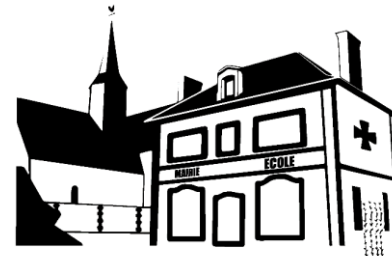


Jeudi 4 mai 2023 de 19h00 à 21h00 au Pavillon Sainte-Julie

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LE PAVILLON SAINTE-JULIE :
VOTRE AVIS NOUS INTÉRESSE !

REUNION PUBLIQUE NUMERO 1 DU 5/12/2022
REUNION PUBLIQUE NUMERO 2 DU 4/05/2023



Le Pavillon Sainte-Julie

Autorité compétente :

Commune de Le Pavillon Sainte-Julie

16 rue Royale

10350 LE PAVILLON-SAINTE-JULIE

TÉL. : 03 25 76 58 48

mairie.pavillon@wanadoo.fr

<https://le-pavillon-sainte-julie.fr/>

PLU(i) = Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)

En collaboration avec le bureau d'études

SOMMAIRE

I. RETOUR SUR LA RÉUNION PUBLIQUE NUMÉRO 1 DU	P.3 ▶
II. ZOOM SUR QUELQUES DISPOSITIONS DU SCOT À INTÉGRER	P.5 ▶
III. CONTENU DU PLU	P.8 ▶
IV. SUITE DE LA PROCÉDURE	P.22 ▶



I. Retour sur la réunion publique numéro 1 du 5 décembre 2022



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Objet de la réunion publique n°1 :

- Présentation des constats du diagnostic territorial
- Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ? Pourquoi sortir des règles du RNU trop souple sur les constructions et trop strictes sur les extensions urbaines (= limitées) ?
- La hiérarchie des normes (COMPATIBILITÉ avec le Schéma de Cohérence Territorial des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020)
- Les différentes étapes dans l'élaboration du PLU
- La philosophie du projet : PLU résolument vert + consommation d'espaces limitée (= SCoT)
- Le calcul du besoin en logements estimé à une quinzaine de logements en 2018 et 2035



Et depuis le 5 décembre 2022 :

- Travail des élus sur le règlement écrit
- Présentation le 6/03/2023 du PROJET de plan de zonage et de règlement écrit aux personnes publiques associées (DDT, SCoT, TCM, Département, ...)
- Accord de principe de ces mêmes personnes publiques associées sur la consommation d'espaces autour de 2 hectare en potentiel densifiable à l'intérieur du village et autant après 2035. Les PLU d'aujourd'hui planifient à l'aide d'échéancier l'ouverture à l'urbanisation pour maîtriser le rythme de construction et de consommation
- Examen des modifications à prévoir sur le 22/03/2023 avec les élus (=le SCoT souhaiterait un règlement écrit qui protège encore plus l'architecture paysanne et traditionnel → « tuiles de teintes rouge à brun » → principes nuancés par les élus compte tenu de l'architecture des 10 dernières années))



II. Zoom sur quelques dispositions du SCoT à intégrer « dans un rapport de compatibilité »



5



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

II. Zoom sur quelques dispositions du SCoT à intégrer

6

SCoT
DES TERRITOIRES
DE LAINE

Document d'Orientation
et d'Objectifs
du SCoT

APPROUVE LE 10 FÉVRIER 2020



REVISION DU SCoT DE LA REGION TROYENNE
VALANT ELABORATION DU SCoT DES TERRITOIRES DE L'AUBE

SCoT
DES TERRITOIRES
DE LAINE

DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

- de dynamique maîtrisée pour les couronnes périurbaines de Troyes Champagne Métropole et Forêts, Lacs, Terres en Champagne (répondant aux enjeux du maintien d'une dynamique démographique positive et d'une meilleure régulation des phénomènes de desserrement).
- 1.3.7. Définir les projets de développement communaux ou intercommunaux et délimiter les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat dans les documents d'urbanisme dans le respect du potentiel foncier maximal d'urbanisation défini par le SCoT à l'horizon 2035, selon la répartition suivante :

Unité territoriale	Etablissement Public de Coopération Intercommunale	Potentiel foncier maximal d'urbanisation à l'horizon 2035 (habitat)
Contiennue de Troyes	Troyes Champagne Métropole	De 359 à 669 hectares ² Secteur A du PLH : de 80 à 226 ha Secteur B du PLH : de 94 à 177 ha Secteur C du PLH : de 47 à 80 ha Secteur D du PLH : de 138 à 186 ha
	Forêts, Lacs, Terres en Champagne	De 38 à 60 hectares
Plaine d'Arcis	Arcis Mailly Ramerupt	De 115 à 146 hectares
Territoires d'Orient	Lacs de Champagne	De 69 à 95 hectares
	Vendeuvre-Soulaives	De 38 à 60 hectares
Côte des Bar	Région de Bar-sur-Aube	De 92 à 138 hectares
	Barséquanais en Champagne	De 138 à 207 hectares
Pays d'Othe et d'Armançe	Chardonnais et Val d'Armançe	De 46 à 69 hectares
	Pays d'Othe	De 46 à 60 hectares
SCoT des Territoires de l'Aube		De 941 à 1504 hectares³

Notes : Le potentiel foncier maximal d'urbanisation défini par le SCoT est à prendre en compte pour le dimensionnement des zones à urbaniser (ouvertes à l'urbanisation ou dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à l'horizon 2035) mais également pour le potentiel densifiable ou mutable au sein des zones urbaines.

