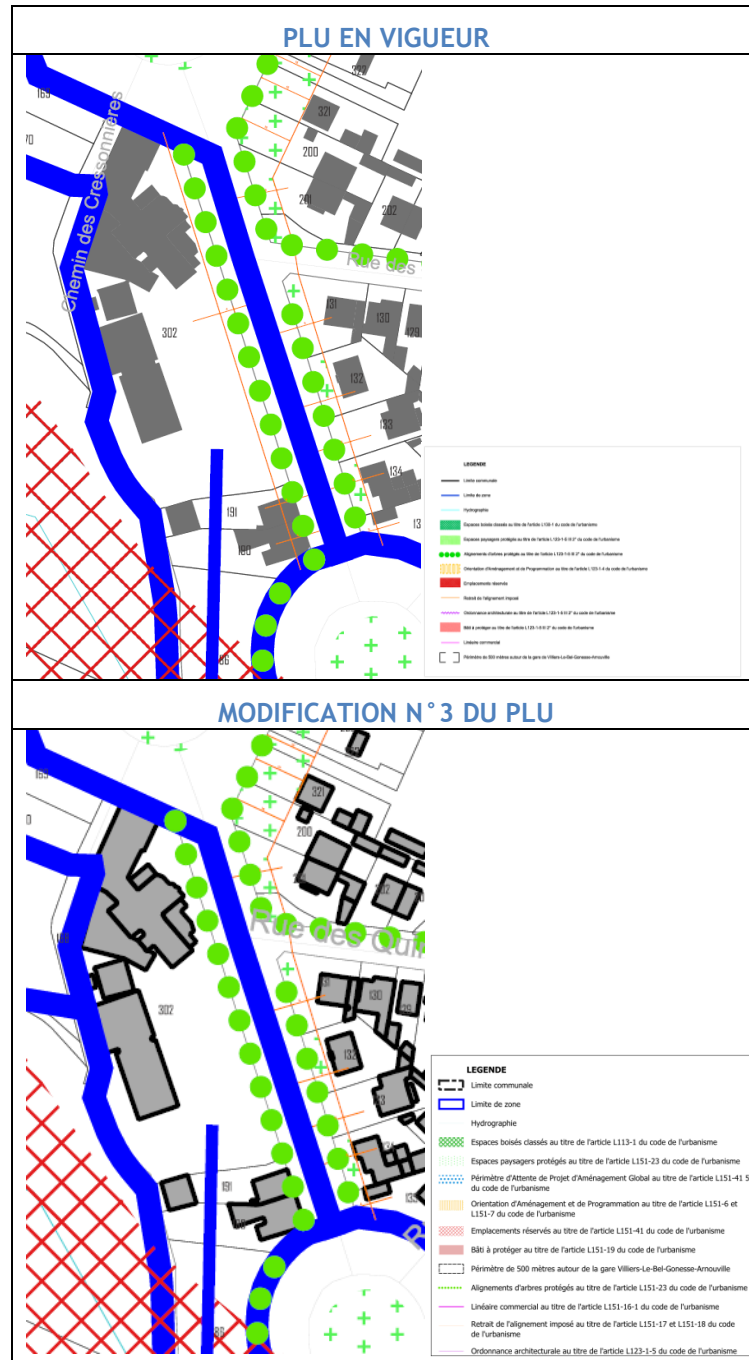
Rue Jean Jaurès (sud)



### Suppression d'un retrait d'alignement

En entrée de ville sud, le PLU prévoyait un retrait de l'alignement de 4 mètres de part et d'autre de la D84. Au vu d'échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France, sur l'accotement ouest, ce retrait de l'alignement avenue de la République est supprimé afin de conserver les implantations bâties actuelles au niveau du rond-point du Christ marquant ainsi l'entrée de ville.

Les modifications du document graphique sont présentées ci-après.



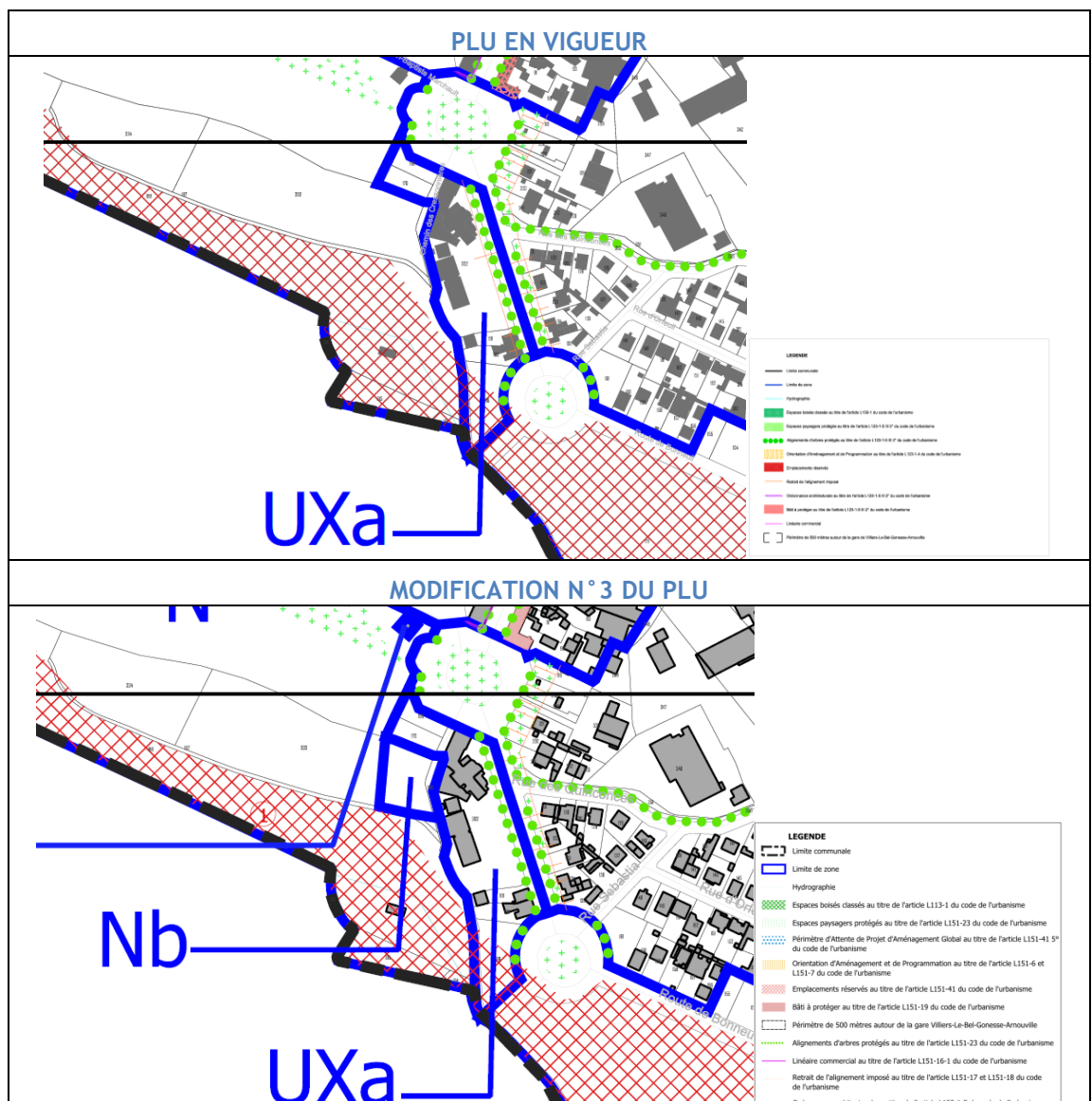
## MODIFICATION EN ZONE NATURELLE

### *Développement de l'activité des moulins FORICHER et aménagement de l'entrée de ville*

Afin de permettre l'extension de l'activité du moulin FORICHER dont une partie du terrain est classé en zone N, la présente modification du PLU crée un STECAL Nb pour permettre cette extension et en maîtriser le développement harmonieux.

Dans une révision du PLU ultérieure ce STECAL sera supprimé et le terrain concerné sera intégré dans la zone UXa.

Les modifications du document graphique sont présentées ci-après.



### Création d'un STECAL pour le développement de l'activité culturelle du château

Un projet culturel à vocation intercommunal est envisagé sur le château permettant ainsi sa préservation et sa mise en valeur.

Dans le cadre de ce projet, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France envisage la création d'un restaurant dans le pavillon d'entrée situé au rond-point de la Victoire.

Afin de permettre ce projet en zone N, un STECAL Nc est créé pour permettre le changement de destination autorisant le commerce.

Les modifications du document graphique sont présentées ci-après.



## 2.3 Justifications des modifications du règlement

Les modifications apportées au règlement dans le cadre de la présente modification sont repérées selon trois couleurs :

**Aaaa** : texte supprimé ...

**Aaaa** : texte modifié et / ou reformulé...

**Aaaa** : texte ajouté...

### MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES

#### Modification de l'article 5

La modification du PLU, précise dorénavant qu'en cas de 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, les règles du PLU doivent être appliquées à chacun des lots et non à l'unité foncière d'origine pour permettre un aménagement urbain en cohérence avec l'ensemble du tissu urbanisé d'Arnouville.

#### Modification de l'article 8

Modification de l'article 8.4 : Afin de renforcer la prévention des risques d'inondations pluviales en zone Agricole et Naturelle, la règle de distance entre les constructions et les écoulements d'eau se concentrant en talweg a été augmentée de 10 à 15 mètres.

**Cet espace ainsi préservé servira au maintien des continuités écologiques, et à ne pas obérer les possibilités de réouverture future des cours d'eau enterrées et leur valorisation paysagère et sociale**

Ajout d'un article 8.5 : Selon les données de la DIREAT, la commune est concernée par des zones humides de classe B dites « potentiellement humides ». Ainsi, les dispositions générales ont été complétés afin d'obliger la réalisation d'études pour affirmer ou infirmer le caractère humide des périmètres de projets.

#### Ajout d'un article 10 relatif aux commerces

La modification du PLU renforce la protection du commerce et de l'artisanat sur la commune, en privilégiant les secteurs prioritaires par l'ajout de linéaires de préservation des commerces et en donnant la possibilité aux commerces existant or de ces périmètres de changer de destinations dans le respect des codes NAF annexés au règlement du PLU.

**En effet, l'étude approfondie réalisée par la commune d'Arnouville sur le commerce présent sur le territoire a montré des carences et des déséquilibres dans la diversité commerciale qui ne permettent pas de répondre de façon satisfaisante aux besoins des habitants, comme l'illustrent les tableaux pages suivantes.**



## LE COMMERCE ARNOUVILLOIS

	Arnouville*		Choisy le Roi	Sceaux
	Nombre	Part en %	Part en %	Part en %
<b>ALIMENTATION</b>	<b>48</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>18</b>
Alimentation spécialisée	25	8,3	9	16
Alimentation généraliste	23	7,6	7	2
<b>AGENCES</b>	<b>49</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>15</b>
Banque - Assurances - Courtiers	21	7,0	5	6
Agences immobilières	5	1,7	2	5
Auto-écoles, conduite	13	4,3	2	2
Autres agences	10	3,3	1	2
<b>EQUIPEMENT DU FOYER</b>	<b>34</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>10</b>
Commerce de détail lié au foyer	13	4,3	3	5
Automobiles - Deux roues et cycles	7	2,3	4	2
Téléphonie	10	3,3	2	0
Services liés à l'habitat	4	1,3	4	3
<b>EQUIPEMENT DE LA PERSONNE</b>	<b>15</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>12</b>
<b>HORECA - TABAC</b>	<b>50</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>15</b>
Cafés, bars-tabac, PMU	16	5,3	3	1
Restauration rapide	27	9,0	7	4
Restauration traditionnelle	6	2,0	8	9
Autres HORECA	1	0,3	2	1
<b>CULTURE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>LOISIRS</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>SANTÉ - MEDICAL</b>	<b>30</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>11</b>
<b>BEAUTÉ - BIEN-ÊTRE</b>	<b>50</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>12</b>
Salons de coiffure	37	12,3	10	7
Instituts de beauté	11	3,7	3	4
Autres beauté et bien-être	2	0,7	1	1
<b>AUTRES LOCAUX NON-COMMERCIAUX</b>	<b>20</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>4</b>
Locaux vacants	16	5,3	6	3
Mors catégories	4	1,3	5	1
<b>TOTAL</b>	<b>301</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

→ Une activité commerçante très dynamique avec 16 commerces arnouvillois pour 1 000 habitants :

Paris : 27  
 Arnouville : 16  
 Sceaux : 12  
 Choisy-le-Roi : 11  
 Cachan : 8

→ Une offre commerciale qui fait preuve de quelques carences :

- Restauration traditionnelle
- Alimentation spécialisée

→ ... et de quelques sur-représentations :

- Salons de coiffure
- Restauration rapide
- Cafés, bars, PMU
- Réparateur de téléphonie mobile

\* Le relevé effectué sur le terrain comprend les commerces se situant dans la zone de chalandise des pôles étudiés (certains sont situés à Villiers-le-Bel ou Gonesse)



## SYNTHÈSE DES POTENTIELS PAR PÔLE

Pôle	Type de pôle	Activités à restreindre	Activités à développer
Gare	Profil principal Pôle majeur pour les habitants	Alimentation générale Salon de coiffure Restauration rapide Magasin d'optique	Alimentaire spécialisé Primeur Caviste
	Profil secondaire Clientèle de passage à considérer		Equipement de proximité du foyer Fleuriste Vente et réparation de petit électroménager, audio-vidéo  Beauté - Bien-être Vente au détail : Cosmétique, parfumerie
Jaurès	Profil principal Pôle de proximité pour les habitants	Salon de coiffure	Alimentaire spécialisé Boucherie-Charcuterie Poissonnerie Primeur Caviste
	Profil secondaire Potentiel de convivialité à développer		Lieux de convivialité Bar - Café  Beauté - Bien-être Vente au détail : Cosmétique, parfumerie
Vieux Pays	Profil principal : Hyper-proximité pour les habitants	Salons de coiffure ?	Restauration traditionnelle
	Profil secondaire : Vocation patrimoniale à accompagner		



## PLU EN VIGUEUR

### **Article 5 - Application du règlement aux constructions existantes**

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

#### **Constructions détruites ou démolies :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée notwithstanding toute disposition d'urbanisme contraire édicté par le présent règlement conformément à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **Article 8 - Protection, risques et nuisances**

(...)

