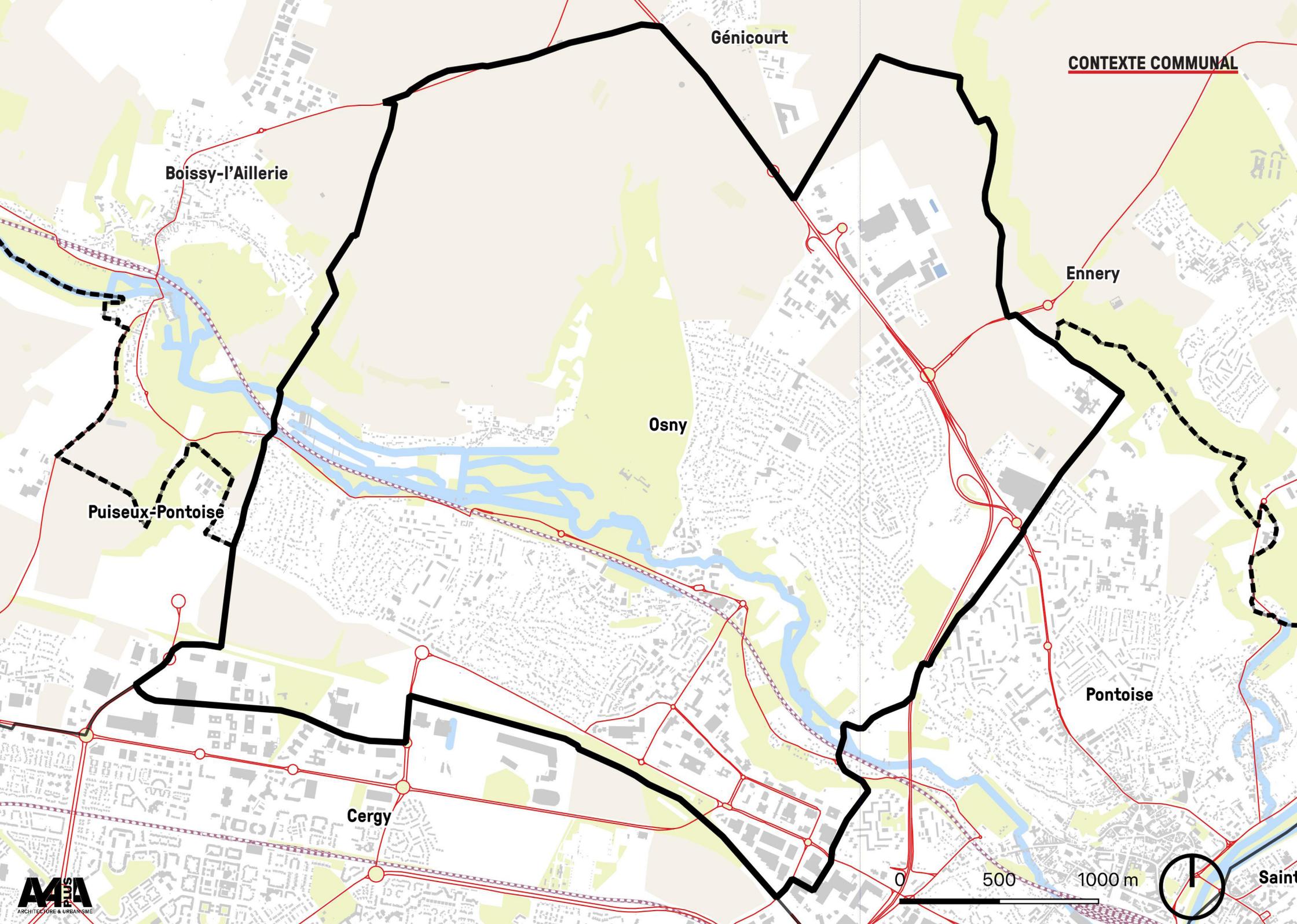


NOTE TECHNIQUE

RÉVISION DU PLU
D'OSNY



CONTEXTE COMMUNAL

Génicourt

Boissy-l'Aillerie

Ennery

Osny

Puisseux-Pontoise

Pontoise

Cergy

0 500 1000 m

Saint

01

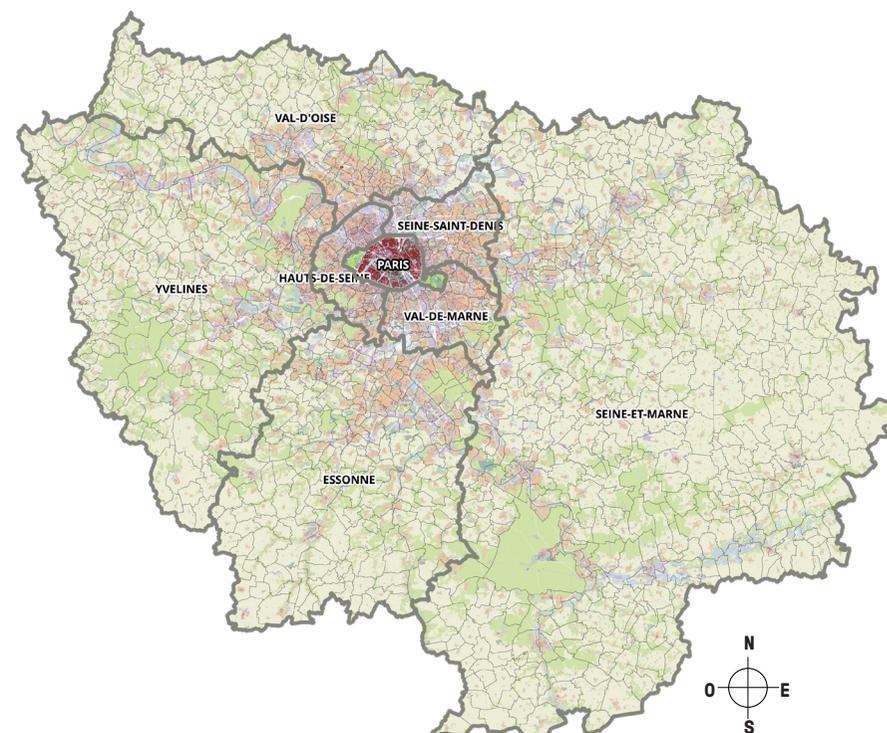
LE CONTEXTE TERRITORIAL

01.1.