Le potentiel foncier maximal d'urbanisation défini par le SCoT ne tient pas compte des phénomènes de rétention foncière qu'il appartient à chaque document d'urbanisme d'estimer à partir des contextes locaux et des analyses réalisées.

Le potentiel foncier maximal d'urbanisation défini par le SCoT est exprimé à l'échelle de l'EPCI dans la perspective de la mise en place progressive de documents d'urbanisme intercommunaux.

En l'absence de document intercommunal, la répartition du potentiel entre les communes d'un même EPCI ne doit pas avoir pour conséquence de priver les autres communes de l'EPCI du développement auquel elles doivent pouvoir répondre. Elle doit rester proportionnée au poids et à la situation de la commune considérée au sein de l'EPCI.

² Les secteurs du programme Local de l'Habitat de Troyes Champagne Métropole sont composés comme suit :

- Secteur A (cœur d'agglomération) : La Chapelle-Saint-Luc, Les Noës-près-Troyes, Pont-Sainte-Marie, Rosières-près-Troyes, Saint-André-les-Vergers, Sainte-Savine, Saint-Julien-Villais, Troyes ;
- Secteur B (couronne périphérique) : Barberey-Saint-Julien, Bréviandes, Buchères, Clérey, Creney-près-Troyes, Lavau, La Rivière-de-Corps, Payns, Sainte-Maure, Saint-Germain, Saint-Léger-près-Troyes, Saint-Parres-aux-Tertres, Saint-Pouange, Torville, Verrières, Villechétif ;
- Secteur C (bourgs-centres) : Bouilly, Estissac, Lusigny-sur-Barse, Saint-Lyé ;
- Secteur D (communes rurales) : les autres communes de Troyes Champagne Métropole.

³ Le calcul de base sur une répartition de l'offre de logements entre 80 et 90 % de construction neuve et 10 à 20 % de rénovation, le potentiel foncier ne prenant en compte que les besoins liés à la construction neuve. Le calcul s'appuie sur une densité résidentielle nette variant de 10 à 50 logements par hectare en fonction des territoires, et comprend 20 % d'espaces communs afin de tenir compte des besoins en voirie, espaces verts ou espaces publics

12

SYNDICAT
D'ÉTUDE, DE PROGRAMMATION
ET D'AMÉNAGEMENT
DE LA RÉGION TROYENNE

SYNDICAT D'ÉTUDE, DE PROGRAMMATION ET D'AMÉNAGEMENT DE LA RÉGION TROYENNE
28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : www.syndicat.depart.fr | tél. 03 25 71 88 98

Rechercher l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des développements, des opérations et des constructions

1.3.11. Perpétuer la qualité des sites et des paysages urbains et villageois, notamment en respectant la manière dont les unités bâties s'inscrivent dans leurs sites (en suivant certaines courbes de niveau, en évitant un certain degré de pente ou les accidents du relief...), les hiérarchies en place dans le bâti, les équilibres entre espaces bâtis et paysagers.

1.3.12. Maintenir l'authenticité et la diversité du patrimoine bâti par des restaurations respectueuses des architectures traditionnelles locales, des modes constructifs, ordonnancements, modénatures⁵ et décors existants.

1.3.13. Favoriser l'intégration des constructions, y compris d'architecture contemporaine, en cohérence avec les implantations, orientations, formes, hauteurs, pentes, matériaux et couleurs du contexte local et du bâti traditionnel.

⁴ Espaces artificialisés bâtis ou non, ayant précédemment accueilli une activité (économique, commerciale, militaire...) ou une fonction urbaine (habitat...), et qui ne présentent pas ou peu d'intérêt sur le plan écologique, environnemental ou paysager

⁵ Modénatures : Ensemble des éléments de décors et/ou de structures apparentes qui, par le jeu de leurs teintes et/ou reliefs, participent à la qualité et à l'intérêt architectural d'une construction (chaignes, encadrements, soubassements, bandeaux, listels, ressauts, corniches...)

SYNDICAT D'ÉTUDE, DE PROGRAMMATION ET D'AMÉNAGEMENT DE LA RÉGION TROYENNE
28, boulevard Victor Hugo | 10000 TROYES
site internet : www.syndicat.depart.fr | tél. 03 25 71 88 98

SYNDICAT
D'ÉTUDE, DE PROGRAMMATION
ET D'AMÉNAGEMENT
DE LA RÉGION TROYENNE

13

2.1. Préserver durablement nos paysages et nos patrimoines

Protéger la carte d'identité de nos territoires et valoriser l'authenticité de notre cadre de vie

2.1.1. Identifier, cartographier et préserver les éléments identitaires du paysage local, qu'ils soient naturels (verger en entrée ou en cœur de village, arbre isolé, arbre remarquable, haie, allée ou alignement d'arbres, mare...) ou bâtis (bâti traditionnel typique, patrimoine religieux, petit patrimoine rural, édifice de mémoire, patrimoine lié à l'eau...).