#### **8.4 Risques d'inondation pluviale**

La commune est traversée au sud par deux cours d'eau, le Croult et le Petit Rosne, susceptibles de créer des inondations par débordement et ruissellement en cas d'importantes précipitations.

Ainsi, les précautions suivantes doivent être appliquées :

- dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.
- dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels l'écoulement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

(...)

## MODIFICATION N° 3 DU PLU

### Article 5 – Application du règlement aux constructions existantes

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

#### **Constructions détruites ou démolies :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édicté par le présent règlement conformément à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### **Division**

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, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun de ces lots.

### Article 8 - Protection, risques et nuisances

(...)

#### **8.4 Risques d'inondation pluviale**

La commune est traversée au sud par deux cours d'eau, le Croult et le Petit Rosne, susceptibles de créer des inondations par débordement et ruissellement en cas d'importantes précipitations.

Ainsi, les précautions suivantes doivent être appliquées :

- dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs. *Cette distance est portée à 15 mètres en zone UG.*
- dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels l'écoulement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de ~~40~~ 15 mètres de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Cet espace ainsi préservé servira au maintien des continuités écologiques, et à ne pas obérer les possibilités de réouverture des cours d'eau enterrés et leur valorisation paysagère et sociale.

#### **8.5 Zones humides**

La commune est concernée par des zones de la classe B dites potentiellement humides repérées sur la carte de la DREIAT figurant en annexe du PLU. Les zones situées en sein d'une enveloppe de probabilité moyenne ou forte se doivent d'être étudiées afin d'affirmer ou d'infirmer leur éventuel caractère humide avéré notamment si des projets risquent de leur porter éventuellement atteinte.

Dans les secteurs concernés, une étude « zone humide » devra être réalisée dès qu'il y aura une volonté de créer des infrastructures ou des surfaces imperméabilisées (loi sur l'eau, article R.214-1 du code de l'environnement).

(...)

### Article 10 - Commerces en dehors des linéaires commerciaux dans les zones urbaines mixtes (UA,UG,UP)

Les commerces présents à la date d'approbation du PLU en dehors d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale dans les zones urbaines mixtes (UA, UG, UP) repéré dans le document graphique du PLU à la pièce 5.2, lors d'un changement d'activité, respecteront les codes NAF autorisés indiqués en annexe du règlement.

## MODIFICATIONS DU REGLEMENT COMMUNES A TOUTES LES ZONES

### *Ajout d'un type d'ICPE - correction d'une erreur matérielle*

Dans les destinations ou occupations du sol à l'article 1 il est fait référence aux installations classées soumises à autorisation et à enregistrement, mais, pas celles soumises à déclaration qui concernent notamment l'activité des Moulins.

Cette destination est ajoutée aux articles 1 et 2 ou à l'un des deux suivants les zones.

### *Compatibilité avec le SAGE*

Le règlement est modifié afin de mettre le PLU en compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Croult-Enghien-Vieille Mer.

Ces modifications concernent toutes les zones du PLU et viennent notamment réglementer :

- L'augmentation de la marge de retrait de part et d'autre des cours d'eau qui passe de 5 mètres à 10 ou 15mètres selon les zones ; pour la zone UX la règle reste inchangée
- L'ajout ou l'augmentation d'un coefficient de pleine terre dans les zones urbaines, hors zone UP qui fait l'objet d'OAP et l'ajout d'objectifs de désimperméabilisation des sols de 10% pour les projets supérieurs à 1000 m<sup>2</sup> des surfaces imperméabilisées existantes en fonction du coefficient de pleine terre imposé dans la zone.
- La lutte contre la pollution des eaux de ruissellement
- La lutte contre les essences végétales exotiques envahissantes.

Ces modifications concernent l'article 4 de chacune des zones, l'article 11 évolution similaire à toutes les zones et l'article 13 différent selon les zones.

Ces modifications sont présentées ci-après.

### Modification des règles d'(aspect extérieur des constructions) et aménagement de leurs abords

La modification précise la nature des essences végétales pour les haies végétales des clôtures pour une meilleure prise en compte de l'environnement et la biodiversité.

La règle concernant la largeur des portails dans les clôtures est modifiée passant de 3,50 m à 4,00 m pour mieux répondre aux attentes des habitants. *(Cette règle ne concerne pas les zones UA, UX et N)*

Ces modifications sont présentées ci-après.

<b>PLU EN VIGUEUR</b>
<p>Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (...)</p> <p>Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit de murs d'aspect pierre apparente ;</li> <li>- Soit d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.</li> </ul> <p>Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront d'aspect bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.</p> <p>Les portes de garage seront pleines, d'aspect bois ou métal peint.</p> <p><u>En limite séparative :</u></p> <p>Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduit ;</li> <li>- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.</li> </ul>
<b>MODIFICATION N ° 3 DU PLU</b>
<p>Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (...)</p> <p>Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit de murs d'aspect pierre apparente ;</li> <li>• Soit d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes <b>et non exotiques envahissantes</b> adaptées aux conditions bioclimatiques.</li> </ul> <p>Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité <b>et n'excéderont pas 4,00 mètres de largeur</b>. Ils seront d'aspect bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.</p> <p>Les portes de garage seront pleines, d'aspect bois ou métal peint.</p> <p><u>En limite séparative :</u></p> <p>Les clôtures seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduit ;</li> <li>• Soit de haies végétales d'essences indigènes <b>et non exotiques envahissantes</b> adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.</li> </ul> <p>(...)</p>

## Modification des règles sur les espaces libres ..... et les plantations

La modification précise la nature des essences végétales pour une meilleure prise en compte de l'environnement et la biodiversité.

Ces modifications sont présentées ci-après.

PLU EN VIGUEUR
<p>Article 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS (...)</p> <p><b>Dans les espaces paysagers protégés* au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :</b></p> <p>En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UA2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.</p> <p>Les plantations existantes, notamment les arbres* de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*.</p> <p><b>Pour les alignements d'arbres* protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :</b></p> <p>Les arbres* seront maintenus ou remplacés par des arbres* d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité. (...)</p>
MODIFICATION N° 3 DU PLU
<p>Article 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS (...)</p> <p><b>Dans les espaces paysagers protégés* au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :</b></p> <p>En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UA2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.</p> <p>Les plantations existantes, notamment les arbres* de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes <b>et non exotiques envahissantes</b> adaptées aux conditions bioclimatiques*.</p> <p><b>Pour les alignements d'arbres* protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :</b></p> <p>Les arbres* seront maintenus ou remplacés par des arbres* d'essences indigènes <b>et non exotiques envahissantes</b> adaptées aux conditions bioclimatiques*. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité. (...)</p>

## MODIFICATIONS DU REGLEMENT COMMUNES AUX ZONES URBAINES

### *Modification des règles d'occupations et utilisations du sol interdites (hors zone UX)*

La commune constate des dépôts de véhicules sur des parcelles qui nuisent à la qualité des paysages et à l'environnement. Aussi, la modification complète la règle en ajoutant des précisions sur l'interdiction des dépôts de véhicules.

Par ailleurs, la Commune d'Arnouville est comprise en totalité dans le périmètre de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de PARIS-CHARLES DE GAULLE approuvé par arrêté inter préfectoral le 3 avril 2007. L'annexe 2 du rapport de présentation de ce PEB interdit la construction d'hôtels, à l'exception des hôtels de voyageurs en transit.

L'aéroport Roissy Charles de Gaulle se situant à plus de 10 km d'Arnouville, si une desserte en transport en commun existe entre l'aéroport et la Ville, celle-ci est très limitée sur certaines tranches horaires, et nécessite des temps de trajet de l'ordre d'une quarantaine de minutes à plus d'une heure. Il ne peut donc pas être considéré qu'un hôtel pourrait être qualifié d'hôtel de voyageurs en transit.

La modification du PLU interdit donc les constructions destinées à l'hébergement hôtelier sur l'ensemble des zones du PLU.

Ces modifications sont présentées ci-après.

### PLU EN VIGUEUR

#### Article U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie\*

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*

Les installations classées\* soumises à autorisation

Les installations classées\* soumises à enregistrement

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs\*

Dans les secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles, repérés au document graphique complémentaire, pièce 5.2.5 du dossier de PLU :

Les sous-sols sont interdits.

### MODIFICATION N° 3 DU PLU

#### Article U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie\*

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*

Les installations classées\* soumises à autorisation

Les installations classées\* soumises à enregistrement

Les dépôts de véhicules destinés au stockage en vue de leur vente ou en attente de leur destruction ou de leur réparation.

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs\*

Dans les secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles, repérés au document graphique complémentaire, pièce 5.2.5 du dossier de PLU :

Les sous-sols sont interdits.

### ***Modification de la règle d'occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

Afin de maîtriser le développement commercial sur de la commune, les règles de l'article 2 des zones urbaines sont modifiés pour encadrer les commerces et l'artisanat.

Outre les linéaires commerciaux protégés au titre de l'article L151-16-1 du code de l'urbanisme, le règlement est complété par les codes NAF autorisés figurant en annexe du règlement. Cette nouvelle réglementation par code NAF, concerne les commerces et l'artisanat situés dans l'ensemble de la commune, y compris ceux en dehors des linéaires commerciaux pour les changements de destinations uniquement.

Par ailleurs, en complément des dispositions générales, il est rappelé dans toutes les zones qu'en cas de division les règles s'appliquent à chacun des lots.

Ces modifications sont présentées ci-après.

### PLU EN VIGUEUR

#### Article U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'habitation\* à condition de respecter les dispositions de l'article L.112-10 du code de l'urbanisme.

Les constructions destinées au commerce à condition d'être implantées dans les secteurs définis sur les documents graphiques pièce 5.2 du PLU.

Les installations classées\* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement et l'extension\* des installations classées\* existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Les annexes à la construction principale\* à condition que leur emprise au sol\* totale additionnée n'excède pas 12 m².

Toute construction\* à condition de présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit aérien conforme à la réglementation en vigueur.

### MODIFICATION N° 3 DU PLU

#### Article U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions **nouvelles** destinées à l'habitation\* à condition de respecter les dispositions de l'article L.112-10 du code de l'urbanisme.

Les constructions destinées au commerce **et à l'artisanat** à condition :

- d'être implantées **le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale repéré** sur les documents graphiques pièce 5.2 du PLU,
- **de relever de la liste des codes NAF figurant en annexe du présent règlement,**
- **de prévoir un accès pour les éventuels logements situés à l'étage,**
- **que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.**

**Le changement d'activité des locaux commerciaux et artisanaux existants situés en dehors d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale repéré sur les documents graphiques pièce 5.2 du PLU, à condition de relever de la liste des codes NAF figurant en annexe du présent règlement.**

Les installations classées\* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement et l'extension\* des installations classées\* existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

**Dans le cas de 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, les règles édictés par le PLU sont appréciées au regard de chacun de ces lots.**

(.....)

## MODIFICATION DU REGLEMENT PROPRE A LA ZONE UA

### *Modification des règles des accès et voiries*

La présente modification du PLU assouplit la règle relative aux accès aux parcelles. Elle supprime le dimensionnement des largeurs d'accès qui relève de la réglementation du SDIS.

Dans le PLU précédent un seul accès n'était autorisé par unité foncière. La modification accorde la possibilité de créer un 2<sup>ème</sup> accès quand la parcelle a une largeur de façade sur rue supérieure ou égale à 20 m et quand au moins deux destinations sont présentes.

Ces modifications sont présentées ci-après.