SITUATION ADMINISTRATIVE ET GÉOGRAPHIQUE D'OSNY

Région	Île-de-France
Département	Val d'Oise
Arrondissement	Pontoise
Canton	
Code postal	95520
Superficie	12,52 km ²
Population	17 446 hab. (2019)
Altitude	min : 27 m max : 102 m moyenne : 30 m
Densité	1 393,5 hab./km ²

OSNY, une ville du nord-ouest parisien charnière entre le Parc Naturel Régional du Vexin Français et l'agglomération de Cergy-Pontoise. OSNY est une commune située dans le département du Val d'Oise, à environ 30 km au Nord-Ouest de Paris. La commune d'OSNY est localisée au nord de l'agglomération de CERGY-PONTOISE, en limite du Parc naturel régional du Vexin français dont Cergy-Pontoise est «Ville porte» depuis 1999. La commune dépend de la sous-préfecture de Pontoise.



LOCALISATION D'OSNY À L'ÉCHELLE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

02

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

02.1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

02.1.1. CADRE PHYSIQUE

Le territoire communal est compris dans le plateau du Vexin français entre la vallée de l'Epiais et la vallée de la Rainette, confluent de la vallée de la Viosne. OSNY est située sur la partie Nord-Est de ce plateau. Le fond de vallée sinueux est traversé d'Ouest en Est par une rivière principale, la Viosne qui connaît un double tracé à l'est du château de Busagny : la Couleuvre. Cependant ce réseau principal s'accompagne de tout un réseau hydrographique : bassin de retenue et une multitude de petits cours d'eau, principalement localisés dans les marais et parcs publics ou domaines privés. Le ru de l'Hermitage coule de façon permanente sur les communes d'Ennery et Pontoise. Sur le territoire d'OSNY, la Ravine du Fond Saint-Antoine est une vallée sèche. Le plateau est formé de plusieurs couches géologiques superposées : 5 formations géologiques affleurent au niveau de l'aire d'étude. La chaîne hydrogéologique du territoire d'OSNY comprend deux maillons principaux : Le réservoir aquifère du plateau et la nappe alluviale de la Viosne.

OSNY bénéficie, comme la majeure partie de l'Île-de-France, d'un climat tempéré océanique légèrement atténué par quelques influences continentales qui se marquent par une augmentation des orages de fin de printemps et de période estivale. Le climat de type océanique dégradé est caractérisé par des précipitations fréquentes et régulières tous les mois, mais généralement faibles (moyenne annuelle de 650 mm) et des températures plutôt douces en moyenne avec des écarts moyens entre l'été et l'hiver de l'ordre de 15°C et une température annuelle moyenne de 11°C.

02.1.2. MILIEUX AGRICOLES ET NATURELS, PAYSAGES

Sur le territoire d'OSNY, la plupart des espaces naturels sont déjà protégés par le PLU en vigueur, particulièrement le long de la vallée de la Viosne, le bois de la Garenne et ses abords sur le versant nord et, jouxtant la commune d'Ennery, le ravin de la Vallée Guyon. Ces espaces constituent des « réservoirs » de nature, tant pour les espèces floristiques que faunistiques.

OSNY conserve des espaces naturels et paysagers significatifs :

- un plateau agricole, qui s'inscrit dans la continuité des zones agricoles de grandes cultures du plateau vexinois sur la partie nord de la commune,
- des versants boisés, et des milieux humides de fond de vallée qui accompagnent le réseau hydrographique de la basse vallée de la Viosne,
- des espaces ouverts le long de la RD 915 séparant l'urbanisation d'OSNY de celle de Pontoise depuis les terres agricoles jusqu'à la vallée de la Viosne,
- une continuité paysagère constituée d'espaces ouverts ou plantés, le long de l'axe N14 / Chaussée Jules César au sud.

La répartition géographique de ces espaces contribue à la richesse biologique et paysagère de la commune : les qualités d'espaces agricoles et de coteaux boisés du nord de la partie urbanisée constituent un atout pour confirmer la continuité aux paysages du Vexin et les connexions entre milieux naturels et ouverts pénétrant dans l'agglomération et préserver la biodiversité et la qualité des espaces au sein du tissu bâti.

02.1.3. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Le territoire d'OSNY est contraint par plusieurs aléas naturels parmi lesquels mouvements de terrain (séisme, retrait-gonflement des argiles, terrains compressibles), inondations par ruissellement, et risques miniers. Pour préserver les biens et la population, les services de l'État ont mis en place une servitude d'utilité publique au travers du Plan de Prévention des Risques Miniers au droit d'anciennes carrières abandonnées. Les risques et aléas sont encadrés par des documents de présentation ou de connaissance permettant de réduire les incidences sur les populations et les biens lors de projets urbains.

OSNY est soumise à des nuisances liées au trafic ferroviaire et routier et notamment l'autoroute, les routes départementales et grands boulevards traversant la ville. Les principales pollutions routières sont relevées sur le tracé de ces axes de grande fréquentation. Sur la base de cartes de bruit stratégiques, la communauté d'agglomération Cergy-Pontoise a élaboré un Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) approuvé le 2 juillet 2019. Ce document fixe les grandes orientations de la politique de lutte contre le bruit de la collectivité pour les 5 ans à venir

et recense les actions réalisées et programmées par les gestionnaires d'infrastructures de transport, notamment au niveau des zones identifiées comme les plus impactées. Sans oublier la préservation des zones calmes identifiées sur le territoire.

Enfin, la commune est traversée par plusieurs grandes lignes électriques et une canalisation de transport de gaz, et compte plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) mais non Seveso, ainsi que de plusieurs sites et sols potentiellement pollués par les activités économiques et industrielles existantes et passées du territoire.

En terme de qualité de l'air, malgré une tendance à la baisse des niveaux de pollution chronique depuis quelques années, les concentrations de particules PM10 et de dioxyde d'azote restent problématiques sur le département du Val d'Oise, avec des dépassements ponctuels des valeurs limites. Pour les particules PM2,5, les concentrations mesurées respectent les valeurs limites, mais excèdent toujours les objectifs de qualité. Les niveaux d'ozone (O3), s'ils sont en moyenne plus forts dans le Val d'Oise que ceux de la petite couronne parisienne, respectent la valeur cible mais dépassent les objectifs de qualité. Ces dépassements sont généralisés à l'ensemble de la région Île-de-France.

02.1.4. RÉSEAUX ET ENERGIES

La compétence du service d'eau potable revient à la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise. L'eau distribuée aux usagers de la CACP provient de plusieurs ressources : des ressources propres (puits, forages) présentes sur son territoire, des ressources importées produites à l'usine de Saint Martin la Garenne, des ressources importées produites à l'usine de Méry-sur-Oise. Deux captages d'eau potable sont présents à OSNY et font l'objet de périmètres de protection immédiats et rapprochés (Arrêté préfectoral de DUP du 30 novembre 1987 relatif aux captages dits « Le Parc » et « Missipipi »). Ces périmètres de protection délimités constituent des servitudes d'utilité publique. Cette ressource est très vulnérable face à toute sorte de pollution, car située proche de la surface. Il convient de tout mettre en œuvre pour la préserver durablement.