2.1.2. Respecter la diversité des identités locales en prenant en compte leurs particularités et composantes mentionnées au tableau récapitulatif page 18.

2.1.3. Lutter contre la banalisation des paysages, notamment en périphérie des espaces urbanisés, en évitant la multiplication des architectures typiques d'autres régions (mas provençal, maison Pays de Loire, chalet...), les constructions éparses autour des villes et villages ou le recours à des opérations d'aménagement et constructions standardisées et sans rapport avec leur contexte.

Enveloppe ouverte à
l'urbanisation permise
= 2,0 à 2,7 hectares à
l'horizon 2035

Le contexte de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

- 11 permis de construire pour des logements entre 2010 et 2020 pour 13 208 m² consommés soit 1 200 m² consommés pour l'installation d'un ménage / une famille → demain ce sera 800 à 1 000 m² (voire et espace public compris) pour ménage / une famille
- Enveloppe ouverte à l'urbanisation permise dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube → **2,0 à 2,7 hectares à l'horizon 2035** : référence DOO. Orientation 1.3.7
Attention le t0 (date de début) n'est pas 2023, mais la date d'approbation du SCoT à savoir le 1/03/2020.

Le potentiel à l'intérieur du village est déjà compté dans les 2,0 à 2,7 ha il ne s'agit pas d'une enveloppe uniquement dévolue à l'extension urbaine (lotissement)

- Révision du Schéma Régional SRADDET (le SCoT doit être compatible avec) notamment pour intégrer la loi Climat et Résilience (approbation attendue pour le printemps 2023) moins favorable que le SCoT actuel
→ environ 0,64 ha en extension urbaine entre 2021 et 2031
- Trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » en 2050 = pour 1 m² consommé, il faut rendre à la nature 1 m²



III. Le contenu du PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le contenu d'un PLU ? Au moins 5 documents

1.

2.

3.

4.

5.

Rapport de présentation	PADD	OAP	Règlement > Plan de zonage	Annexes
Expose la situation existante , présente les perspectives d'évolution et les nouvelles dispositions réglementaires	Grandes Orientations d'urbanisme à long terme	Secteurs et quartiers à enjeux avec des dispositions spécifiques	Règles d'urbanisme par zones, qui déterminent les possibilités de construire sur le territoire	Plans des servitudes d'utilité publique et des périmètres reportés à titre d'information
		<p>quartiers ou secteurs</p>	<p>Un texte</p> <p>Des documents graphiques</p>	<p>aléa + enjeux = carte réglementaire</p>

@stateact.fr

Les autorisations d'urbanisme délivrées doivent être conformes au PLU et à tous ses documents.

4a. Le plan de zonage

Il est construit en tenant compte d'un certain nombre d'éléments :

- > L'inventaire du potentiel densifiable (estimation du nombre de logements)
- > L'inventaire du nombre de logements vacants
- > De la capacité des parcelles à être desservies par la voirie et les réseaux divers ou le cas échéant la proximité immédiate de ces réseaux → il est impensable de rendre constructible un terrain sans un politique d'aménagement de réseaux et de logique financière pour la commune
- > La nécessaire modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers
- > Des enveloppes foncières accordées par le SCoT
- > De la forme des tissus urbains historique et actuelle → la construction en second rideau n'a jamais été une forme urbaine, simplement une logique financière avec des risques de conflits de voisinage et des problématiques de réseaux (perte de pression, problématique en cas d'incendie, etc.
- > La tendance est plutôt à la zone construction restreinte puis une zone naturelle faisant office de transition avec les activités agricoles → les terrains > 1 000 m² sont encore possibles, simplement toute la surface ne sera pas constructible (à tenir compte lors de succession ou de vente de terrain = le prix est moyenné entre la surface constructible et non constructible)

Dents creuses non mobilisables
rétention foncière = 100%



Dents creuses mobilisables



4a. Le plan de zonage

Les collectivités peuvent mobiliser différents outils à travers le plan de zonage, la collectivité a fait le choix :

- > De matérialiser une zone Ap cohérente autour du village environ 500 mètres (agricole protégée de toute construction y compris les ouvrages de productions d'énergies renouvelables de tous types : aérogénérateurs [éoliennes], parc photovoltaïque, unité de méthanisation, etc
- > De délimiter des Espaces Boisés Classés (Article L.113-1 du code de l'urbanisme) sur certains secteurs
➔ obligation de créer ou des préserver des plantations d'arbres, arbustes, haies. L'état boisé dans être maintenu (re-plantation obligatoire dans un délai de moins de 10 ans)



4a. Le plan de zonage

Les collectivités peuvent mobiliser différents outils à travers le plan de zonage, la collectivité a fait le choix :

- > De délimiter des éléments architecturaux (uniquement les puits) ou paysagers à préserver en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme → Il s'agit principalement de végétaux en fond de jardin : arbres d'ornement, alignement d'arbres, haies, bosquet, frange boisée.