<b>PLU EN VIGUEUR</b>
<p><b>ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE</b></p> <p>Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères. Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension* de constructions existantes* et d'implantation d'annexes* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessous, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p><b>Accès</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 3,50 mètres.</p> <p><b>Voirie</b></p> <p>En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.</p>
<b>MODIFICATION N° 3 DU PLU</b>
<p><b>Article UA3 - ACCES ET VOIRIE</b></p> <p>Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension* de constructions existantes* et d'implantation d'annexes* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessous, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p><b>Accès</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, <del>d'une largeur minimale de 3,50 mètres.</del>  Il ne sera autorisé qu'un seul accès par unité foncière. Toutefois quand la largeur de la façade du terrain d'assiette de l'opération est supérieure ou égale à 20 mètres un deuxième accès peut être autorisé dans le cas où la parcelle accueille une construction comprenant deux destinations minimums.</p> <p><b>Voirie</b></p> <p>En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.</p>

## Modification des règles de desserte par les réseaux

Justifications prise en compte du SAGE cf introduction p 28.

### PLU EN VIGUEUR

Article UA4    DESSERTE PAR LES RESEAUX  
(...)

#### ASSAINISSEMENT

Toute construction\* sera réalisée selon le système séparatif (dissociation des eaux usées et des eaux pluviales).  
Toute construction\* devra respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement, annexé au PLU.

#### a) Eaux usées :

Toute construction\* ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.  
La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eaux pluviales sont strictement interdits.

#### Eaux usées autres que domestiques :

(...)  
Les installations mises en place doivent respecter la législation en vigueur. En tout état de cause, tout rejet de matières dangereuses ou de substances inhibitrices dans les réseaux est formellement interdit.  
(...)

#### b) Eaux pluviales :

(...)  
Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

### MODIFICATION N° 3 DU PLU

Article UA4    DESSERTE PAR LES RESEAUX  
(...)

#### ASSAINISSEMENT

Toute construction\* sera réalisée selon le système séparatif (dissociation des eaux usées et des eaux pluviales).  
Toute construction\* devra respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement, annexé au PLU.

Tout projet d'aménagement d'une taille supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> (assiette foncière) devra démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, eaux d'exhaure, ...) pour des usages autres que l'alimentation en eau potable.

#### a) Eaux usées :

Toute construction\* ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.  
La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eaux pluviales sont strictement interdits.  
(...).

#### b) Eaux pluviales :

(...)  
Tout projet d'aménagement d'une taille supérieure à 1000 m<sup>2</sup> devra comprendre 10% de désimperméabilisation des surfaces imperméabilisées existantes si celles-ci sont supérieures à 60% de l'unité foncière de l'opération et quand elles dépassent 80% pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement sont équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs sont conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l(...)

## Modification de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle est complétée pour préciser que ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, les éléments de modénature, les débords de toiture de 20 cm maximum si l'intérêt architectural de la façade est avéré et sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité. Concernant les abords des voies ferrées, qui sont également réglementés à l'article 7, la règle supprimée de l'article 6 en considérant que les voies ferrées sont du domaine privé de la SNCF, même s'il s'agit d'un service public. La règle de distance s'applique donc sur une limite séparative et non sur une emprise publique.

Ces modifications sont présentées ci-après.

### PLU EN VIGUEUR

#### ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'alignement\* des voies\* et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade\* de la construction.

(...)

L'aménagement sans extension des constructions existantes\* ne respectant pas les règles ci-dessus est autorisé.

Pour l'extension\* des constructions existantes\* ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction\* existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* s'implanteront soit à l'alignement\* soit en retrait des voies\* et emprises publiques. En cas de retrait\*, celui-ci sera d'un minimum de 1 mètre.

Aux abords des voies ferrées : Les constructions destinées à l'habitation s'implanteront en retrait d'au moins 20 mètres de l'emprise ferroviaire.

### MODIFICATION N° 3 DU PLU

#### Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'alignement\* des voies\* et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade\* de la construction.

(...)

*Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité : les éléments de modénature, les débords de toiture (20 cm maximum).*

L'aménagement sans extension des constructions existantes\* ne respectant pas les règles ci-dessus est autorisé.

Pour l'extension\* des constructions existantes\* ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction\* existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* s'implanteront soit à l'alignement\* soit en retrait des voies\* et emprises publiques. En cas de retrait\*, celui-ci sera d'un minimum de 1 mètre.

Aux abords des voies ferrées :

~~Les constructions destinées à l'habitation s'implanteront en retrait d'au moins 20 mètres de l'emprise ferroviaire.~~

## Modification de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle de distance de retrait par rapport aux limites séparatives est clarifiée dans la forme pour faciliter l'instruction des dossiers et la compréhension des pétitionnaires concernant l'extension des constructions existantes. Elle reste pour l'essentiel inchangée, mais il est ajouté que les surélévations sont interdites quand les marges ne sont pas respectées.

La règle est également complétée et assouplie pour les terrasses pour permettre des terrasses en limites séparatives à condition qu'un écran masque les vues directes.

Ces modifications sont présentées ci-après.

### PLU EN VIGUEUR

#### ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Dans l'ensemble de la zone UA :*

(...)

Pour les constructions existantes\* ne respectant pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les extensions s'implanteront de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative\*, à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance\* et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée). Les annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou d'emprise au sol et 3 m de hauteur, devront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte ou en retrait minimum de 1 mètres. Par rapport aux autres limites séparatives elles devront s'implanter en limite séparative\* ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Les terrasses dont la hauteur est supérieure ou égale à 1 mètre par rapport au niveau du sol fini après travaux devront présenter une distance de 2,5 mètres minimum par rapport à toute limite séparative de propriété\*.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* s'implanteront soit en limite séparative\* soit en retrait\*. En cas de retrait\*, celui-ci sera d'un minimum de 1 mètre.

*Dans les secteurs UAa et UAc :*

Par rapport aux autres limites séparatives\*, les constructions s'implanteront sur la limite à condition que la hauteur n'excède pas 3 mètres ou en retrait.

*Dans le secteur UAAb :*

Par rapport aux autres limites séparatives\*, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

Aux abords des voies ferrées :

Les constructions destinées à l'habitation s'implanteront en retrait d'au moins 20 mètres de la limite séparative\* de l'emprise ferroviaire.

## MODIFICATION N ° 3 DU PLU

### Article UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

~~Pour les constructions existantes\* ne respectant pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les extensions s'implanteront de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative\*, à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance\* et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).~~

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessous, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessous ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance, des châssis vitrés fixes et opaques et des portes d'accès pleines au rez-de-chaussée).

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées, les surélévations sont interdites.

Les annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*ou d'emprise au sol et 3 m de hauteur, devront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte ou en retrait minimum de 1 mètres. Par rapport aux autres limites séparatives elles devront s'implanter en limite séparative\* ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Les terrasses dont la hauteur est supérieure ou égale à 1 mètre par rapport au niveau du sol fini après travaux pourront être implantées sur une des deux limites latérales à condition qu'un mur écran d'une hauteur maximum de 1,80 m soit créé en limite séparative en continuité de la construction principale. ~~devront présenter une distance de 2,5 mètres minimum par rapport à toute limite séparative de propriété\*.~~

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* s'implanteront soit en limite séparative\* soit en retrait\*. En cas de retrait\*, celui-ci sera d'un minimum de 1 mètre.

#### Dans les secteurs UAa et UAc :

Par rapport aux autres limites séparatives\*, les constructions pourront s'implanterent sur la limite à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3 mètres ou en retrait tel que réglementé pour l'ensemble de la zone UA.

#### Dans le secteur UAb :

Par rapport aux autres limites séparatives\*, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait tel que réglementé pour l'ensemble de la zone UA.

#### Aux abords des voies ferrées :

Les constructions destinées à l'habitation s'implanteront en retrait d'au moins 20 mètres de la limite séparative\* de l'emprise ferroviaire.

(...)

## ***Modification de la règle d'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords***

La règle est précisée pour que le caractère architectural des constructions soit respecté en cas de travaux. Il s'agit notamment des volets battants qui participent de l'enrichissement de l'aspect de la façade. Il convient donc, même si des volets roulants sont ajoutés de conserver les volets battants même fixés en position ouverte.

Pour préserver et valoriser le cadre bâti du centre-ville, les devantures commerciales sont également réglementées dans la présente modification contrairement au PLU précédent qui ne fixait pas de règle. Les devantures contribuent fortement à la qualité de l'espace public et méritent d'être encadrée, notamment qu'il y ait continuité de la hauteur du rez-de-chaussée et ce, en complément du règlement local de publicité (RLP).

De plus la modification du PLU précise que les devantures devront être limitée au rez-de-chaussée et ne pas déborder sur l'étage supérieur pour une harmonie des façades. Par ailleurs, afin de respecter le rythme des façades existantes, en cas de commerce implanté sur plusieurs immeubles contigus, la devanture devra être fractionnée en autant d'immeubles concernés.

Il est également imposé que les vitrines soient en verre transparent et que les coffrets des rideaux de protection ne soient pas visibles du domaine public.

Pour les constructions nécessaires aux équipements collectifs et services publics, il n'est pas fixé de règle pour laisser plus de souplesse selon la nature des équipements concernés.

**Ces modifications sont présentées ci-après.**

## PLU EN VIGUEUR

### ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

(...)

#### Percements

Les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haut que large).

Les menuiseries seront d'aspect bois peint ou d'aspect métal.

Les volets seront de type battant, d'aspect bois peint, et sans écharpes.

Les volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction ou intégrés harmonieusement à l'architecture. (...)

#### AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### **Clôtures**

En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres. (...)

## MODIFICATION N° 3 DU PLU

### Article UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

(...)

#### Percements

Les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haut que large).

Les menuiseries seront d'aspect bois peint ou d'aspect métal.

Les volets seront de type battant, d'aspect bois peint, et sans écharpes.

Les volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction ou intégrés harmonieusement à l'architecture.

L'aménagement d'une construction existante devra conserver son caractère d'origine ou le restituer. Si la construction comportait des volets battants ceux-ci devront être conservés ou remplacés s'ils participent au maintien du caractère de la construction.

(...)

#### Façades commerciales

En cas de commerce à rez-de-chaussée, la hauteur du rez-de-chaussée sera égale à 4 mètres.

Les devantures commerciales sont limitées au rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage ou à défaut, celui des pièces d'appui des baies de cet étage.

Le regroupement de locaux contigus au rez-de-chaussée de plusieurs immeubles existants ne peut se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades d'immeubles concernés.

Les vitrines seront en verre transparent. Les coffrets des rideaux de protection seront non visibles depuis l'espace public.

(...)

#### AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### **Clôtures**

En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres. (...)

### *Modification des règles de stationnement*

Les normes de stationnement des véhicules motorisés issues du PDUIF ont évolué pour certaines destinations depuis la dernière modification du PLU et par ailleurs, certaines normes ont été revues pour mieux s'adapter au territoire. Pour les commerces et l'artisanat les règles ont été revues et complétées.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier étant dorénavant interdite, la règle de stationnement correspondante est donc supprimée.

Pour le stationnement des vélos, les règles ont été modifiées pour l'habitation pour prendre en compte le code de la construction et de l'habitation qui s'impose au PLU et le règlement fixe dorénavant des règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif\* et services publics.

La modification du PLU intègre ces nouvelles réglementations qui s'imposent.

Ces modifications sont présentées ci-après.

## PLU EN VIGUEUR

### Article UA12 - STATIONNEMENT

(...)

#### **Constructions destinées à l'habitation\* :**

(...)

##### Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

(...)

#### **Constructions destinées au bureau\* :**

(...)

##### Périmètre de 500 mètres autour des gares :

Il sera créé 1 place de stationnement maximum pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

##### Hors périmètre de 500 mètres autour des gares :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* maximum.

(...)

#### **Constructions destinées à l'artisanat\* :**

(...)

##### Restaurants, cafés-bars :

Il sera créé 2 places de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle, avec un minimum de trois places.

##### Stationnement vélo :

Pour les constructions supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 10 employés.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

#### **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :**

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction\* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.

Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

##### Stationnement vélo :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* :**

##### Salle de réunion et de spectacle :

Il sera créé 1 place de stationnement pour trois visiteurs. (...)

(...)

## MODIFICATION N° 3 DU PLU

### Article UA12 - STATIONNEMENT

(...).

#### Constructions destinées à l'habitation\* :

(...)

##### Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de ~~0,75 m<sup>2</sup>~~ **1 place** par logement, avec une superficie minimale de ~~3~~ **5** m<sup>2</sup>.

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de ~~1,5 m<sup>2</sup>~~ **2 places** par logement, avec une superficie minimale de ~~3~~ **5** m<sup>2</sup>.

(...)

#### Constructions destinées au bureau\* :

(...):

Périmètre de 500 mètres autour des gares :

Il sera créé 1 place de stationnement maximum pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Hors périmètre de 500 mètres autour des gares :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de ~~55~~ **50** m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ~~maximum~~.