La collecte des déchets est réalisée par les services de la CACP : Ordures ménagères résiduelles, déchets recyclables, déchets verts. Les données chiffrées montrent que les évolutions de production de déchets et de collecte vont dans le bon sens permettant ainsi une meilleure valorisation des déchets.

La CACP et le SIARP disposent des compétences « Assainissement » et « Eaux Pluviales ». A ce titre, elle gère les réseaux de collecte et le transport des eaux usées et pluviales ainsi que l'épuration et le rejet des eaux usées traitées au milieu naturel après traitement vers la station d'épuration de Neuville/Oise. La commune dispose d'un zonage d'assainissement qui identifie principalement les vocations des différentes zones du territoire de la commune en matière d'assainissement (collectif et non collectif).

En application de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies

renouvelables, la ville d'OSNY a délibéré en décembre 2023 pour identifier sur son territoire les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables : tenant compte des données fournies par l'Etat, les potentiels géothermiques et solaires sont forts sur tout le territoire communal. La ville a donc décidé de définir une zone d'accélération d'énergie renouvelable « solaire » sur tout le territoire et une zone d'accélération d'énergie renouvelable « géothermie » sur tout le territoire.

02.2.

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET INDICATEURS DE SUIVI

02.2.1.

LES TEXTES RÉGISSANT L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale repose sur une directive européenne de 2001 transcrite dans le droit français par des dispositions de 2004 et 2005. Modifiés en 2020 par la loi ASAP, les articles L. et R.104-1 et suivants du Code de l'urbanisme imposent que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) fassent, lors de leur élaboration ou de leur révision générale, l'objet d'une évaluation environnementale de manière systématique en raison de leurs incidences sur l'environnement.

L'évaluation environnementale doit permettre d'apprécier la cohérence entre les objectifs et les orientations du PLU et les enjeux environnementaux du territoire identifiés par l'état initial de l'environnement. Elle doit identifier les incidences prévisibles du plan et proposer au besoin des mesures pour les supprimer, les réduire ou les compenser. Elle doit aussi informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.

02.2.2.

LA MÉTHODE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale est un état d'esprit : il s'agit de rechercher en permanence une complète intégration des thèmes environnementaux dans l'élaboration du PLU, et d'envisager systématiquement les solutions présentant le moindre impact.

La méthode de travail s'appuie sur un « processus itératif » entre le maître d'ouvrage et l'organisme indépendant chargé de l'évaluation. L'objectif est de procéder à une analyse critique des documents produits, afin d'identifier les risques d'incidences problématiques pour l'environnement et d'y apporter des solutions. La méthode s'est appuyée notamment par une intégration forte de l'équipe en charge de l'évaluation environnementale au sein du processus d'élaboration du PLU en participant aux réunions d'élaboration et de concertation tout au long de la mission.

Enfin, la démarche d'évaluation environnementale ne s'effectue pas seulement pendant toute la durée d'élaboration du PLU, elle se prolonge aussi par un bilan de la mise en œuvre du PLU au plus tard dans un délai de 6 ans après son approbation, de manière à savoir si les objectifs fixés ont bien été tenus, et quelles sont les incidences environnementales du document.

06.2.3.

LA PRÉSENTATION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

Le processus d'évaluation a débuté dès le commencement de la révision du PLU et a porté sur toutes les étapes de la procédure, depuis l'état initial de l'environnement jusqu'à l'achèvement du règlement et du zonage. L'analyse critique des documents et les propositions formulées ont aidé à parfaire l'intégration des enjeux environnementaux du territoire.

Le rapport final d'évaluation produit à l'issue de ce processus analyse successivement :

- l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes ;
- l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre au PLU et présentation des mesures pour éviter, réduire et compenser ses conséquences dommageables ;
- les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et les incidences de l'adoption du schéma sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ;
- les incidences du projet de PLU sur les sites revêtant une importance environnementale ;
- le dispositif de suivi du PLU.

06.2.4.

ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Le PLU, document intégrateur, doit s'articuler avec les plans et programmes supra territoriaux portés par l'État, la Région, le Département et les Syndicats et autres organismes institutionnels. Cette articulation permet d'assurer une gestion cohérente du projet par rapport à des échelles territoriales plus grandes ou à des planifications sectorielles particulières (ressource en eau, déchets...).

Les plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible :

- le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF),
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cergy-Pontoise (CACP),
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CACP,
- le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF),
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie.

Les plans et programmes que le PLU doit également prendre en compte :

- le Plan Climat Air Énergie de la CACP ;
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique.

Au regard des orientations des documents et plans listés ci-dessus, le Plan Local d'Urbanisme d'OSNY s'articule correctement avec celles-ci.

06.2.5.

LES INCIDENCES DU PLU SUR LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT

L'analyse thématique du PLU s'appuie sur 5 thèmes environnementaux recouvrant l'ensemble des composantes de l'environnement :

- Trame verte et bleue, consommation d'espace ;
- Protection des paysages et du patrimoine
- Qualité de l'air, émissions des gaz à effet de serre et consommation énergétique ;
- Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des conséquences éventuellement dommageables ;
- Gestion de l'eau et des déchets.

L'analyse thématique et spatialisée a été menée de façon à identifier comment les orientations et les objectifs du zonage et du règlement permettent d'éviter voire réduire les incidences attendues du projet retenu sur l'environnement et la santé publique (dégradation des milieux naturels et du paysage liés à l'augmentation des besoins en logements et en parcs d'activités économiques ; augmentation de la population soumise au risques liés à des extensions urbaines dans des secteurs présentant des risques et/ou nuisances connus)...

S'il s'avère que les dispositions réglementaires ne sont pas suffisantes pour éviter ou réduire les incidences attendues, ces dernières devront être prises en compte au travers des mesures dites « compensatoires ».

L'analyse itérative de la démarche d'évaluation environnementale a permis de s'assurer qu'un minimum de mesures compensatoires soit nécessaire.

06.2.6.

MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES

Bien que le développement urbain et économique ait un impact inévitable sur les milieux naturels et agricoles, le PLU dispose d'un zonage qui vise à construire les nouvelles constructions dans le tissu urbain ou en extension directe et continue de l'enveloppe urbaine. Pour cela, le PLU s'appuie sur des objectifs de densification du tissu urbain et de renouvellement urbain.

L'urbanisation des zones de développement d'ici 2033 se traduit par une consommation foncière de terres agricoles de l'ordre de 33,8 ha. Pour mémoire, la consommation foncière observée entre 2014 et 2023 a été évaluée à 57,5 ha dont 45,5 hectares d'espaces naturels et agricoles ; celle du projet de PLU affiche donc une réduction de 25,7% par rapport à la consommation enregistrée sur les dix dernières années.