A retenir :

- > l'outil est plus souple que l'Espace Boisé Classé qui interdit toute intervention sur site même en cas de projet (principe de compensation à proximité – replantation)
- > Il est fortement recommandé par le SCoT (orientation 2.1.1) approuvé depuis le 20/02/2020 afin de préserver les paysages champêtres, la Trame Verte et les ceintures vertes entre la présence humaine et l'activité agricole → déjà applicable sous le RNU

A savoir :

- > toute intervention sur ces arbres ou édifices nécessite une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable).
- > **Les opérations d'entretien** ou d'exploitation des éléments paysagers n'ayant pas d'impact notable sur le paysage ou l'intérêt écologique **ne sont pas soumises à déclaration préalable** (taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle).
- > Dans le cas d'une destruction (ex. arbre malade), une re-plantation devra être réalisé sans obligatoirement reprendre l'essence initiale, mais conserver les mêmes fonctionnalités (ex. l'arrachage d'un chêne ne peut être remplacé par un rosier) et à proximité (dans un rayon de 10 mètres) si ce n'est à l'emplacement initial. Il convient de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

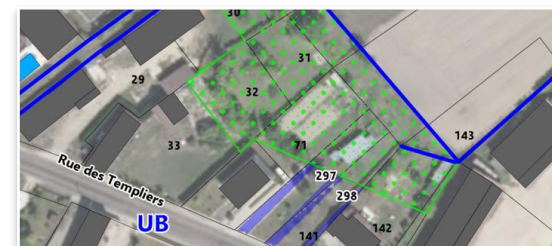


III. Le contenu du PLU

15

4a. Le plan de zonage

Zone du PLU	Description de la zone	PLU du 29/09/2022		PLU du 22/02/2023		% ban communal	Surface constructible	PLU du 29/09/2022		PLU du 22/02/2023	
		m²	ha	m²	ha			m²	ha	m²	ha
UB	Le secteur UB correspond au développement plus récent de l'urbanisme sur le territoire communal.	256 269	25,63	254 638	25,46	1,12%	Dents creuses mobilisables	19 235	1,92	20 178	2,02
UE	Le secteur UE est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics.	19 126	1,91	19 126	1,91	0,08%	Dents creuses non mobilisables	14 393	1,44	14 393	1,44
UZ	Le secteur UZ couvre la zone artisanale et commerciale dédiée aux activités économiques	2 133	0,21	0	0,00	0,01%					3,46
		277 528	27,75	273 764	27,38	1,22%					
1AU	La zone 1AU couvre les extensions urbaines de l'enveloppe urbaine à vocation résidentielle. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation.	19 206	1,92	19 206	1,92	0,08%	Surface zone de développement	19 206	1,92	19 206	1,92
2AU	La zone 2AU correspondant aux extensions urbaines de l'enveloppe urbaine. Ce secteur est fermé à l'urbanisation puisque la capacité des réseaux existants à la périphérie n'est pas suffisante.	0	0,00	0	0,00	0,00%	Surface zone de développement	0	0,00	0	0,00
		19 206	1,92	19 206	1,92	0,08%		19 206	1,92	19 206	1,92
A	La zone A couvre une zone de production agricole ou d'élevage qu'il convient de préserver des tissus urbains.	8 265 304	826,53	8 265 304	826,53	36,27%					
Ap	La zone Ap couvre la zone non équipée à vocation agricole qu'il convient de protéger pour préserver le paysage environnant	10 082 869	1008,29	10 084 991	1008,50	44,24%					
Ac	La zone Ac couvre la zone non équipée à vocation agricole protégée par un périmètre de protection autour du captage.	299 386	29,94	299 386	29,94	1,31%					
		18 647 559	1864,76	18 649 681	1864,97	81,82%					
N	La zone N couvre une zone naturelle à préserver et à mettre en valeur.	3 799 369	379,94	3 801 213	380,12	16,67%					
NJ	STECAL - La zone NJ couvre une zone naturelle dite de jardin, généralement en fond de parcelle, en arrière-plan de l'ensemble urbain, des hameaux et habitations isolées.	42 320	4,23	42 134	4,21	0,19%					
Nh	La zone Nh couvre la zone naturelle avec des habitats dispersés du type hameaux.	4 237	0,42	4 237	0,42	0,02%					
		3 845 926	384,59	3 847 584	384,76	16,88%					



Trame de jardin (outil : L 151-23 du code de l'urbanisme). Possibilités = abris de jardin jusqu'à 20 m², autre annexe (ex : garage) jusqu'à 50 m²

Espaces boisés classés (EBC) - article L 130-1 du code de l'urbanisme 188 947 18,89 188 947 18,89 0,83%