(...)

#### Constructions destinées à l'artisanat\* et au commerce\* :

(...)

~~Restaurants, cafés-bars :~~ Restauration rapide, buffet à volonté, cafés, bar et salon de thé :

Il sera créé 2 places de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle, avec un minimum de trois places.

Restauration traditionnelle :

Il sera créé 1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de plancher.

Stationnement vélo :

Pour les constructions supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 10 employés.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :

~~Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction\* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.~~

~~Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.~~

~~Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.~~

Stationnement vélo :

~~Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.~~

Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Salle de réunion et de spectacle dont lieu de culte et salle de spectacle :

Il sera créé 1 place de stationnement pour trois visiteurs.

Stationnement vélo :

Le nombre d'emplacements de stationnement vélo sera équivalent à 15% de l'effectif maximal total déclaré, public et personnel confondu.

(...)

## Modification des règles sur les espaces libres ..... et les plantations

Outre la précision apportée dans toutes les zones sur la nature des essences végétales pour une meilleure prise en compte de l'environnement et de la biodiversité, portant sur toutes les zones, dans certaines zones urbaines la modification vient renforcer la prise en compte de la nature en ville en imposant un pourcentage de pleine terre dans les opérations.

Ce pourcentage est de 20% en zone UA pour tenir compte de la densité des constructions déjà existantes.

Il n'est pas fixé de pourcentage dans le secteur UAb qui accueille des entreprises afin de ne pas compromettre leur activité.

Ces modifications sont présentées ci-après.

<b>PLU EN VIGUEUR</b>
<p>Article UA13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés et plantés à raison d'un arbre* minimum, par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie de ces espaces.</p> <p>(...)</p>
<b>MODIFICATION N° 3 DU PLU</b>
<p>Article UA13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS</p> <p>Les espaces en pleine terre* représenteront au moins 20% de l'unité foncière, hors secteur UAb destiné aux commerces et à l'artisanat.</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés et plantés à raison d'un arbre* minimum, par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie de ces espaces.</p> <p>(...)</p>

## MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UG

### *Modification des règles d'occupations et d'utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Le PLU précédent interdisait les commerces en zone UG et autorisait sous conditions très restrictives l'artisanat. Dorénavant, le PLU autorise les commerces et l'artisanat sur les linéaires commerciaux protégés au titre de l'article L151-16-1 du code de l'urbanisme et permet les changements de destinations des commerces et des activités artisanales existants dans la zone UG en les conditionnant aux codes NAF afin d'assurer un bon équilibre dans la zone. La règle est donc modifiée en ce sens.

La règle sur les divisions est reformulée pour unifier le règlement.

Ces modifications sont présentées ci-après.

PLU EN VIGUEUR	
Article UG2 -	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
(...)	
Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :	
-	qu'elles soient le complément de l'habitation ;
-	qu'elles ne dépassent pas 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher* ;
-	et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
(...)	
Toute construction* dans le cas d'un lotissement, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à condition d'appliquer à chaque unité foncière la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.	
(...)	

MODIFICATION N° 3 DU PLU	
Article UG2 -	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
(...)	
Les constructions nouvelles destinées au commerce et à l'artisanat à condition :	
-	d'être implantées le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale repéré sur les documents graphiques pièce 5.2 du PLU,
-	de relever de la liste des codes NAF figurant en annexe du présent règlement,
-	de prévoir un accès pour les éventuels logements situés à l'étage
-	que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
<del>Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :</del>	
<del>—</del>	<del>qu'elles soient le complément de l'habitation ;</del>
<del>—</del>	<del>qu'elles ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher* ;</del>
<del>—</del>	<del>et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.</del>
Le changement d'activité des locaux commerciaux et artisanaux existants situés en dehors d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale repéré sur les documents graphiques pièce 5.2 du PLU, à condition de relever de la liste des codes NAF figurant en annexe du présent règlement.	
(...)	
Dans le cas de 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, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun de ces lots.	
(.....)	

### Modification de la règle d'accès et voirie

La présente modification du PLU assouplit la règle relative aux accès aux parcelles. Elle supprime le dimensionnement des largeurs d'accès qui relève de la réglementation du SDIS.

Dans le PLU précédent un seul accès n'était autorisé par unité foncière. La modification accorde la possibilité de créer un 2<sup>ème</sup> accès quand la parcelle a une largeur de façade sur rue supérieure ou égale à 20 m et quand au moins deux destinations sont présentes.

De plus la règle est complétée pour les pentes des rampes d'accès au parking afin de gérer la transition avec l'espace public pour une meilleure sécurité.

Ces modifications sont présentées ci-après.

<b>PLU EN VIGUEUR</b>	
<b>Article UG3 - ACCES ET VOIRIE</b>	<p>(...)</p> <p>Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension* de constructions existantes* et d'implantation d'annexes* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessous, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p><b>Accès</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 3,50 mètres.</p> <p><b>Voirie</b></p> <p>En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.</p>
<b>MODIFICATION N° 3 DU PLU</b>	
<b>Article UG3 - ACCES ET VOIRIE</b>	<p>Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension* de constructions existantes* et d'implantation d'annexes* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessous, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p><b>Accès</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, <del>d'une largeur minimale de 3,50 mètres.</del></p> <p><i>Il ne sera autorisé qu'un seul accès par unité foncière. Toutefois quand la largeur de la façade du terrain d'assiette de l'opération est supérieure ou égale à 20 mètres un deuxième accès peut être autorisé dans le cas où la parcelle accueille une construction comprenant deux destinations minimums.</i></p> <p><i>La pente de l'accès au garage doit être inférieure ou égale à 10 % dans les 4 premiers mètres depuis l'espace public. Celle-ci est portée à 5% dans les 5 premiers mètres depuis l'espace public pour les terrains fortement en pente.</i></p> <p><b>Voirie</b></p> <p>En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.</p>

## **Modification des règles de desserte par les réseaux (article 4)**

**Justifications prise en compte du SAGE cf introduction p 28.**

<b>PLU EN VIGUEUR</b>
<p>Article UG 4    <b>DESSERTER PAR LES RESEAUX</b> (...)</p> <p><b>ASSAINISSEMENT</b> Toute construction* sera réalisée selon le système séparatif (dissociation des eaux usées et des eaux pluviales). Toute construction* devra respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement, annexé au PLU.</p> <p><b>a) Eaux usées :</b> Toute construction* ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eaux pluviales sont strictement interdits.</p> <p><u>Eaux usées autres que domestiques :</u> (...) Les installations mises en place doivent respecter la législation en vigueur. En tout état de cause, tout rejet de matières dangereuses ou de substances inhibitrices dans les réseaux est formellement interdit. (...)</p> <p><b>b) Eaux pluviales :</b> (...)</p>
<b>MODIFICATION N° 3 DU PLU</b>
<p>Article UG 4    <b>DESSERTER PAR LES RESEAUX</b> (...)</p> <p><b>ASSAINISSEMENT</b> Toute construction* sera réalisée selon le système séparatif (dissociation des eaux usées et des eaux pluviales). Toute construction* devra respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement, annexé au PLU. <b>Tout projet d'aménagement d'une taille supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> (assiette foncière) devra démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, eaux d'exhaure, ...) pour des usages autres que l'alimentation en eau potable.</b></p> <p><b>a) Eaux usées :</b> Toute construction* ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eaux pluviales sont strictement interdits.</p> <p><u>Eaux usées autres que domestiques :</u> (...) Les installations mises en place doivent respecter la législation en vigueur. En tout état de cause, tout rejet de matières dangereuses ou de substances inhibitrices dans les réseaux est formellement interdit. (...)</p> <p><b>b) Eaux pluviales :</b> (...) <b>Tout projet d'aménagement d'une taille supérieure à 1000 m<sup>2</sup> devra comprendre 10% de désimperméabilisation des surfaces imperméabilisées existantes quand celles-ci dépassent 60% de l'assiette foncière du projet et quand elles dépassent 80% pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.</b></p> <p><b>Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement sont équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs sont conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.</b> (...)</p>

## **Modification de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La règle est complétée pour préciser que ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle également les débords de toiture de 30 cm maximum.

La règle des extensions est précisée et la bande constructible est portée de 18 à 20 mètres pour laisser davantage de souplesse. Au-delà de cette limite sont dorénavant autorisés les garages les parcelles étant très étroites le plus souvent dans cette zone ainsi que l'extension des constructions existantes, mais uniquement à rez-de-chaussée pour limiter la densification dans cette zone et ne pas porter ombrage aux jardins voisins.

La règle est également complétée afin d'interdire les extensions par surélévation des constructions existantes qui sont implantées au-delà de la bande constructible pour ne pas nuire notamment à l'ensoleillement des jardins voisins. Seule l'extension à rez-de-chaussée est autorisée.

Concernant les abords des voies ferrées, qui sont également réglementés à l'article 7, la règle supprimée de l'article 6 en considérant que les voies ferrées sont du domaine privé de la SNCF, même s'il s'agit d'un service public. La règle de distance s'applique donc sur une limite séparative et non sur une emprise publique.

Ces modifications sont présentées ci-après.

### **PLU EN VIGUEUR**

#### **ARTICLE UG6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

(...)

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les éléments de modénatures, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées, les doubles peaux (dont l'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 0,20m).

Pour l'extension\* des constructions existantes\* ne respectant pas le retrait de l'alignement\* réglementé ci-dessus, les constructions s'implanteront de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction\* et l'alignement\*.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 18 mètres (terrasses, saillies\* et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement\* actuel ou futur des voies de desserte ou de l'emprise publique.

Au niveau du Rond-point de la Victoire pour les terrains sur lesquelles figurent des Espaces Paysagers Protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme d'une profondeur de 15 mètres en bordure de l'espace public, la bande constructible est mesurée à partir du retrait paysager.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la bande constructible\* se mesure dans une bande de 18 mètres par rapport à l'une et à l'autre des deux voies.

Au-delà de la bande constructible\* de 18 mètres sont néanmoins autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- L'aménagement et l'extension\* des constructions existantes\* ;
- Les terrasses dans le prolongement de la construction existante, n'excédant pas 3 mètres de profondeur ;
- Les annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et 3 m de hauteur ;
- Les piscines de plein air.

#### Aux abords des voies ferrées :

Les constructions destinées à l'habitation s'implanteront en retrait d'au moins 20 mètres de l'emprise ferroviaire.

**MODIFICATION N° 3 DU PLU****Article UG6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

(...)

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les éléments de modénatures, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées, **les débords de toiture n'excédant pas 0,30 m**, les doubles peaux (dont l'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 0,20m).

Pour l'extension\* des constructions existantes\* ne respectant pas le retrait de l'alignement\* réglementé ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément à la règle ci-dessus,
- **Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction\* et l'alignement\*.**

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de **48 20** mètres (~~terrasses~~, saillies\* et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement\* actuel ou futur des voies de desserte ou de l'emprise publique.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la bande constructible\* se mesure dans une bande de **48 20** mètres par rapport à l'une et à l'autre des deux voies.

Au-delà de la bande constructible\* de **48 20** mètres sont néanmoins autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- L'aménagement et l'extension\* **à rez-de-chaussée** des constructions existantes\* ;
- Les terrasses dans le prolongement de la construction **existante**, n'excédant pas 3 mètres de profondeur ;
- Les annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et 3 m de hauteur
- **Les garages n'excédant pas 18 m<sup>2</sup> et 3 m de hauteur ;**
- Les piscines de plein air.

Au niveau du Rond-point de la Victoire pour les terrains sur lesquelles figurent des Espaces Paysagers Protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme d'une profondeur de 15 mètres en bordure de l'espace public, la bande constructible est mesurée à partir du retrait paysager.

~~Aux abords des voies ferrées :~~

~~Les constructions destinées à l'habitation s'implanteront en retrait d'au moins 20 mètres de l'emprise ferroviaire.~~

## Modification de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La modification apporte une précision sur le champ d'application de la règle pour plus de clarté et également de la souplesse en autorisant les implantations en fond de parcelle, notamment pour les terrasses et les garages qui sont autorisés au-delà de la bande constructible.

Les modifications permettent une plus grande densité bâtie conformément aux nouvelles dispositions législatives.

La règle de distance de retrait par rapport aux limites séparatives est clarifiée en distinguant bien les constructions nouvelles de l'extension des constructions existantes.

Pour ces dernières, les constructions ne respectant pas la règle, ne peuvent pas être surélevées quand elles sont implantées en fond de parcelle pour ne pas nuire à l'ensoleillement des riverains et éviter une densification trop importante.

Ces modifications sont présentées ci-après.