En complément, le PLU s'appuie sur un projet de trame verte bleue et noire qui a pour objectif de garantir à travers le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) l'intégrité du réseau écologique avec des dispositions fortes en matière de protection des espaces naturels et ordinaires. Au-delà de la protection des espaces naturels emblématiques et à fort intérêt écologiques, le PLU s'attache à maintenir les espaces naturels ordinaires et renforce les continuités entre la nature en ville et la trame verte et bleue. Constitutifs de la trame verte et bleue et gestionnaire des espaces naturels ordinaires et majeurs, les espaces agricoles font également l'objet de dispositions fortes en matière de protection via des orientations importantes visant à pérenniser les activités primaires du territoire.

06.2.7.

CADRE DE VIE, PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le cadre de vie composé notamment des paysages et du patrimoine emblématique du territoire fait l'objet de mesures visant à le protéger, mais également à le valoriser. Pour cela, les mesures en faveur de la densification du tissu bâti sont favorables à la préservation des grands paysages et du patrimoine dans les espaces urbains et ruraux. Le cas échéant, les extensions urbaines sont strictement encadrées de façon à maintenir un front urbain de qualité au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dans le tissu urbain et plus particulièrement dans les centralités où la densification sera la plus importante, le cadre de vie est préservé pour trois raisons principales :

- le renouvellement urbain sera l'occasion d'améliorer la qualité de vie des habitants ;
- le renouvellement urbain est conditionné à une bonne intégration paysagère, architecturale et patrimoniale et au développement de la nature en ville ;
- de nombreux éléments architecturaux et naturels présentant un intérêt culturel sont identifiés car participant au maintien de l'identité locale.

Les orientations en faveur des modes de déplacements doux devraient également renforcer le cadre de vie des habitants

06.2.8.

CLIMAT ET ÉNERGIE

La réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre est possible par des mesures visant à améliorer la performance du tissu bâti du fait d'une part, de la densification du tissu bâti qui engendrera des formes urbaines plus performantes tout en luttant contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbains ; d'autre part, de mesures facilitant la rénovation du bâti existant qu'il soit résidentiel, commercial ou économique.

Le PLU développe des mesures visant à encourager le développement des énergies renouvelables sur tout son territoire (géothermie, petit éolien, solaire) et notamment dans le tissu urbain en limitant les contraintes réglementaires d'aménagement. Il est un outil qui limite l'usage des énergies fossiles, responsables des gaz à effet de serre,

06.2.9.

L'EAU

Pouvant être fragilisée par les demandes croissantes, par l'artificialisation des sols et par les changements climatiques, le PLU émet des mesures visant à protéger la ressource en eau. Ainsi, il veille à réduire les risques de dégradation des milieux naturels aquatiques à travers notamment la protection de la trame bleue, constituée de la majorité des cours d'eau et des zones humides présentant un intérêt écologique fort.

Par ailleurs, et toujours dans ces objectifs d'atténuation, le PLU émet des dispositifs de réduction et d'évitement des risques de pollutions des eaux en renforçant la gestion des eaux pluviales et en limitant l'artificialisation des sols et le ruissellement.

Enfin, pour limiter les risques liés à l'alimentation en eau potable, le PLU dispose de mesures visant à réduire l'usage en eau potable par des dispositifs d'encouragement à l'usage des eaux pluviales dans les activités quotidiennes.

06.2.10.

LES RISQUES

Le développement démographique et économique attendu peut avoir un impact négatif sur les populations et les biens. Cependant le projet de PLU précise la nécessaire prise en compte en amont des réflexions des aléas naturels et technologiques afin d'éviter d'augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques majeurs.

03

LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT

La ville privilégie un scénario de croissance démographique mesurée et maîtrisée conduisant le territoire à une population d'**environ 20 500 habitants d'ici 2033**.

Cette orientation doit permettre à OSNY de répondre à plusieurs enjeux comme

- poursuivre sa politique d'accueil de nouveaux habitants et apporter une réponse face à la demande en logements ;
- faciliter le parcours résidentiel des habitants ;
- travailler au renouvellement urbain des tissus mutables existants afin de mieux qualifier le territoire.

	2019	2033
Population	17 446	20 500
Population supplémentaire	-	+ 3 054
Taille des ménages	2,59	2,49
Nb de logements du parc	6 598	8 301
Logements supplémentaires (nouveaux habitants)	-	1 227
Logements supplémentaires (point mort)	-	475
Total des logements supplémentaires	-	1 703

Ainsi, entre 2019 et 2033, la croissance démographique projetée induit :

- **environ 3 000 habitants supplémentaires ;**
- **la construction d'environ 1 230 logements pour l'accueil des nouveaux habitants ;**
- **la construction d'environ 475 logements issus du point mort (environ 34 logements par an) pour maintenir la population.**

04

LA JUSTIFICATION DE LA RÉPARTITION DES SECTEURS DE CRÉATION DE LOGEMENTS

Le PADD prévoit la réalisation d'environ 1 700 logements afin de répondre à la croissance démographique projetée sur la période 2019-2033. Ces besoins constructifs doivent permettre à la fois l'accueil de la croissance démographique, mais aussi les besoins induits par le point mort.

A noter qu'entre 2019 (données INSEE disponibles pour déterminer le projet communal) et 2021 (derniers chiffres Sitadel disponibles avant débat du PADD), ce sont 744 logements qui ont été autorisés à Osny (base Sitadel). Ces 744 logements sont donc à retrancher de la projection de logements issue de l'hypothèse de développement (1 703-744 = 959). Une large partie de ces logements a été réalisée dans le diffus, en densification du tissu résidentiel existant.

Ainsi, la production de logements permettant de répondre à l'hypothèse de développement représente environ 960 logements décomposés comme suit :

- l'achèvement de la **ZAC de la Demi-Lieue** (575 logements dont 230 autorisés avant 2019 à retrancher : secteur Sainte-Marie, soit 345 logements),
- le secteur de renouvellement **Paul Roth** (environ 40 logements),
- la **densification au coup par coup** du tissu bâti existant (environ 476 logements) + environ 100 logements identifiés au sein du **secteur centre-ville** couvert par une OAP, soit environ 575 logements

Bilan des logements autorisés et à créer		
Localisation	Logements réalisés avant 2019	Nombre de logements à réaliser (2019-2033)
Logements autorisés entre 2019-2021 (SITADEL) (à retrancher)	-	744
ZAC de la Demi-Lieue (575 logements au total)	Génicourt	345
	Sainte-Marie	0
Paul Roth	-	40
Diffus (densification au coup par coup et renouvellement centre ville)	-	575
TOTAL du projet 2019-2033	-	1 703
Total à réaliser sur la période 2022-2033	-	960*