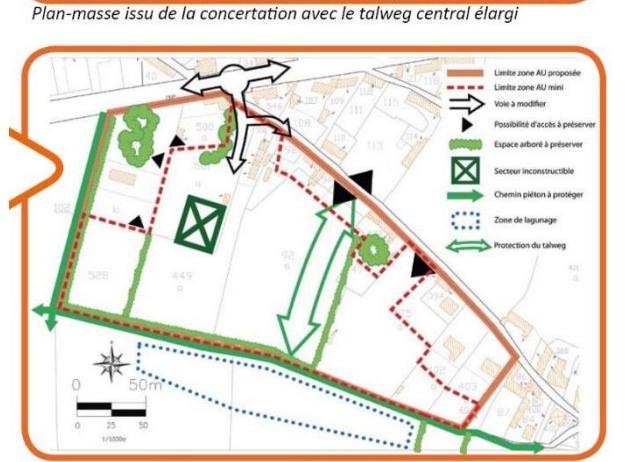
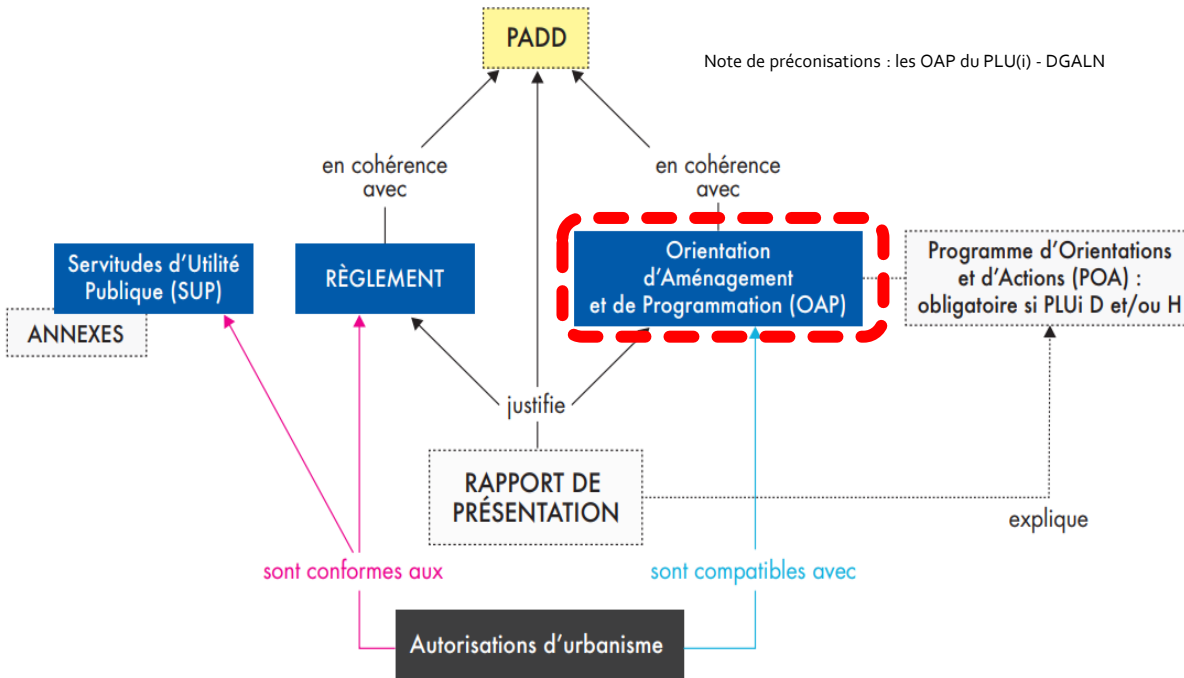
Éléments remarquables - article L 151-23 du code de l'urbanisme 300 0,03 300 0,03 0,00%

400 arbres

Emplacements réservés (ER) - article L 151-41 et L 230-3 du code de l'urbanisme 1 050 0,11 1 050 4,80 0,00%

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- > Fixe un cadre global d'aménagement dans les secteurs à enjeux
- > OAP obligatoire dans chaque zone 1AU (de développement « à urbaniser »)
- > OAP obligatoire pour préserver / développer les continuités écologiques



Le projet proposé doit respecter les principes du parti d'aménagement contenus dans l'OAP. La compatibilité implique « de ne pas aller à l'encontre de la règle », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle (ex. l'accès peut évoluer de quelques mètres).

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

« document de travail non validé »

OAP N°1 – Secteur 1AU – Rue du Prêtre

Pour rappel, l'article « PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES OAP » s'applique. Pour plus de détails, se référer à la page 6 et 7 du document.

Contexte			Nombre de logements attendu	
Accès depuis la Rue du Prêtre	Surface (en m²)	Surface (en ha)	Zone du PLU	En respectant les densités moyennes du Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube (18 logements par hectare), il est attendu la production de 16 logements au minimum
	19 210	1,92		
Situation	Ce périmètre d'étude est situé au centre de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie à 2 pas du secteur accueillant la mairie-école, les aires de jeux, la salle polyvalente en continuité des tissus urbains située Rue du Prêtre. Dans une optique de densification de la trame villageoise et de recherche de foncier ce secteur facilement aménageable et avec une intégration paysagère facile permettrait d'accueillir des logements.			
Implantation des constructions	L'implantation des constructions en zone 1AU se fera en retrait depuis la limite des voies et emprises publiques afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle. L'implantation sera libre, même si la configuration du site fait que l'implantation en parallèle de la future voirie sera privilégiée.			
Accès à la zone	L'accès au périmètre d'étude de l'OAP se fait depuis la Rue du Prêtre. Le site sera optimisé pour accueillir des cheminements piétons et cyclables afin de mailler les différents sites de la commune, mais aussi d'intégrer le réseau de cheminement nécessaire (ex. choix des matériaux et programme de plantation).			
Intégration qualitative de la zone dans son environnement	L'intégration du périmètre d'étude dans son environnement fera appel à la création de plantations (ex. haies champêtres, arbres de hautes tiges, fruitiers). Un guide de plantations figure dans le chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ». La perméabilité du site sera favorisée grâce aux plantations et aux matériaux retenus pour les cheminements doux, mais aussi à travers l'aménagement des espaces libres autour des constructions.			
Phasage	La zone 1AU sera ouverte à l'urbanisation à partir du 1 ^{er} janvier 2035 permettant aux terrains libres à l'intérieur du village de se remplir (comblement des dents creuses ou potentiel densifiable). Ce laps de temps est nécessaire pour maîtriser le rythme de consommation d'espaces dans le temps.			