PLU EN VIGUEUR
<p><b>Article UG7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>Les constructions et l'extension* des constructions existantes* pourront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).</p> <p>Les constructions devront être implantées en retrait des autres limites. (...).</p> <p>Pour les constructions existantes* ne respectant pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les extensions s'implanteront de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative*, à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).</p> <p>Pour les constructions existantes* implantées sur les deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte, les extensions s'implanteront sur l'une des deux limites séparatives. (...)</p>
MODIFICATION N° 3 DU PLU
<p><b>Article UG7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><u>Champ d'application</u> Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les éléments de modénature, marquises, débords de toiture,</li> <li>- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.</li> </ul> <p>Les constructions <del>et l'extension* des constructions existantes*</del> pourront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).</p> <p>Les constructions devront être implantées en retrait des autres limites. (...).</p> <p>Pour l'extension des constructions existantes* ne respectant pas les marges de recul réglementées ci-dessus, <del>les extensions</del> elle s'implantera de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative*, à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).</p> <p>Pour les constructions existantes* implantées sur les deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte, les extensions s'implanteront sur l'une des deux limites séparatives.</p> <p>Pour les constructions implantées en limite de fond de parcelle les extensions par surélévation sont interdites. (...)</p> <p>Toutefois, l'implantation d'une terrasse sera possible sur 1 limite séparative à condition qu'un mur écran d'une hauteur maximum de 1,80 m soit implanté sur la limite séparative en continuité de la construction principale. (...)</p>

## Modification de la règle d'emprise au sol des constructions

La modification augmente le coefficient d'emprise au sol en le passant de 30% à 40% pour permettre des extensions et la création de garage. En effet, les parcelles sont souvent de petite taille et le pourcentage de 30% d'emprise au sol est déjà dépassé dans bien des cas.

Une règle de 80% d'emprise au sol est désormais fixée pour les équipements publics de manière à permettre le maintien d'un minimum d'espaces libres et permettre ainsi de réglementer la pleine terre à l'article 13.

Ces modifications sont présentées ci-après.

<b>PLU EN VIGUEUR</b>
<p><b>Article UG9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b> L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 30% de la superficie de l'unité foncière*.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;</li> <li>- l'aménagement et l'extension* sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol* autorisée.</li> </ul>
<b>MODIFICATION N° 3 DU PLU</b>
<p><b>Article UG9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions n'excédera pas <del>30%</del> 40% de la superficie de l'unité foncière*.</p> <p>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, l'emprise au sol des constructions n'excédera pas 80% de la superficie de l'unité foncière*.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;</del></li> <li>- l'aménagement et l'extension* sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol* autorisée.</li> </ul>

## Modification de la règle de hauteur maximale des constructions

La bande constructible définie à l'article 6 passant de 18 à 20 mètres, il convient de mettre l'article 10 en concordance.

Ces modifications sont présentées ci-après.

PLU EN VIGUEUR
<p><b>Article UG10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>....</p> <p>La hauteur maximale des constructions* est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 mètres au faîtage* en cas de toiture à pente</li> <li>- 7 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou au faîtage* en cas de toiture à faible pente (&lt;35°).</li> </ul> <p>Pour l'extension des constructions existantes implantées en tout ou partie au-delà de la bande constructible* de 18 mètres, la règle est la même que ci-dessus.</p> <p>Au-delà de la bande constructible* de 18 mètres, la hauteur des constructions autorisées n'excédera pas 3 mètres</p> <p>.....</p>
MODIFICATION N° 3 DU PLU
<p><b>Article UG10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>.....</p> <p>La hauteur maximale des constructions* est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 mètres au faîtage* en cas de toiture à pente</li> <li>- 7 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou au faîtage* en cas de toiture à faible pente (&lt;35°).</li> </ul> <p>Pour l'extension des constructions existantes implantées en tout ou partie au-delà de la bande constructible* de <del>18</del> <b>20 mètres</b>, la règle est la même que ci-dessus.</p> <p>Au-delà de la bande constructible* de <del>18</del> <b>20</b> mètres, la hauteur des constructions autorisées n'excédera pas 3 mètres</p> <p>.....</p>

## **Modification de la règle d'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Il est constaté de plus en plus la dégradation de l'aspect extérieur des constructions par la pose de volets roulants et la suppression des volets battants d'origine. En effet, le tissu pavillonnaire d'Arnouville est principalement composé de maisons à l'architecture simple et modeste, sur lesquelles les volets battants peints sont le plus souvent la seule ornementation qui les compose.

Pour conserver la qualité d'aspect de ce patrimoine pavillonnaire ordinaire, la modification du PLU impose que les volets battants d'origine soient conservés.

Une règle est ajoutée pour préciser la nature des toitures végétalisées et permettre à la végétation de pousser.

Les commerces étant dorénavant autorisés sous certaines conditions, la règle est complétée pour les façades commerciales comme cela est fait dans la zone UA.

Concernant les clôtures qui sont parfois très disparates, la règle est précisée afin d'assurer leur unité en imposant qu'elle soit constituée de la même façon sur toute la façade.

De plus la règle est reformulée pour une meilleure compréhension par les pétitionnaires.

Ces modifications sont présentées ci-après.

<b>PLU EN VIGUEUR</b>
<p>Article UG11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p><b><u>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</u></b></p> <p>(...)</p> <p><b><u>Toiture</u></b> En cas d'extension, la toiture de l'extension s'harmonisera avec celle de la construction initiale.</p> <p>(...)</p> <p><b><u>Percements</u></b> Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction ou intégrés harmonieusement à l'architecture.</p> <p><b><u>AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></b></p> <p><b><u>Clôtures</u></b> La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.</p> <p>En bordure des voies et des espaces publics :</p> <p>Les clôtures seront constituées :</p> <p style="padding-left: 40px;">Soit d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments perméables à la vue sur au moins 50% du linéaire de la clôture ;</p> <p>(...)</p>

## MODIFICATION N° 3 DU PLU

### Article UG11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans la zone UG hors secteur UGa :

#### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

(...)

#### **Toiture**

En cas d'extension, la toiture de l'extension s'harmonisera avec celle de la construction initiale.

Les toitures végétalisées devront avoir une épaisseur de substrat de 15cm minimum.

#### **Percements**

Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction ou intégrés harmonieusement à l'architecture.

L'aménagement d'une construction existante devra conserver son caractère d'origine ou le restituer. Si la construction comportait des volets battants ceux-ci devront être conservés ou remplacés s'ils participent au maintien du caractère de la construction.

#### **Façades commerciales**

En cas de commerce implanté au rez-de-chaussée de la construction, la hauteur du rez-de-chaussée sera égale à 4 mètres.

Les devantures commerciales sont limitées au rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage ou à défaut, celui des pièces d'appui des baies de cet étage.

Le regroupement de locaux contigus au rez-de-chaussée de plusieurs immeubles existants ne peut se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades d'immeubles concernés.

Les vitrines seront en verre transparent. Les coffrets des rideaux de protection seront non visibles depuis l'espace public.

(...)

#### **Aménagement des abords des constructions**

#### **Clôtures**

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

#### **En bordure des voies et des espaces publics :**

Les clôtures seront homogènes sur tout le linéaire de la façade sur rue.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments perméables à la vue sur au moins 50% du linéaire de la clôture au niveau de la partie supérieure, doublés ou non de haies vives d'essences locales sur l'ensemble du linéaire.

(...)

### *Modification des règles de stationnement*

Les normes de stationnement des véhicules motorisés issues du PDUIF ont évolué pour certaines destinations depuis la dernière modification du PLU entraînant de nouvelles règles.

Par ailleurs la modification autorisant dorénavant les commerces en zone UG, il convient de réglementer cette destination pour les véhicules motorisés tout comme pour les vélos. La règle imposée reprend celle prévu dans la zone UA du PLU qui en est la plus proche en termes de destinations.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier étant dorénavant interdite, la règle de stationnement correspondante est donc supprimée.

Pour le stationnement des vélos, les règles ont été modifiées pour l'habitation pour prendre en compte le code de la construction et de l'habitation qui s'impose au PLU et le règlement fixe dorénavant des règles pour constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif\* et services publics ; le titre de cette destination est également repris dans la forme pour correspondre au code de l'urbanisme

La modification du PLU intègre ces nouvelles réglementations qui s'imposent.

Ces modifications sont présentées ci-après.

## PLU EN VIGUEUR

### Article UG12 - STATIONNEMENT

(...)

#### **Constructions destinées à l'habitation\* :**

(...)

##### Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

(...)

#### **Constructions destinées au bureau\* :**

(...)

##### Périmètre de 500 mètres autour des gares :

Il sera créé 1 place de stationnement maximum pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

##### Hors périmètre de 500 mètres autour des gares :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* maximum.

(...)

#### **Constructions destinées à l'artisanat\* :**

Pour toute construction destinée à l'artisanat\*, il sera créé 1 place de stationnement minimum.

Ces règles s'appliquent à toute construction\* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

#### **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :**

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction\* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.

Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

##### Stationnement vélo :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* :**

##### Salle de réunion et de spectacle :

Il sera créé 1 place de stationnement pour trois visiteurs. (...)

(...)

## MODIFICATION N° 3 DU PLU

### Article UG12 - STATIONNEMENT

(...).

#### **Constructions destinées à l'habitation\* :**

(...)

##### Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de ~~0,75 m<sup>2</sup>~~ **1 place** par logement, avec une superficie minimale de ~~3~~ **5** m<sup>2</sup>.

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de ~~1,5 m<sup>2</sup>~~ **2 places** par logement, avec une superficie minimale de ~~3~~ **5** m<sup>2</sup>.

(...)

#### **Constructions destinées au bureau\* :**

(...):

##### Périmètre de 500 mètres autour des gares :

Il sera créé 1 place de stationnement maximum pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

##### Hors périmètre de 500 mètres autour des gares :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de ~~55~~ **50** m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ~~maximum~~.

(...)

#### **Constructions destinées à l'artisanat\* et au commerce\* :**

Pour toute construction destinée **au commerce\*** et à l'artisanat\*, il sera créé 1 place de stationnement minimum.

Ces règles s'appliquent à toute construction\* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

##### ~~Restaurants, cafés-bars :~~ **Restauration rapide, buffet à volonté, cafés, bar et salon de thé :**

Il sera créé 2 places de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle, avec un minimum de trois places.

##### ~~Restauration traditionnelle :~~

Il sera créé 1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de plancher.

#### **~~Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :~~**

~~Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction\* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.~~

~~Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.~~

~~Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépôt pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.~~

##### ~~Stationnement vélo :~~

~~Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.~~

~~L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.~~

#### **Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :**

##### ~~Salle de réunion dont lieu de culte et salle de spectacle :~~

~~Il sera créé 1 place de stationnement pour trois visiteurs.~~

##### ~~Stationnement vélo :~~

~~Le nombre d'emplacements de stationnement vélo sera équivalent à 15% de l'effectif maximal total déclaré, public et personnel confondu~~

### **Modification des règles sur les espaces libres ..... et les plantations**

Outre la précision apportée dans toutes les zones sur la nature des essences végétales pour une meilleure prise en compte de l'environnement et de la biodiversité, dans les zones urbaines, notamment dans la zone UG, la modification vient renforcer la prise en compte de la nature en ville en imposant un pourcentage de pleine terre dans les opérations.

Compte tenu du caractère pavillonnaire de la zone le pourcentage de pleine terre est fixé à 40% en UG.

Ces modifications sont présentées ci-après.

<b>PLU EN VIGUEUR</b>
<p>Article UG 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés et plantés à raison d'un arbre* minimum, par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie de ces espaces.</p> <p>(...)</p>
<b>MODIFICATION N° 3 DU PLU</b>
<p>Article UG 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS</p> <p>Les espaces en pleine terre* représenteront au moins 40% de l'unité foncière ; ils représenteront au moins 20% de l'unité foncière* pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés et plantés à raison d'un arbre* minimum, par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie de ces espaces.</p> <p>(...)</p>

## MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UP

Sur les 90 logements supplémentaires prévues dans l'OAP n°2 (dans le cadre du CDT), un premier permis de construire portant sur une opération de 38 logements ayant été délivré, une servitude de Périphérie d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme pour une durée au plus égale à 5 ans, est instituée dans le cadre de la modification n°3 du PLU.

Des règles sont fixées pour encadrer les constructions neuves et les extensions des constructions existantes dans ce périmètre.

Ces modifications sont présentées ci-après.

<b>PLU EN VIGUEUR</b>	
Article UP2 -	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
<u>Dans toute la zone</u>	
(...)	
Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.	
L'aménagement et l'extension* des installations classées* existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.	
(...)	
<u>Dans le périmètre des 3 OAP</u>	
Toute construction compatible avec chaque OAP pièce n°4 du PLU et à condition d'être intégrée au plan d'ensemble défini pour chaque périmètre d'OAP.	
(...)	

<b>MODIFICATION N°3 DU PLU</b>	
Article UG2 -	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
(...)	
<u>Dans toute la zone</u>	
(...)	
Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.	
L'aménagement et l'extension* des installations classées* existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.	
(...)	
<u>Dans le périmètre des 3 OAP</u>	
Toute construction compatible avec chaque OAP pièce n°4 du PLU et à condition d'être intégrée au plan d'ensemble défini pour chaque périmètre d'OAP.	
<u>Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global</u> Les constructions et extensions sont possibles à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m² de surface de plancher et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation de la modification n°3 du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.	
(...)	