* 1703-744 (déjà réalisés entre 2019 et 2021)=960

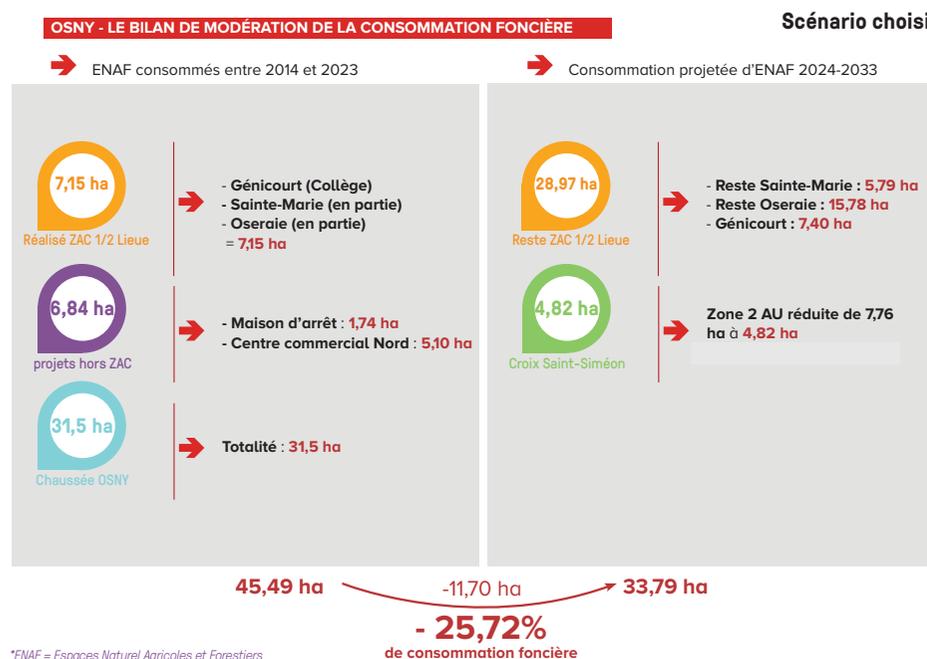
Ainsi, entre 2022 et 2033, il reste 960 logements à réaliser.

05

LA JUSTIFICATION DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme dispose que le Plan Local d'Urbanisme doit fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par le biais de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La dynamique de construction entre 2014 et 2023 a impliqué la mobilisation de 57,5 ha de foncier communal dont environ 45,5 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers, répartis comme suit :



La consommation foncière du projet de Plan Local d'Urbanisme, à l'égard des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2024-2033 est d'environ 33,8 hectares, soit une réduction de plus de 11,7 ha par rapport à la consommation enregistrée sur les dix dernières années (soit une réduction de 25,7 %).

06

UN PROJET EN RÉPONSE AUX ENJEUX MAJEURS DU TERRITOIRE

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de OSNY résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation :

- les enseignements du diagnostic basés sur une analyse des composantes et du fonctionnement du territoire et de ses perspectives d'évolution (caractéristiques géographiques, environnementales, sociales et urbaines, tendances, contraintes, atouts, handicaps, potentiels, besoins et invariants à prendre en compte ...);
- la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable assumant pleinement ses responsabilités dans la lutte contre le réchauffement climatique et de développement de la nature en ville notamment.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est déroulée en deux temps.

Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic.

Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.

Cette politique vise à assurer la continuité, dans le temps, du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire qui vise le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

Dans cette perspective, les orientations de développement engagées permettront un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, sur le long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

En dehors de tout contexte réglementaire, la conception du projet urbain de la commune intègre les variables «environnement» et «devenir».

Le PADD expose donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

retenues sur la commune, en compatibilité avec les documents supra-communaux.

Le PADD porte les ambitions de la commune pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le PLU. Conformément aux dispositions prévues dans le code de l'urbanisme, le PADD fait l'objet d'un rapport spécifique, détaché du rapport de présentation du PLU, mais constituant une pièce déterminante de ce dernier.

Les orientations du PADD répondent à des objectifs et des choix de développement définis lors de l'élaboration du PLU par une démarche analytique et prospective menée à plusieurs échelles spatiales, mais centrée sur le territoire communal.

Au travers du PADD, les Élus de OSNY ont souhaité exprimer et formaliser une vision à l'horizon de 2033 au cœur d'un projet qui ferait de la commune un territoire équilibré.

Pour répondre aux enjeux urbains, socio-économiques et environnementaux identifiés grâce au diagnostic, le PADD s'articule autour de 6 orientations majeures pour l'avenir de la commune.

Le PADD fédère les multiples dimensions du projet d'ensemble de la commune et offre une vision cohérente du développement urbain à venir et des politiques publiques qui l'accompagneront.

07

RAPPEL DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

Au regard du diagnostic établi ainsi que la vision des édiles et les principes issus de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, 6 grandes orientations ont été mises en œuvre.

07.1.

LA VILLE NATURE

OSNY bénéficie d'un cadre de vie qualitatif. L'histoire ancienne du territoire a favorisé la préservation d'un patrimoine naturel et paysager remarquable et identitaire à préserver entre la vallée de la Viosne et le plateau agricole du Vexin. Cependant au fil du temps, face à la pression foncière et à la création de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, ces espaces naturels ont largement été consommés par l'urbanisation. Sans remettre en question ces nouveaux quartiers, la ville souhaite rétablir la trame verte autant au sein des espaces naturels qu'au cœur du tissu urbain pour que la qualité du cadre de vie soit améliorée et ainsi réconcilier développement urbain et protection paysagère et environnementale.

3 OBJECTIFS

- 1.1.** PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ EN ASSURANT LA PRÉSERVATION VOIRE LA RECONSTITUTION DES PRINCIPAUX ENSEMBLES NATURELS DE LA COMMUNE
- 1.2.** CONSOLIDER/RECONSTITUER LES TRAMES VERTES ET BLEUES DU TERRITOIRE, SANS OMETTRE LA TRAME NOIRE
- 1.3.** INTÉGRER DE FAÇON EFFICACE ET VERTUEUSE LE DÉVELOPPEMENT URBAIN AU PAYSAGE ET À L'ENVIRONNEMENT

07.2.

LA VILLE EXEMPLAIRE

OSNY souhaite s'engager activement dans le virage du développement durable, dans les domaines de l'écologie, de la gestion des déchets, des économies de ressources naturelles. Elle entend devenir encore plus une ville exemplaire.

4 OBJECTIFS

- 2.1.** PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE ET DE QUALITÉ RÉPONDANT AUX ENJEUX DU 21ÈME SIÈCLE
- 2.2.** ŒUVRER POUR UN TERRITOIRE SOUCIEUX DE LA SANTÉ ET DU BIEN-ÊTRE
- 2.3.** PROMOUVOIR UN VERDISSEMENT DE LA VILLE
- 2.4.** RATIONALISER LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE ET ASSURER UNE GESTION ÉCONOME VIS-À-VIS DE LA CONSOMMATION HUMAINE

07.3.