Caractéristiques du site			
Proximité du réseau d'assainissement	Inexistant – système d'assainissement autonome à prévoir conforme au SPANC	Desserte incendie	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir - capacité à vérifier et à compléter en fonction du risque à défendre
Proximité du réseau de communication numérique	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir	Proximité du réseau d'eau potable	Existant en périphérie – raccordement au réseau existant à prévoir
Topographie	Douce Axe nord-sud : pente moyenne de 6% (3.5m) sur 60m Axe est-ouest : pente moyenne de -2% (-0.6m) sur 62m	Desserte routière / Désenclavement	Raccordement et accès groupé depuis la Rue du Prêtre Principe de liaison en sens unique

ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

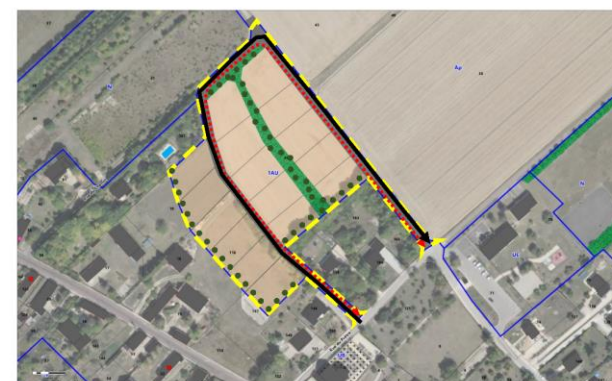
Afin de maîtriser dans le temps le rythme de construction et donc l'artificialisation des sols et la composition architecturale et paysagère de la commune, les élus ont souhaité mettre en place un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour la zone 1AU dans ce périmètre d'OAP. Par conséquent, si les conditions ne sont pas réunies, alors la zone est fermée est à l'urbanisation.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Ouverture l'urbanisation à partir du 1 ^{er} janvier 2035





OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone devra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Schéma de principe – OAP N°1 – Secteur 1AU – Rue du Prêtre



LÉGENDE:

-  Périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 -  Voirie à créer avec un raccordement à l'Avenue Paul Doumer (les accès privés seront groupés pour limiter le nombre de débouchés)
 -  Principe de liaisons douces à créer (ex. voie partagée par le biais d'une zone de rencontre)
 -  Tampon végétal à créer faisant office de transition entre les tissus urbains et les espaces naturels et agricoles. La composition et la largeur de ce tampon végétal ne sont pas définies. Il peut s'agir d'une frange boisée, d'une haie, de plantation d'arbres, de création de vergers, etc.
- Ce tampon végétal sera favorable à la biodiversité, à la bonne gestion des eaux de ruissellement, mais aussi à l'intégration paysagère du site. Pour la plantation d'arbres, de fruitiers ou de haies, vous pouvez vous inspirer du chapitre 10 du règlement du PLU « liste non exhaustive des essences régionales à privilégier ».

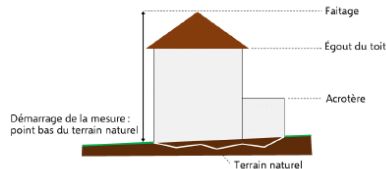
4b. Le règlement « document de travail non validé »

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1 Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale.

De manière à limiter les remblais qui ne sont pas nécessaires à la construction ou les constructions en surplomb, le plancher du premier niveau habitable ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).



1.2 La hauteur maximale des constructions et des installations ne peut excéder :

Hauteur maximale par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs de la zone U	
	UB	UE
Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 6 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère	X	
Les abris de jardins sont limités 3,5 mètres au faîtage ou 3 mètres au sommet de l'acrotère	X	
Les autres annexes et garages (s'ils ne sont pas accolés à la construction principale) sont limités 4 mètres à l'égout du toit ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère	X	
Les bâtiments professionnels sont limités à 9 mètres maximum au faîtage ou à 6 mètres au sommet de l'acrotère	X	

Gabarit : maison avec un étage ou rez-de-chaussée avec un comble aménageable

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). L'implantation des constructions, installations ou ouvrages ne peut pas être implantée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau aériens (non busés). La règle s'applique aussi bien aux constructions, aux installations mais aussi aux piscines avec un bassin supérieur à 10 m² nécessitant une autorisation d'urbanisme.