## Modification de la règle des accès et voiries

La présente modification du PLU assouplit la règle relative aux accès aux parcelles. Elle supprime le dimensionnement des largeurs d'accès qui relève de la réglementation du SDIS.

Dans le PLU précédent un seul accès n'était autorisé par unité foncière. La modification accorde la possibilité de créer un 2<sup>ème</sup> accès quand la parcelle a une largeur de façade sur rue supérieure ou égale à 20 m et quand au moins deux destinations sont présentes.

Ces modifications sont présentées ci-après.

PLU EN VIGUEUR
<p><b>Article UP3 - ACCES ET VOIRIE</b></p> <p>Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension* de constructions existantes* et d'implantation d'annexes* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessous, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p><b>Accès</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 3,50 mètres.</p> <p>(...)</p>
MODIFICATION N° 3 DU PLU
<p><b>Article UP3 - ACCES ET VOIRIE</b></p> <p>Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension* de constructions existantes* et d'implantation d'annexes* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessous, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p><b>Accès</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, <del>d'une largeur minimale de 3,50 mètres.</del></p> <p>Il ne sera autorisé qu'un seul accès par unité foncière. Toutefois quand la largeur de la façade du terrain d'assiette de l'opération est supérieure ou égale à 20 mètres. Un accès supplémentaire peut être autorisé par tranche de 20 mètres de largeur.</p> <p>(...)</p>

## Modification des règles de desserte par les réseaux

Les modifications sont liées à la prise en compte du SAGE. Les règles sont moins contraignantes dans cette zone qui porte l'essentiel du renouvellement urbain en pied de gare et qui fait l'objet de trois OAP.

Ces modifications sont présentées ci-après.

PLU EN VIGUEUR
<p>Article UP4    DESSERTE PAR LES RESEAUX (...)</p> <p><b>ASSAINISSEMENT</b> Toute construction* sera réalisée selon le système séparatif (dissociation des eaux usées et des eaux pluviales). Toute construction* devra respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement, annexé au PLU.</p> <p><b>a) Eaux usées :</b> Toute construction* ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eaux pluviales sont strictement interdits.</p> <p>(...)</p> <p><b>b) Eaux pluviales :</b> Lorsque c'est techniquement possible, il sera recherché systématiquement une gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public et à minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h.</p> <p>(...)</p>
MODIFICATION N° 3 DU PLU
<p>Article UP 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX (...)</p> <p><b>ASSAINISSEMENT</b> Toute construction* sera réalisée selon le système séparatif (dissociation des eaux usées et des eaux pluviales). Toute construction* devra respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement, annexé au PLU. <span style="color: #008000;">Tout projet d'aménagement d'une taille supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> (assiette foncière) devra démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, eaux d'exhaure, ...) pour des usages autres que l'alimentation en eau potable.</span></p> <p><b>a) Eaux usées :</b> Toute construction* ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eaux pluviales sont strictement interdits.</p> <p>(...)</p> <p><b>b) Eaux pluviales :</b> Lorsque c'est techniquement possible, il sera recherché systématiquement une gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public et à minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h.</p> <p>(...)</p> <p><span style="color: #008000;">Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement sont équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs sont conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.</span></p> <p>(...)</p>

## Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un paragraphe portant sur le champ d'application de la règle est ajouté pour une meilleure compréhension des pétitionnaires

Concernant les abords des voies ferrées, qui sont également réglementés à l'article 7, la règle supprimée de l'article 6 en considérant que les voies ferrées sont du domaine privé de la SNCF, même s'il s'agit d'un service public. La règle de distance s'applique donc sur une limite séparative et non sur une emprise publique.

Ces modifications sont présentées ci-après.

PLU EN VIGUEUR
<p>Article UP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p><u>Dans toute la zone hors OAP</u> Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade* de la construction.</p> <p>(...)</p> <p><u>Dans le périmètre des OAP</u> Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou en retrait, selon les principes d'implantation définis dans la pièce n°4 du présent PLU.</p> <p><u>Aux abords des voies ferrées :</u> Les constructions destinées à l'habitation s'implanteront en retrait d'au moins 2 mètres de l'emprise ferroviaire.</p>
MODIFICATION N° 3 DU PLU
<p>Article UP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p><b>Champ d'application</b> Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité : les éléments de modénature et les débords de toiture n'excédant pas 0,30 m.</p> <p><u>Dans toute la zone <del>hors OAP n°1</del></u> Les constructions s'implanteront à l'alignement* <del>existant ou projeté</del> des voies* et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade* de la construction.</p> <p>(...)</p> <p><u>Dans le périmètre des OAP</u> <del>Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou en retrait, selon les principes d'implantation définis dans la pièce n°4 du présent PLU.</del> Les constructions s'implanteront conformément aux principes définis dans les OAP.</p> <p><u>Aux abords des voies ferrées :</u> <del>Les constructions destinées à l'habitation s'implanteront en retrait d'au moins 2 mètres de l'emprise ferroviaire.</del></p>

### ***Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

La règle de distance de retrait par rapport aux limites séparatives est complétée par un paragraphe sur le champ d'application de la règle pour une meilleure compréhension par les pétitionnaires.

Elle est clarifiée dans la forme pour faciliter l'instruction des dossiers et la compréhension des pétitionnaires concernant l'extension des constructions existantes.

Il est ajouté que les surélévations sont interdites en fond de parcelle ou quand les règles de distances ne sont pas respectées pour ne pas nuire aux riverains, notamment à leur ensoleillement.

La règle est également complétée et assouplie pour les terrasses pour permettre des terrasses en limites séparatives à condition qu'un écran masque les vues directes.

Le long des voies ferrées, il n'est pas fixé de règle pour les constructions autres que l'habitation notamment pour permettre la réalisation du bâtiment d'activités à la place de la Galerie Miltenberg.

┆ Ces modifications sont présentées ci-après

## PLU EN VIGUEUR

### Article UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les éléments de modénatures, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées, les doubles peaux (dont l'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 0,20m).

Pour les constructions existantes\* ne respectant pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les extensions s'implanteront de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative\*, à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance\* et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

Les annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3 m de hauteur, devront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte ou en retrait minimum de 1 mètres. Par rapport aux autres limites séparatives elles devront s'implanter en limite séparative\* ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* s'implanteront soit en limite séparative\* soit en retrait\*. En cas de retrait\*, celui-ci sera d'un minimum de 1 mètre.

#### Aux abords des voies ferrées :

Les constructions destinées à l'habitation s'implanteront en retrait d'au moins 2 mètres de la limite séparative\* de l'emprise ferroviaire.

## MODIFICATION N° 3 DU PLU

### Article UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ; (...)

(...)

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les éléments de modénatures, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées, les doubles peaux (dont l'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 0,20m).

L'extension des constructions existantes\* ne respectant pas les marges de recul réglementées ci-dessus, ~~les extensions~~ devra s'implanter dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative\*, à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance\* et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

Toutefois, l'implantation d'une terrasse sera possible sur 1 limite séparative à condition qu'un mur écran d'une hauteur maximum de 1,80 m soit implanté sur la limite séparative en continuité de la construction principale.

Pour les constructions implantées en limite de fond de parcelle les extensions par surélévation sont interdites.

Les annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3 m de hauteur, devront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte ou en retrait minimum de 1 mètres. Par rapport aux autres limites séparatives elles devront s'implanter en limite séparative\* ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif\* s'implanteront soit en limite séparative\* soit en retrait\*. En cas de retrait\*, celui-ci sera d'un minimum de 1 mètre.

#### Aux abords des voies ferrées :

Les constructions destinées à l'habitation s'implanteront en retrait d'au moins 2 mètres de la limite séparative\* de l'emprise ferroviaire.

Pour les autres destinations, il n'est pas fixé de règle.

### Modification de l'emprise au sol des constructions

La règle d'emprise au sol fixée à 60% dans cette zone ne permet pas la réalisation de certains projets envisagés au pôle gare, notamment la rénovation totale de la galerie Miltenberg qui occupe entièrement toute la parcelle.

La modification assouplit donc la règle pour les constructions qui comprennent des commerces ou des activités artisanales en autorisant 80% d'emprise au sol et ne fixe pas de règle d'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La modification de la règle est présentée ci-après.

PLU EN VIGUEUR
<p>Article UP9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>L'emprise au sol* des constructions n'excédera pas 60 % de la superficie de l'unité foncière*.</p>
MODIFICATION N° 3 DU PLU
<p>Article UP9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p style="text-align: center;"><u>Dans l'ensemble de la zone :</u></p> <p>L'emprise au sol* des constructions de toute nature n'excédera pas 60 % de la superficie de l'unité foncière*.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;</li> <li>- l'aménagement et l'extension* sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol* autorisée.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><u>Dans les secteurs UPa:</u></p> <p>Pour les constructions comportant en rez-de-chaussée des surfaces destinées au commerce*, à l'artisanat*, aux bureaux*, l'emprise au sol peut être portée à 80 % de la superficie de l'unité foncière*.</p> <p style="text-align: center;"><u>Dans le secteur UPb :</u></p> <p>Pour les constructions comportant des surfaces destinées au commerce*, à l'artisanat*, aux bureaux*, l'emprise au sol peut être portée à 100 % de la superficie de l'unité foncière*.</p>

## Modification de la règle de hauteur

Le projet de renouvellement urbain du pôle gare, entraîne la nécessité de modifier la règle des hauteurs pour permettre la réalisation de nouveaux bâtiments d'activités, de nouveaux programmes mixtes dans les OAP ainsi que la construction d'un nouveau bâtiment sur une partie du foncier de la Galerie Miltenberg qui doit être démolie.

Dans le périmètre d'attente la hauteur des constructions doit rester inchangée ; c'est le projet d'aménagement global qui déterminera les hauteurs et plus largement le paysage urbain.

La modification de la règle est présentée ci-après.

<b>PLU EN VIGUEUR</b>
<p><b>Article UP10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, étant exclus les ouvrages techniques, dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires...), cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement normal du bâtiment.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.</p>
<b>MODIFICATION N° 3 DU PLU</b>
<p><b>Article UP10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, étant exclus les ouvrages techniques, dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires...), cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement normal du bâtiment.</p> <p><u>Dans le secteur UPa et le secteur UPb hors OAP n°1 et n°2 :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16 mètres pour les constructions destinées à l'habitation avec ou sans commerces à rez-de-chaussée ;</li> <li>- 20 mètres pour les constructions destinées au bureau et/ou activités avec ou sans commerces à rez-de-chaussée.</li> </ul> <p><u>Dans l'OAP n°1 :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16 mètres pour les constructions destinées à l'habitation</li> <li>- 21 mètres uniquement pour le bâtiment signal prévu dans l'OAP au débouché de la passerelle.</li> </ul> <p><u>Dans l'OAP n°2</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 21 mètres pour les constructions destinées au bureau et/ou activités avec ou sans commerces à rez-de-chaussée.</li> </ul> <p><u>Dans le périmètre d'attente</u></p> <p>La hauteur des constructions doit rester inchangée.</p>

### **Modification des règles d'aspect extérieur des constructions**

Il est observé très souvent des travaux de réhabilitation de constructions qui dégradent l'architecture originelle. La modification ajoute une règle pour imposer aux pétitionnaires de réaliser des travaux qui apportent une meilleure qualité à l'aspect extérieur de leur bâtiment et surtout qui ne le dégradent pas.

Les façades commerciales sont par ailleurs réglementées dans le cadre de cette modification, ce qui n'était pas le cas dans le PLU précédent pour améliorer le paysage urbain et rendre la ville plus attractive.

Pour les clôtures une précision est apportée sur la largeur des portails pour les limiter à 4,00m pour éviter les ouvertures qui viennent déstructurer les clôtures sur la rue.

La modification de la règle est présentée ci-après.

#### **PLU EN VIGUEUR**

Article UP11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### **Aspect extérieur des constructions**

L'aspect extérieur des constructions devra être harmonieux et sobre.

Toute construction\* devra tenir compte des recommandations acoustiques contenues dans le cahier de recommandations, joint en annexe du présent règlement, Titre IX du document.

(...)

##### **Aménagement des abords des constructions**

###### **Clôtures**

En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

###### **En bordure des voies et des espaces publics :**

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront maintenus et réhabilités à l'identique.

(...)

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront d'aspect bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

(...)

## MODIFICATION N° 3 DU PLU

### Article UP11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### Aspect extérieur des constructions

L'aspect extérieur des constructions devra être harmonieux et sobre.

L'aménagement d'une construction existante devra conserver son caractère d'origine ou le restituer. Si la construction comportait des volets battants ceux-ci devront être conservés ou remplacés s'ils participent au maintien du caractère de la construction.

Toute construction\* devra tenir compte des recommandations acoustiques contenues dans le cahier de recommandations, joint en annexe du présent règlement, Titre IX du document.