LA VILLE DYNAMIQUE

À l'échelle locale, l'emploi est source de richesses et de dynamisme pour un territoire et ses habitants.

Dans l'absolu, il permet aussi de réduire les migrations pendulaires, ce qui constitue un avantage à plus d'un titre : temps gagné, qualité de vie améliorée, réduction du recours à la voiture individuelle occasionnant une économie d'énergie, une réduction des gaz à effet de serre, une meilleure protection de l'environnement, ...

Le renforcement du tissu économique répond aussi à un triple objectif, chacun d'entre eux contribuant à stabiliser puis à développer le lien social :

- développement de l'emploi,
- création de l'attractivité et du dynamisme territorial,
- rapprochement entre les demandes et les besoins (notion d'économie intégrée).

Osny est un pôle économique local. Il concentre une variété d'activités économiques et attire, chaque jour, de nombreux travailleurs provenant des communes alentours. La ville se doit de préserver ses acquis (commerces de proximité et zone d'activités d'intérêt communautaire, ...), tout en étant à la pointe du développement d'activités économiques nouvelles et complémentaires. La gestion des mobilités domicile-travail constitue aussi un enjeu majeur. Aussi, la commune souhaite encourager le développement vertueux des activités agricoles.

5 OBJECTIFS

- 3.1.** CONSERVER ET RENFORCER L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ ET DE QUALITÉ
- 3.2.** CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES EXISTANTES
- 3.3.** SOUTENIR, DIVERSIFIER ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET MARAÎCHÈRES
- 3.4.** SOUTENIR LA DIVERSIFICATION DU TISSU ÉCONOMIQUE ET DES NOUVELLES FORMES DE TRAVAIL
- 3.5.** SOUTENIR L'OFFRE MÉDICALE ET PARAMÉDICALE SUR LE TERRITOIRE

07.4.

LA VILLE ACCESSIBLE

La commune est relativement bien desservie par les transports en commun, notamment grâce à sa gare et aux lignes de bus qui desservent le territoire. Malgré cela, les habitants de la commune sont toujours dépendants de la voiture individuelle. L'objectif de la ville est donc de développer l'offre alternative à un système polluant et consommateur d'espace. L'ensemble des alternatives doit donc être soutenu pour favoriser la transition des comportements individuels. La circulation et le stationnement automobile demeurent ainsi une préoccupation première tant l'impact sur le paysage et les conditions de vie sont importantes (pollutions, nuisances sonores, sécurité). Ces impacts sont notamment prégnants sur la question des stationnements quel que soit le mode de déplacement. Pour y remédier, la commune entend bien favoriser l'utilisation du transport collectif.

Consciente aussi des enjeux sociétaux contemporains, elle ambitionne de développer les mobilités durables.

4 OBJECTIFS

- 4.1.** AMÉLIORER LA QUALITÉ DES DÉPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE
- 4.2.** FAVORISER ET ENCOURAGER LES PRINCIPES DE L'ÉCO-MOBILITÉ, DÉVELOPPER LE MAILLAGE DES MOBILITÉS DOUCES
- 4.3.** ENCOURAGER L'INTERMODALITÉ AVEC COMME SUPPORT PRINCIPAL LA GARE
- 4.4.** OPTIMISER ET REPENSER L'OFFRE EN STATIONNEMENT AUTOMOBILE ET EN STATIONNEMENT VÉLO

07.5.

LA VILLE SOLIDAIRE

Le parc de logements local est marqué une représentation plus importante du statut d'occupation «propriétaire» que celui de «locataire», mais également par un taux de vacance légèrement en dessous du taux frictionnel. La commune présente également parc de logements sociaux qui s'accroît mais qui ne permet pas encore de satisfaire aux obligations de la loi SRU.

Aussi, des difficultés de logement des personnes jeunes, des familles et des personnes aux revenus modestes peuvent être ressenties. L'objectif de la ville est de parvenir à assurer l'équilibre social de l'habitat, tout en apportant l'ensemble des services et équipements publics nécessaires. Enfin, l'un des défis de la ville est d'adapter son offre de logements aux changements socio-démographiques.

4 OBJECTIFS

- 5.1.** ASSURER UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES POUR TOUS ET ACCESSIBLES PAR TOUS
- 5.2.** RENFORCER LA MIXITÉ SOCIALE ET URBAINE
- 5.3.** DÉVELOPPER LES ACTIONS POUR UN TERRITOIRE INCLUSIF
- 5.4.** ENCOURAGER ET SOUTENIR LE DYNAMISME ASSOCIATIF DANS LA VILLE

07.6.

LA VILLE STRUCTURÉE

En tant que pôle urbain d'influence, le territoire souhaite maintenir une croissance démographique maîtrisée et en profiter pour améliorer la structuration de son territoire selon deux logiques :

- une logique de centralité renforcée : l'espace doit être plus dense et plus mixte à mesure que l'on s'approche du centre-ville et de la gare,
- une logique d'économie de l'espace et des ressources : le tissu existant est prioritaire, la densification, le renouvellement urbain et la rénovation de l'existant prévalent aux projets d'extension du tissu urbain.

7 OBJECTIFS

- 6.1.** ENGAGER UNE ÉVOLUTION DE LA VILLE EN VEILLANT À NE PAS EN PERTURBER L'ÉQUILIBRE

- 6.2.** ORGANISER UNE GESTION DE L'URBANISATION LA PLUS ÉCONOME POSSIBLE EN MATIÈRE DE FONCIER
- 6.3.** DÉVELOPPER UNE POLITIQUE DE RÉNOVATION/RÉHABILITATION DE L'HABITAT DÉGRADÉ OU NON ADAPTÉ
- 6.4.** ŒUVRER POUR UN RENFORCEMENT DE LA STRUCTURATION URBAINE
- 6.5.** FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE DANS L'OFFRE DE LOGEMENTS
- 6.6.** AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LE CONFORT DE L'ESPACE PUBLIC
- 6.7.** VALORISER ET PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI ET IDENTITAIRE DE LA COMMUNE

08

LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

08.1.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

08.1.1.

L'OAP DE LA ZAC DE LA DEMI-LIEUE

Cette OAP couvre les trois sites de la ZAC multi-sites de la Demi-Lieue.

Elle a pour objectif la réalisation des objectifs programmatiques en matière de logements afin de répondre au projet de développement choisi par la ville. L'urbanisation de ce secteur devra également prendre en compte l'importance de l'environnement naturel, paysager et bâti pour conserver la qualité du site.