3.1. Les constructions et installations devront s'implanter :

Règles d'implantation des constructions et aménagement par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs de la zone U	
	UB	UE
Implantation sur au moins une limite séparative	X	
Implantation en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres	X	
Implantation en observant une marge de recul d'au moins 5 mètres	X	
Les constructions des annexes (ex. abris bois, abris de jardin) doivent soit être implantées en limite séparative soit observer une marge d'isolement minimale d'au moins 1 mètre pour garantir l'entretien des abords	X	
Les constructions de piscines doivent observer une marge d'isolement minimale d'au moins 5 mètres.	X	

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent :

- Aux voies et emprises existantes, à modifier ou à créer ;
- Au nu de la façade de la construction dans le cas de création de voies ;
- En tout point de la construction, si le débord de toiture est supérieur à 0,60 mètre ;
- En tout point de l'édification d'un mur ou d'un mur de clôture ;

L'alignement se mesure à partir de la limite des emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies. La règle s'applique aussi bien aux constructions, aux installations mais aussi aux piscines avec un bassin supérieur à 10 m² nécessitant une autorisation d'urbanisme.

2.2. Les constructions et installations doivent observer un recul minimal de :

Règles d'implantation des constructions et aménagement par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs de la zone U	
	UB	UE
A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées	X	
Avec un recul similaire à celles des façades des constructions riveraines (au moins un angle de la façade devra être dans cet alignement – ex. l'angle de la façade la plus proche de la voie publique)	X	
En observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement	X	

Le plan d'alignement sur la RD 442 et 31 sera supprimé quand le PLU sera approuvé. Le plan ancien n'est plus adapté avec les outils récents (cadastre, gps)

4b. Le règlement « document de travail non validé »

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des constructions, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 25% sur une même unité foncière. Exemple : pour une parcelle de 800 m², l'emprise au sol cumulé des constructions est de 200 m². L'emprise au sol cumulée des constructions à usage professionnel est limitée à 60% sur une même unité foncière. **Cette règle de n'applique pas dans le sous-secteur UE.**

Surface éco-aménageable ou non imperméabilisée

Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, pour les unités foncières au minimum 65% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé. Exemple : pour une parcelle de 800 m², 520 m² devront être en espace non imperméabilisé (ex. espace engazonné).

Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisés sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.

U - PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, l'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti, en matière d'implantation, de gabarit, comme de traitements des façades, des matériaux et des teintes. Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines, mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Exemple : les murs de clôture en parpaing non recouvert ou les annexes en parpaing

1.5. Toitures

Les toitures seront à deux ou plusieurs pans avec une pente minimum de 35 degrés. Les toitures plates ou monopentes seront uniquement autorisés pour des annexes, des extensions contemporaines ou un garage (ex. extension une toiture plate et un bardage bouis, véranda, etc.)

Les toitures des constructions couvertes de type chaume, de type tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites. La pente des toitures et la direction des faitages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins, ou des courbes de niveaux. D'autres types de toitures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité ou de forme urbaine contemporaine.

La pose de panneaux solaires sera réalisée au sol ou en toiture sur la base d'une forme simple, rectangulaire. S'ils sont en toiture ils devront s'implantés au plus près de l'égout de toiture, à fleur du matériau de couverture, ou dissimulés par l'acrotère dans le cas de toitures terrasse. Dans tous les cas, les dispositifs photovoltaïques ne doivent pas être miroitants ou réfléchissants. S'il s'agit de dispositifs photovoltaïques en toiture, ils devront être dans les mêmes teintes de couleurs que la toiture.

Les matériaux de couverture devront respecter l'aspect et la teinte de ceux utilisés dans l'environnement immédiat. Les couvertures en matériaux brillants, tôle ondulée, papier goudronné, fibrociment (etc.) seront interdites. Dans le cas d'une rénovation de toiture, la teinte originelle devra être maintenu. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorise la retenue des eaux pluviales.

1.6. Façade

Les bardages d'aspect en tôles, bac acier sont interdits sauf pour les bâtiments agricoles et les abris de jardin. Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Le SCot souhaiterait que le PLU interdise les teintes ardoisées rappelant l'architecture Pays de Loire, celle-ci n'existait pas localement hormis sur quelques édifices en ardoise naturelle (orientation 2.1.3)

PLU = en cas de rénovation ➔ maintien des teintes rouges à bru si existantes + liberté en construction neuve

4b. Le règlement « document de travail non validé »

1.9. Clôtures

Les clôtures sur voies publiques matérialisant la limite entre domaine public et espace privé. Sous le nom de clôture se cache tout élément séparatif, qu'il soit en dur ou en végétal. Elles sont l'écrin d'une construction, elles constituent également un lien intéressant avec l'environnement urbain ou le paysage qui entoure la parcelle. Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours.

Si la clôture riveraine sur voie publiques à une hauteur différente du maximum autorisé dans le règlement du PLU, le projet pourra s'adapter aux clôtures voisines. La rénovation d'un mur de clôtures ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible si cette rénovation est faite à l'identique (hauteur et composition de la clôture).

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou bâches/films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètre en limite des voies et emprises publiques et à 1.80 mètre en limites séparatives.

Aspect pour les clôtures par secteur de la zone U du PLU	Différents secteurs de la zone U	
	UB	UE
Les clôtures pourront être végétales et les haies éventuellement doublées par des grillages. Dans ce cas, les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles en annexe du règlement écrit.	X	X
Les clôtures pourront être constituées des grillages.	X	
La clôture pourra être constituée par un mur en pierre naturel ou enduit (80 centimètres de haut maximum) surmonté de grilles ou de lames. Le tout ne devra pas dépasser 1,8 mètres en tout point à partir du niveau du terrain naturel.	X	
L'entretien des murs pleins est autorisé, en revanche la construction de nouveaux murs pleins est interdite sauf dans le cadre de murs bahuts surmontés de grilles.	X	
L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires est interdite.		