#### Façades commerciales

En cas de commerce implanté au rez-de-chaussée de la construction, la hauteur du rez-de-chaussée sera égale à 4 mètres.

Les devantures commerciales implantées au rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage ou à défaut, celui des pièces d'appui des baies de cet étage.

Dans les constructions accueillant plusieurs destinations, les devantures en étage sont autorisées dans la limite de leur étage.

Le regroupement de locaux contigus au rez-de-chaussée de plusieurs immeubles existants ne peut se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades d'immeubles concernés.

Les vitrines seront en verre transparent.

Les coffrets des rideaux de protection seront non visibles depuis l'espace public.

#### Aménagement des abords des constructions

##### Clôtures

En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

##### En bordure des voies et des espaces publics :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront maintenus et réhabilités à l'identique.

(...)

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité et n'excéderont pas 4,00 mètres de largeur. Ils seront d'aspect bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

(...)

## **Modification des règles de stationnement**

Les normes de stationnement véhicules issues du PDUIF ont évolué depuis la dernière modification du PLU et sont donc modifiées.

La règle est également modifiée pour tenir compte des changements apportés dans les destinations, notamment concernant le commerce et l'artisanat.

Par ailleurs une distinction est faite dans la zone selon que l'on se trouve en pied de gare, secteur UPb pour tenir compte des programmes attendus et de la spécificité de ce secteur.

Pour le stationnement des vélos les règles ont été modifiées par le code de la construction et de l'habitation qui s'impose au PLU. Le règlement est complété pour réglementer le stationnement des vélos pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. La modification corrige également le titre de cette destination.

Ces modifications sont présentées ci-après.

## PLU EN VIGUEUR

### Article UP12 – STATIONNEMENT

(...)

#### Constructions destinées à l'habitation\* :

Périmètre de 500 mètres autour des gares : il sera créé 1 place par logement minimum et 0,5 place par logement locatif financé par l'Etat. Ces places seront obligatoirement réalisées en sous-sol ou couvertes.

Dans le périmètre des OAP n°1, 2 et 3, le stationnement sera obligatoirement en sous-sol.

#### Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

#### Constructions destinées au bureau\* :

(...)

#### Constructions destinées à l'artisanat\* et au commerce\* :

(...)

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction\* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Pour toute construction destinée au commerce\* et à l'artisanat\*, il sera créé 1 place de stationnement minimum.

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Pour toute nouvelle construction destinée au commerce\* et à l'artisanat\*, 50% des places seront réalisées en sous-sol.

l.

(...)

#### Restaurants, cafés-bars :

#### Dans toute la zone hors OAP 1 et OAP 3

Il sera créé 2 places de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle, avec un minimum de 3 places.

#### Dans le périmètre des OAP 1 et OAP 3

Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera créé 2 places de stationnement par tranche entamée de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* de salle, avec un minimum de 3 places.

Pour les constructions supérieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### Dans toute la zone

#### Stationnement vélo :

Pour les constructions supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 10 employés.

(...)

#### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* :

##### Salle de réunion et de spectacle :

Il sera créé 1 place de stationnement pour trois visiteurs.

##### Autres constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

## MODIFICATION N° 3 DU PLU

### Article UP12 – STATIONNEMENT

(...).

#### Constructions destinées à l'habitation\* :

Périmètre de 500 mètres autour des gares : il sera créé 1 place par logement ~~minimum~~ et 0,5 place par logement locatif financé par l'Etat. Ces places seront obligatoirement réalisées en sous-sol ou ~~seront~~ couvertes.

Dans le périmètre des OAP n°1, 2 et 3, le stationnement sera obligatoirement en sous-sol.

#### Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de ~~0,75 m²~~ 1 place par logement, avec une superficie minimale de ~~3~~ 5 m².

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de ~~1,5 m²~~ 2 places par logement, avec une superficie minimale de ~~3~~ 5 m².(...)

#### Constructions destinées au bureau\* :

(...):

#### Constructions destinées à l'artisanat\* et au commerce\* :

##### Dans toute la zone

(...)

Pour toute nouvelle construction au commerce\* et à l'artisanat\*, 50% ~~minimum~~ des places seront réalisées en sous-sol.

##### Dans le périmètre de l'OAP 2 :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher\* dont 50% ~~minimum~~ seront réalisées en sous-sol.

Dans le secteur UPb les places de stationnement pourront être situées dans le parking silo rénové.

##### Restaurant cafés/bars Restauration rapide, buffet à volonté, cafés, bars, salon de thé :

Dans toute la zone hors OAP 1 et OAP 3

Il sera créé 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher avec un minimum de 3 places.

##### Dans le périmètre des OAP 1 et OAP 3

Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher, il sera créé 2 places de stationnement par tranche entamée de 10 m² de surface de plancher\* ~~de salle~~, avec un minimum de 3 places.

Pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher, il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher\*.

##### Restaurant traditionnel :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher\*.

##### Stationnement vélo :

Pour les constructions d'une surface n'excédant pas 150 m² de surface de plancher\*, il sera prévu 1 place minimum et 1 place pour 10 employés.

Pour les constructions supérieures à ~~500~~ 400 m² de surface de plancher\*, il sera prévu 1 place pour 10 employés.

(...)

#### ~~Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :~~

~~Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction\* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.~~

~~Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.~~

~~Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.~~

~~Stationnement vélo :~~

~~Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.~~

**Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Salle de réunion dont lieu de culte et salle de spectacle

Il sera créé 1 place de stationnement pour trois visiteurs.

Stationnement vélo :

Le nombre d'emplacements de stationnement vélo sera équivalent à 15% de l'effectif maximal total déclaré, public et personnel confondu.

Autres constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

### Modification des règles sur les espaces libres ..... et les plantations

Outre la précision apportée dans toutes les zones sur la nature des essences végétales pour une meilleure prise en compte de l'environnement et de la biodiversité, dans les zones urbaines, la modification vient renforcer la prise en compte de la nature en ville en imposant un pourcentage de pleine terre dans les opérations.

Au niveau du pôle gare, afin de ne pas contraindre les projets déjà en cours, il est retenu de n'appliquer un pourcentage de pleine terre qu'aux constructions destinées à l'habitation et de fixer le pourcentage de pleine terre à 20%.

Ces modifications sont présentées ci-après.

PLU EN VIGUEUR
<p>Article UP 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés et plantés à raison d'un arbre* minimum, par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie de ces espaces.</p> <p>(...)</p>
MODIFICATION N° 3 DU PLU
<p>Article UP 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS</p> <p>Pour les constructions destinées à l'habitation les espaces en pleine terre* représenteront au moins 20% de l'unité foncière. Pour les autres constructions il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés et plantés à raison d'un arbre* minimum, par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de la superficie de ces espaces.</p> <p>(...)</p>

## MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UX

### *Modification de la règle d'occupations et utilisations du sol interdites*

La commune constate des dépôts de véhicules sur des parcelles qui nuisent à la qualité des paysages et à l'environnement. Aussi, la modification complète la règle en ajoutant des précisions sur l'interdiction des dépôts de véhicules.

La modification de la règle est présentée ci-après.

<b>PLU EN VIGUEUR</b>
<p><b>ARTICLE UX1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES</b></p> <p>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs            Les parcs de loisirs, parcs d'attractions            L'ouverture ou l'exploitation de carrières, mines ou gravières            Les aires d'accueil des gens du voyage</p> <p><u>Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, repérés au document graphique complémentaire, pièce 5.2.5 du dossier de PLU :</u>            Les constructions dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.</p> <p><u>Dans les secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles, repérés au document graphique complémentaire, pièce 5.2.5 du dossier de PLU :</u>            Les sous-sols sont interdits</p>
<b>MODIFICATION N° 3 DU PLU</b>
<p><b>ARTICLE UX1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES</b></p> <p>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs            Les parcs de loisirs, parcs d'attractions            L'ouverture ou l'exploitation de carrières, mines ou gravières            Les aires d'accueil des gens du voyage</p> <p>Les dépôts de véhicules destinés au stockage en vue de leur vente ou en attente de leur construction ou de leur réparation.</p> <p><u>Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, repérés au document graphique complémentaire, pièce 5.2.5 du dossier de PLU :</u>            Les constructions situées dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement des eaux ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs sont interdits.</p> <p><u>Dans les secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles, repérés au document graphique complémentaire, pièce 5.2.5 du dossier de PLU :</u>            Les sous-sols sont interdits</p>

## Modification des règles de desserte par les réseaux (article 4)

**Justifications prise en compte du SAGE cf introduction p 28.**

PLU EN VIGUEUR	
<p>Article UX4      <b>DESSERTER PAR LES RESEAUX</b> (...)</p> <p><b>ASSAINISSEMENT</b> Toute construction* sera réalisée selon le système séparatif (dissociation des eaux usées et des eaux pluviales). Toute construction* devra respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement, annexé au PLU.</p> <p><b>a) Eaux usées :</b> Toute construction* ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eaux pluviales sont strictement interdits.</p> <p><u>Eaux usées autres que domestiques :</u> (...) Les installations mises en place doivent respecter la législation en vigueur. En tout état de cause, tout rejet de matières dangereuses ou de substances inhibitrices dans les réseaux est formellement interdit. (...)</p> <p><b>b) Eaux pluviales :</b> (...)</p>	
MODIFICATION N° 3 DU PLU	
<p>Article UX4      <b>DESSERTER PAR LES RESEAUX</b> (...)</p> <p><b>ASSAINISSEMENT</b> Toute construction* sera réalisée selon le système séparatif (dissociation des eaux usées et des eaux pluviales). Toute construction* devra respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement, annexé au PLU. Tout projet d'aménagement d'une taille supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> (assiette foncière) devra démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, eaux d'exhaure, ...) pour des usages autres que l'alimentation en eau potable.</p> <p><b>a) Eaux usées :</b> Toute construction* ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eaux pluviales sont strictement interdits. (...)</p> <p><b>b) Eaux pluviales :</b> (...) Tout projet d'aménagement d'une taille supérieure à 1000 m<sup>2</sup> devra comprendre 10% de désimperméabilisation des surfaces imperméabilisées existantes dès lors que celles-ci sont supérieures à 80% de l'unité foncière d'assiette de l'opération.</p> <p>Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement sont équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs sont conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.</p> <p>(...)</p>	

### Modification de l'emprise au sol des constructions

La règle d'emprise au sol était fixée à 60% dans cette zone et il n'était pas fixée de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La modification du PLU maintient l'emprise au sol à 60% mais impose dorénavant un pourcentage de 80% d'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectif et services publics afin de préserver des espaces libres.

La modification de la règle est présentée ci-après.

PLU EN VIGUEUR
<p>Article UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière*.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;</li> <li>- l'aménagement et l'extension* sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol* autorisée.</li> </ul>
MODIFICATION N° 3 DU PLU
<p>Article UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière*.</p> <p>Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics l'emprise au sol est fixée à 80% de la superficie de l'unité foncière*.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;</del></li> <li>- l'aménagement et l'extension* sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol* autorisée.</li> </ul>

## **Modification des règles de stationnement**

Les normes de stationnement véhicules issues du PDUIF ont évolué depuis la dernière modification du PLU et sont donc modifiées.

La règle est également modifiée pour tenir compte des changements apportés dans les destinations, notamment concernant le commerce et l'artisanat.

Pour le stationnement des vélos les règles ont été modifiées par le code de la construction et de l'habitation qui s'impose au PLU. Le règlement est complété pour réglementer le stationnement des vélos pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. La modification corrige également le titre de cette destination.

Ces modifications sont présentées ci-après.

## PLU EN VIGUEUR

### Article UX12 – STATIONNEMENT

(...)

#### 2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

(...)

Les places commandées ne seront pas comptabilisées.

#### **Constructions destinées à l'habitation\* :**

Pour toute construction, il sera créé deux places de stationnement minimum, dont une sera couverte.

Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,7 place de stationnement par logement minimum, dont une place couverte.

#### Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

(...)

#### **Constructions destinées au bureau\* :**

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction\* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension :

- Il n'est pas imposé de place de stationnement si la surface de plancher\* destinée au bureau\* est inférieure à 55 m<sup>2</sup> dans une même construction.
- Pour les constructions dont la surface de plancher\* destinée au bureau\* est supérieure à 55 m<sup>2</sup>, il sera créé 1 place de stationnement par tranche 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* maximum.

(...)

#### **Constructions destinées à l'artisanat\* et au commerce\* :**

(...)

#### Stationnement vélo :

Pour les constructions supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 10 employés.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

#### **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :**

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction\* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

- Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.
- Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

#### Stationnement vélo :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* :**

##### Salle de réunion et de spectacle :

Il sera créé 1 place de stationnement pour trois visiteurs.

##### Autres constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

## MODIFICATION N° 3 DU PLU

### Article UX12 – STATIONNEMENT

(...).

#### 2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

(...)

Les places commandées ne seront pas comptabilisées pour les constructions comportant plusieurs logements ou différentes destinations (bureaux, logements,...)