Ce secteur est stratégique car il représente un potentiel foncier important proche des grands axes de communication et en lien direct avec le tissu bâti existant.

Si la programmation de la ZAC présente des logements permettant de répondre aux objectifs programmatiques du PADD (Génicourt et Sainte-Marie), elle présente aussi la réalisation d'un Collège, ainsi que d'activités économiques et de santé (Sainte Marie et Oseraie) qui participent au soutien de la diversification du tissu économique et des nouvelles formes de travail, ainsi qu'au soutien de l'offre médicale et para-médicale du territoire.

Aussi, la nécessité de foncier à destinations d'activités a été étudiée à l'échelle de l'agglomération de Cergy-Pontoise dont les disponibilités foncières sont rares et qui entend préserver son ration d'un emploi pour un habitant.

Les objectifs de l'OAP de la ZAC multi-sites de la Demi-Lieue sont les suivants :

- la production de logements mixtes pour assurer le développement d'OSNY à court et moyen termes ;
- le respect des orientations des SDRIF, SCot et PLH ;

- la recherche de formes bâties s'intégrant au paysage ;
- qualifier la zone par l'intégration d'espaces publics et privés paysagers soulignant ainsi le développement d'une trame verte et de persévérer dans la traduction assumée de la nature en ville et de sa connexion aux ensembles naturels existants ;
- la connexion des futurs quartiers au reste de la ville ;
- l'optimisation de l'utilisation du foncier ;
- profiter de la desserte en transport collectif et de la proximité des équipements publics ;
- inciter à des pratiques exemplaires en termes d'architecture, d'urbanisme et de traitement de l'espace public.

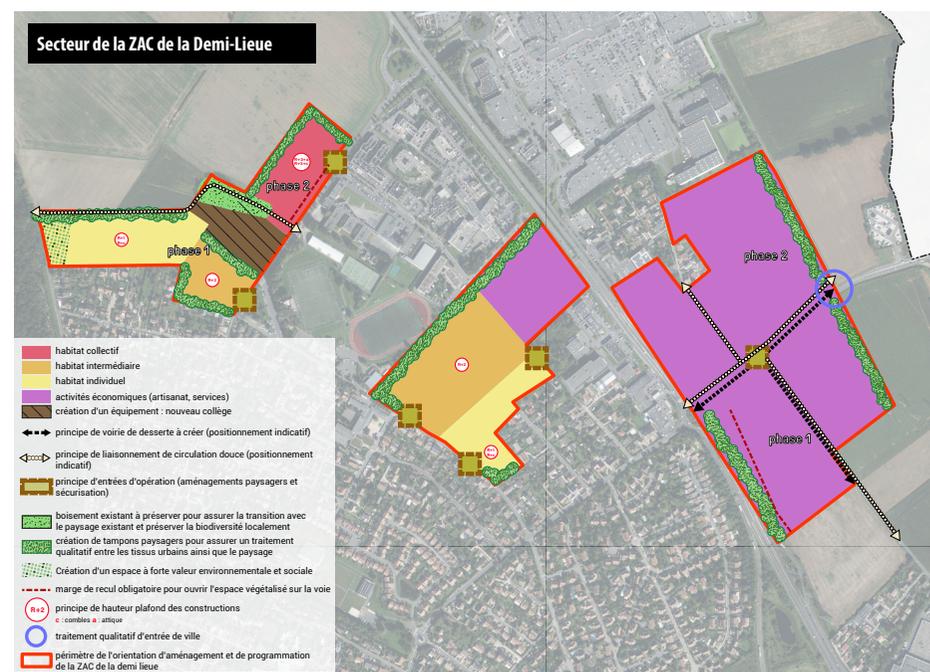


SCHÉMA DE L'OAP DE LA ZAC DE LA DEMI-LIEUE

08.1.2.

L'OAP DU CENTRE-VILLE

Il s'agit ici d'un site à très fort enjeu pour la ville car il doit permettre la d'aller dans le sens d'une restructuration de la rue Aristide Briand afin de redynamiser le centre-ville.

Son emplacement en plein cœur de la commune à proximité des commerces, des services, des pôles d'équipements publics et des transports collectifs, en particulier de la gare, font de ce secteur un site stratégique.

L'urbanisation du site doit répondre à plusieurs objectifs :

- assurer la mise en place d'un tissu urbain mixte en adéquation avec son environnement urbain proche ;
- améliorer l'accessibilité et apaiser le secteur pour les déplacements motorisés de même que pour les déplacements doux ;
- maintenir les poches de stationnement pour l'attractivité des commerces et services de proximité ;
- profiter de la desserte en transport collectif et de la proximité des équipements publics ;
- répondre aux besoins en logements de manière rationnelle et participer à l'offre d'un parcours résidentiel afin de favoriser l'animation urbain et commerciale ;
- qualifier la zone par l'intégration d'espaces publics paysagers soulignant ainsi le développement d'une trame verte et de persévérer dans la traduction assumée de la nature en ville ;
- accentuer la connexion entre le centre ville et les différents quartiers de la ville ainsi qu'avec le parc de Grouchy par la mise en place de mobilités douces ;
- inciter à des pratiques exemplaires en termes d'architecture, d'urbanisme et de traitement de l'espace public.

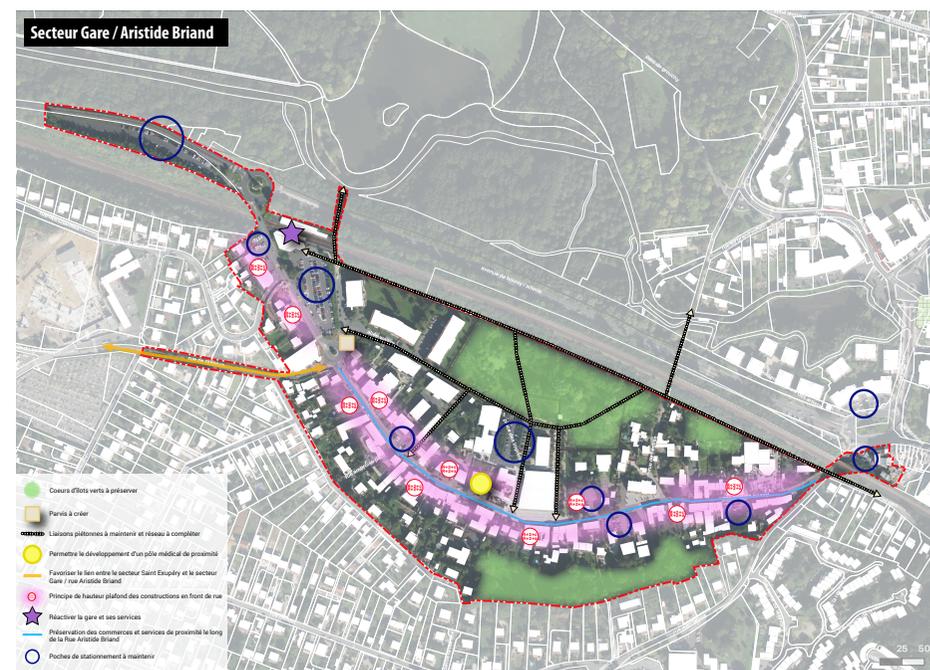


SCHÉMA DE L'OAP DU CENTRE-VILLE

08.1.3.