Si un secteur de la zone U est concerné par plusieurs colonnes du tableau ci-dessus, le projet de construction peut alors s'implanter selon plusieurs possibilités.

Depuis le 7 avril 2022, les murs et clôtures (non agricoles) sont soumises à déclaration préalable peu importe la hauteur. En construction neuve, même si le mur plein est à la mode, il n'est pas reconnu comme de tradition locale c'est pourquoi nous avons travaillé différemment dans le PLU.

U - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Cette règle sera respectée en tenant compte de l'emprise au sol limitée. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement ou par la terrasse doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbuste (ex. haie), fruitier ou arbre de haute tige au moins par 100 m² de ces espaces. Des plantations pourront être exigées en lisière de zones agricoles et de zones urbaines.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées seront privilégiés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou mieux insérer les bâtiments dans leur environnement. Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit. Celle-ci n'a aucune valeur réglementaire, mais vise à guider et informer le pétitionnaire des essences régionales qu'il peut mobiliser dans le cadre d'une plantation de haie et d'arbres à hautes tiges.

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément architectural ou paysager à préserver dans la commune au titre de l'article L 153-21 du code de l'urbanisme. Par conséquent toute intervention sur ces éléments paysagers nécessite une déclaration préalable. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires si l'élément paysager concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols ...) ou pour le paysage. Les opérations d'entretien ou d'exploitation des éléments paysagers n'ayant pas d'impact notable sur le paysage ou l'intérêt écologique ne sont pas soumises à déclaration préalable (taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle).

Dans le cas d'une destruction (ex. arbre malade), une replantation devra être réalisée sans obligatoirement reprendre l'essence initiale, mais conserver les mêmes fonctionnalités (ex. l'arrachage d'un chêne ne peut être remplacé par un rosier) et à proximité (dans un rayon de 10 mètres) si ce n'est à l'emplacement initial. Il convient de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

III. Le contenu du PLU

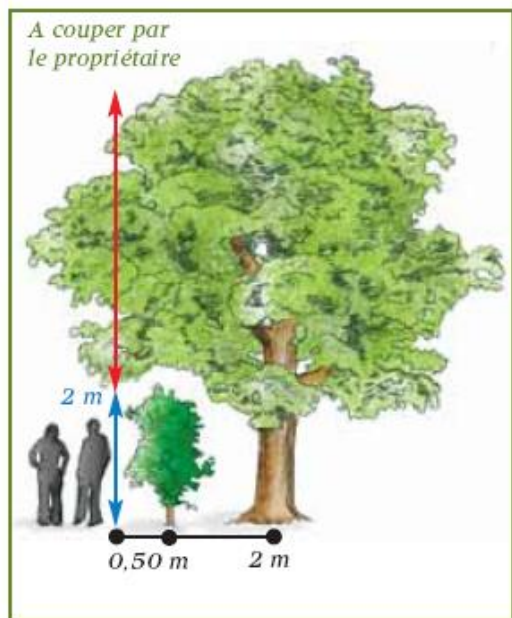
4b. Le règlement « document de travail non validé »

21

Règles minimales de stationnement	Différents secteurs de la zone U	
	UB	UE
1 place de stationnement pour les logements de moins de 59 m ² de surface de plancher	X	
2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 60 et 129 m ²	X	
3 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 130 m ²	X	

Objectif : seules les véhicules des visiteurs sont sur l'espace public les véhicules des habitants sont sur la parcelle

Plus la construction est importante plus il faut de places



CHAPITRE 10 – LISTE NON EXHAUSTIVE DES ESSENCES RÉGIONALES A PRIVILÉGIER

La commune n'a pas souhaité obliger la plantation de certaines essences régionales, mais souhaite communiquer sur une liste d'essences à privilégier.

Exemple d'essences régionales (arbres et arbustes)

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc Laurent Petit, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	3-20			+		
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	10-20			++	Milieu et haut de talus	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	20-25			+	Pied	



IV. La suite de la procédure



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Avant l'arrêt du projet

- > La possibilité de consulter les documents au fur et à mesure de leur validation administrative (délibérations)
- > La possibilité d'émettre des remarques jusqu'à l'arrêt du projet prévu vers l'été 2023 sur le registre de concertation

Après l'arrêt du projet

- > Après la consultation des personnes publiques associées, la possibilité de formuler des remarques à l'enquête publique auprès du commissaire enquêteur (2023)
- > Le BILAN des élus lors de l'approbation du dossier : quelles sont les observations des habitants et des personnes publiques associées à prendre en compte ?
- > L'exercice du contrôle de légalité par les services du Préfet (seulement des modifications mineures sont possibles qui ne bouleversent pas l'économie générale du document)



Questions diverses / débats autour du projet

Vos idées, vos commentaires sont les bienvenus !



Pas de références à des situations individuelles et/ou personnelles : 1 registre de concertation est à votre disposition, vos demandes seront étudiées au cas par cas