#### Constructions destinées à l'habitation\* :

Pour toute construction, il sera créé deux places de stationnement minimum, dont une sera couverte.

Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,7 place de stationnement par logement minimum, dont une place couverte.

#### Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m<sup>2</sup> à 1,5 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

(...):

#### Constructions destinées au bureau\* :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction\* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension :

- Il n'est pas imposé de place de stationnement si la surface de plancher\* destinée au bureau\* est inférieure à 55-50 m<sup>2</sup> dans une même construction.
- Pour les constructions dont la surface de plancher\* destinée au bureau\* est supérieure à 55 m<sup>2</sup>, il sera créé 1 place de stationnement par tranche 55-50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* maximum.

(...)

#### Constructions destinées à l'artisanat\* et au commerce\* :

(...)

#### Restauration rapide, buffet à volonté, cafés bars, salons de thé :

Il sera créé 2 places de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* totale, avec un minimum de trois places.

#### Restauration traditionnelle :

Il sera créé 1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### Stationnement vélo :

~~Pour les constructions supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 10 employés.~~

~~Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.~~

(...)

#### ~~Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :~~

~~Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction\* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.~~

~~Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.~~

~~Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépôt pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.~~

#### ~~Stationnement vélo :~~

~~Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.~~

~~L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.~~

**Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Salle de réunion dont lieu de culte et salle de spectacle

Il sera créé 1 place de stationnement pour trois visiteurs.

Stationnement vélo :

Le nombre d'emplacements de stationnement vélo sera équivalent à 15% de l'effectif maximal total déclaré, public et personnel confondu.

Autres constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

## Modification des règles sur les espaces libres ..... et les plantations

La modification impose un pourcentage d'espaces de pleine terre de 20% pour limiter l'imperméabilisation des sols tout en tenant compte de la nature et des besoins des activités pouvant s'implanter dans la zone à vocation économique.

Elle précise également, comme dans les autres zones, la nature des essences végétales pour une meilleure prise en compte de l'environnement et la biodiversité.

Ces modifications sont présentées ci-après.

PLU EN VIGUEUR	
ARTICLE UX13 -	ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS
<p>Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres* de haute tige, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalent.</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre* au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre* de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.</p> <p>Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.</p>	
MODIFICATION N° 3 DU PLU	
ARTICLE UX13 -	ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS
<p><b>Les espaces en pleine terre* représenteront au moins 20% de l'unité foncière.</b></p> <p>Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres* de haute tige, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes <b>et non exotiques envahissantes</b> adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalent.</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre* au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre* de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.</p> <p>Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences indigènes <b>et non exotiques envahissantes</b> adaptées aux conditions bioclimatiques.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.</p>	

## MODIFICATION DU REGLEMENT COMMUNES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

### *Modification des règles de desserte par les réseaux*

La règle concernant les eaux pluviales est complétée pour prendre en compte le SAGE ; la règle existait dans les zones urbaines mais pas dans les zones A et N. La modification du PLU corrige cet oubli.

La modification de la règle est présentée ci-après.

<b>PLU EN VIGUEUR</b>	
<b>Article 4 -</b>	<b>DESSERTER PAR LES RESEAUX</b>
	(...)
	<b>b) Eaux pluviales :</b>
	Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. (...)
<b>MODIFICATION N° 3 DU PLU</b>	
<b>Article 4 -</b>	<b>DESSERTER PAR LES RESEAUX</b>
	<b>b) Eaux pluviales :</b>
	Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.
	Lorsque c'est techniquement possible, il sera recherché systématiquement une gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public et à minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h.
	Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...) qui devront intégrer une gestion à la source, à ciel ouvert et paysagèrement intégrée à l'aménagement et/ou supports d'autres usages. Dans ce cadre, les matériaux choisis pour les voiries, parkings, et cheminements piétons devront être perméables à semi-perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales (pavés, dalles, sable stabilisé, etc).
	L'infiltration est possible sous réserve d'une étude géotechnique favorable (à réaliser par le pétitionnaire).
	Dans le cas d'une impossibilité technique permettant la gestion de l'eau pluviale à la parcelle, les eaux pluviales seront restituées au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle. Il pourra être envisagé une solution de stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange. Le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps retour de 50 ans. .

## MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES

### *Modification des règles de l'article A1 sur les occupations et utilisations du sol interdites*

Afin de protéger davantage les cours d'eau la bande de protection passe de 10 m à 15 m selon les prescriptions du SAGE et la réglementation concernant la gestion des eaux.

La modification de l'introduction est présentée ci-après.

<b>PLU EN VIGUEUR</b>	
<b>ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<p>Toute construction* non autorisée à l'article A2.</p> <p>Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement ;</li> <li>- L'entreposage de matériel.</li> </ul>
<b>MODIFICATION N° 3 DU PLU</b>	
<b>ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<p>Toute construction* non autorisée à l'article A2.</p> <p>Dans une bande de <del>10 mètres</del> 15 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement ;</li> <li>- L'entreposage de matériel.</li> </ul>

### **Modification des règles de l'article A15 des performances énergétiques et environnementales**

Le PLU précédent ne prévoyait aucune réglementation relative aux performances énergétiques en zone agricole.

La modification n°3 du PLU prévoit d'imposer aux constructions et installations nouvelles les mêmes règles que dans les zones urbaines pour prendre en compte l'environnement y compris dans les zones agricoles.

La modification donne lieu aux changements présentés ci-après.

<b>PLU EN VIGUEUR</b>
<p><b>ARTICLE A15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b></p> <p>Non réglementé</p>
<b>MODIFICATION N° 3 DU PLU</b>
<p><b>ARTICLE A15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b></p> <p><b>Non réglementé</b></p> <p>Les constructions nouvelles devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;</li> <li>- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;</li> <li>- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie ;</li> <li>- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,... et des énergies recyclées ;</li> <li>- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.</li> </ul>

## MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES NATURELLES

Pour permettre la réalisation des projets de l'extension de la société des Moulins d'une part et pour implanter un restaurant dans le pavillon d'entrée du château en lien avec le projet d'équipement culturel porté par la communauté d'agglomération, d'autre part, deux nouveaux STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) sont créés.

Pour encadrer ces projets de nouvelles règles sont prescrites.

### *Modification de l'entête de la zone*

Il s'agit de compléter la présentation de la zone exposée dans le rapport de présentation en présentant les deux nouveaux STECAL.

La modification de l'introduction est présentée ci-après.

<b>PLU EN VIGUEUR</b>
<p><i>La zone naturelle et forestière N vise à protéger de toute urbanisation les espaces naturels de la commune : la plaine dite de L'Enfer et le bois des Condos, le parc du château, l'entrée de ville sud et la plaine des sports à l'est.</i></p> <p><i>Elle compte :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un secteur Na, situé au sud-est de la commune, dédié à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage</li> </ul> <p><i>La zone N couvre des quartiers exposés aux risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, aux risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles et aux risques d'inondation pluviale.</i></p>
<b>MODIFICATION N ° 3 DU PLU</b>
<p><i>La zone naturelle et forestière N vise à protéger de toute urbanisation les espaces naturels de la commune : la plaine dite de L'Enfer et le bois des Condos, le parc du château, l'entrée de ville sud et la plaine des sports à l'est.</i></p> <p><i>Elle compte :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un secteur Na, situé au sud-est de la commune, dédié à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage</li> <li>- un secteur Nb situé à l'entrée sud de la commune, dédié à l'extension mesurée de l'activité des Moulins</li> <li>- un secteur Nc situé sur le pavillon d'entrée du château pour permettre la création d'un restaurant en lien avec le projet culturel du château</li> </ul> <p><i>La zone N couvre des quartiers exposés aux risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, aux risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles et aux risques d'inondation pluviale.</i></p>

### **Modification des règles d'occupations et utilisation du sol interdites**

Pour permettre la réalisation des projets d'extension des Moulins et le changement de destination du pavillon d'entrée du château en restaurant, il convient de ne pas interdire dans les STECAL créés toutes les interdictions figurant sur toute la zone N.

Il convient d'autoriser les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient destinées aux Moulins dont l'activité relève de cette classification.

Par ailleurs, le nouveau secteur Nb est identifié en aléa inondation faible, moyen et fort par débordement de cours d'eau. Il convient donc que le projet d'extension n'impacte pas la zone d'expansion de crue.

La bande de protection des cours d'eau passe de 10 m à 15 m selon les prescriptions du SAGE. Le Petit Rosne enterré passe en fond de parcelle du moulin FORICHER et le SIAH prévoit un projet de réouverture du cours d'eau, initié dans le cadre de l'avenue du Parisis à moyen terme qui nécessite d'étendre de 5 mètres la bande de protection.

De plus la réglementation est complétée concernant la gestion des eaux, règle qui n'existait pas dans le PLU précédent en zone naturelle (cf règles modifiées communes aux zones agricoles et naturelles ci-avant)

La modification de la règle est présentée ci-après.

#### **PLU EN VIGUEUR**

##### **Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### Dans l'ensemble de la zone N

Les constructions destinées à l'habitation\*, sauf celles autorisées en N2

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier\*

Les constructions destinées aux bureaux\*

Les constructions destinées au commerce\*

Les constructions destinées à l'artisanat\*

Les constructions destinées à l'industrie\*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*

Les installations classées\* soumises à autorisation

Les installations classées\* soumises à enregistrement

Les carrières

Les décharges

Les dépôts de toute nature

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :

Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement ;

L'entreposage de matériel.

###### Dans le secteur Na :

Le stationnement des caravanes

L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes

**MODIFICATION N ° 3 DU PLU****Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Dans l'ensemble de la zone N**

Les constructions destinées à l'habitation\*, sauf celles autorisées en N2

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier\*

Les constructions destinées aux bureaux\*

Les constructions destinées au commerce\* sauf celles autorisées en N2

Les constructions destinées à l'artisanat\*

Les constructions destinées à l'industrie\* sauf celles autorisées en N2

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*

Les installations classées\* soumises à autorisation

Les installations classées\* soumises à déclaration sauf celles autorisées en N2

Les installations classées\* soumises à enregistrement

Les carrières

Les décharges

Les dépôts de toute nature

Dans une bande de ~~40 mètres~~ 15 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :

- Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement ;
- L'entreposage de matériel.

**Dans le secteur Na :**

Le stationnement des caravanes

L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes

### Modification de la règle d'occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'article 2 est complété pour fixer des conditions aux destinations ou occupations du sol autorisées dans les nouveaux périmètres de STECAL créés par la modification du PLU. Il s'agit des constructions destinées à l'industrie et celles destinées aux installations classées qui relèvent de l'activité des Moulins d'Arnouville qui doivent s'étendre.

Le secteur Nb étant identifié en aléa inondation faible, moyen et fort par débordement de cours d'eau, il convient donc d'imposer dans le règlement du PLU que le projet d'extension n'impacte pas la zone d'expansion de crue.

Les modifications des règles sont présentées ci-après.

<b>PLU EN VIGUEUR</b>	
<p><b>Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>(...)</p> <p style="text-align: center;"><u>Dans le secteur Na :</u></p> <p>Les constructions et installations à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.</p> <p>(...)</p>	<p style="text-align: center;"><b>MODIFICATION N ° 3 DU PLU</b></p> <p>Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>(...)</p> <p style="text-align: center;"><u>Dans le secteur Na :</u></p> <p>Les constructions et installations à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.</p> <p style="text-align: center;"><u>Dans le secteur Nb :</u></p> <p>Les constructions destinées à l'industrie* à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des Moulins et qu'elles s'inscrivent dans le paysage.</p> <p>Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des Moulins et qu'elles s'inscrivent dans le paysage.</p> <p>De plus les constructions ci-dessus pourront s'implanter à condition de prendre en compte la zone d'expansion de crue figurant sur la carte jointe en annexe du règlement en minimisant leur impact.</p> <p style="text-align: center;"><u>Dans le secteur Nc :</u></p> <p>Les constructions destinées au commerce* à condition qu'elles soient en lien avec la reconversion du château en équipement culturel d'intérêt collectifs et services publiques.</p> <p>(...)</p>

### Modification des règles d'emprise au sol pour les STECAL Nb et Nc

Pour le secteur dédié à l'extension des Moulins afin de limiter au maximum la superficie du périmètre du STECAL, la règle d'emprise au sol est fixée à 50% pour permettre la réalisation du bâti nécessaire à l'activité.

Pour le secteur Nc, destiné à l'accueil d'un restaurant dans le pavillon d'entrée du château, l'emprise au sol doit rester inchangée ; aucune extension possible n'est souhaitable compte tenu de l'architecture patrimoniale du bâtiment.

Les modifications des règles sont présentées ci-après.

PLU EN VIGUEUR
<p>Article N9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière*.</p>
MODIFICATION N ° 3 DU PLU
<p>Article N9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière*.</p> <p><u>Dans le secteur Nb</u> L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière*.</p> <p><u>Dans le secteur Nc</u> L'emprise au sol* des constructions doit rester inchangée.</p>