L'OAP DU SECTEUR DE LA CROIX-SAINT-SIMÉON

Il s'agit ici d'un site à enjeu pour la ville, l'agglomération, mais également pour l'Hôpital de Pontoise. Effectivement, il doit permettre à la fois le développement économique intercommunal, mais aussi l'extension de l'Hôpital de Pontoise.

La composition générale du site garantit les liens fonctionnels et paysagers avec l'existant et notamment avec la zone commerciale au sud du périmètre et l'hôpital de Pontoise à l'Est.

L'urbanisation du site doit répondre à plusieurs objectifs :

- développer l'offre de commerciale , dans le cadre des besoins à l'échelle de l'agglomération Cergy Pontoise ;
- permettre l'évolution des équipements publics en garantissant l'extension de l'hôpital de Pontoise ;
- permettre une urbanisation qualitative, garantissant l'insertion des constructions dans leur environnement, la prise en compte des enjeux écologiques du site (notamment en matière de biodiversité et de continuités écologiques) et renforcer les interactions entre le périmètre de l'OAP et les espaces agricoles et/ou naturels à proximité qui ont un rôle tampon ;
- qualifier la zone par l'intégration d'espaces publics paysagers soulignant ainsi le développement d'une trame verte et de persévérer dans la traduction assumée de la nature en ville ;
- inciter à des pratiques exemplaires en termes d'architecture, d'urbanisme et de traitement de l'espace public.



SCHÉMA DE L'OAP SAINT-SIMÉON

08.1.4. L'OAP DU SECTEUR PAUL ROTH

Le projet de requalification du secteur Paul Roth va permettre la rationalisation de l'établissement scolaire existant, mais aussi la création de logements en lien avec le tissu existant.

L'objectif général urbain est de penser une programmation cohérente avec le tissu dans lequel il s'insère.

L'urbanisation du site doit répondre à plusieurs objectifs :

- assurer la mise en place d'un tissu urbain mixte en adéquation avec son environnement urbain proche ;
- produire des logements pour assurer le développement d'OSNY à court et moyen termes ;
- améliorer l'accessibilité et apaiser le secteur pour les déplacements motorisés de même que pour les déplacements doux, ainsi que pour la dépose des élèves à l'école ;
- profiter de la desserte en transport collectif et de la proximité des équipements publics ;
- qualifier la zone par l'intégration d'espaces publics paysagers soulignant ainsi le développement d'une trame verte et de persévérer dans la traduction assumée de la nature en ville ;
- permettre à l'équipement scolaire de répondre aux exigences fonctionnelles et environnementales ;
- inciter à des pratiques exemplaires en termes d'architecture, d'urbanisme et de traitement de l'espace public.



SCHÉMA DE L'OAP DU SECTEUR PAUL ROTH

08.1.5.

L'OAP THÉMATIQUE TRAMES VERTE, BLEUE ET NOIRE (TVBN)

Le territoire d'OSNY a su, malgré son urbanisation au fil du temps, préserver de vastes espaces agricoles, en lien avec le Vexin ainsi que des zones naturelles en lien avec la Vallée de la Viosne.

En parallèle, son tissu bâti a connu ces dernières années une forte pression foncière qui a tendu à réduire les espaces nus de constructions et à contraindre de plus en plus la nature en ville. Les reliques naturelles encore existantes au sein de l'enveloppe urbaine doivent donc être préservées et mises en lien avec les réservoirs de biodiversité pour la reconstitution d'une trame écologique fonctionnelle.

L'OAP thématique trame verte, bleue et noire a pour finalité de préserver et renforcer la place de la nature au sein de la ville.

Elle participera à la fois à l'amélioration du cadre de vie pour les habitants, mais aussi au développement des continuités et des réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore.

L'analyse des documents d'ordre supra-communal (Schéma Régional de Cohérence Écologique, Schéma de Cohérence Territoriale des agglomérations de Cergy-Pontoise, le Schéma Régional de la Région Île-de-France) a conduit la commune à identifier au cours d'ateliers de travail et de sessions de terrain, les sites et espaces naturels et paysagers constituant la TVB communale à protéger ; ces milieux ont été hiérarchisés en trois niveaux :

- Les réservoirs de biodiversité,
- Les espaces relais de biodiversité,
- Le maillage écologique en milieu urbain.

L'OAP TVBN est applicable sur l'ensemble du territoire communal. Elle est complémentaire au règlement écrit qui définit notamment un pourcentage d'espaces libres, la protection des abords des cours et des plans d'eau, la préservation d'arbres et d'alignements d'arbres, ...

Elle se veut aussi pédagogique avec de nombreuses orientations illustrées, notamment à l'échelle du maillage écologique en milieu urbain qui concerne principalement l'échelle de la parcelle et donc des jardins des particuliers.

L'ensemble des objectifs à atteindre et des actions à mener pour la protection des continuités écologiques et paysagères du territoire, associés aux actions de sensibilisation, participation et de communication, permettra à la commune et aux habitants de garantir leur cadre de vie et de développer sur le long terme une véritable Trame verte, bleue et noire à Osny.

08.2. LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme#2 a visé la rationalisation des zones et secteurs pour une lecture plus simple du zonage et du règlement. Ainsi, le territoire d'OSNY est découpé en 22 zones et secteurs au sein du PLU#2.

Les dispositions réglementaires du PLU d'OSNY ont été élaborées afin de répondre aux objectifs d'urbanisme que la ville s'est fixés dans le projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent, en outre, dans leur organisation et leur contenu, aux exigences du code de l'urbanisme ; elles prennent en compte les dispositions récentes issues des Loi Grenelle II, ALUR, ELAN et Climat Résilience notamment.

Compte tenu des spécificités du territoire, un nouveau zonage a été mis en place. Celui-ci a cherché prioritairement à traduire la réalité du terrain et les ambitions de la commune tout en respectant les principes émanant des documents de portée supra-communale tels que le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUIF) approuvé 19 juin 2014 ; le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) approuvé en 2013, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal Officiel.

Le PLU prend également en compte l'ensemble des catégories de population vivant sur le territoire communal. Les différents types d'habitat sont recensés et intégrés au projet communal. Le projet s'est basé sur les éléments de diagnostic et les besoins qui ont conduit à une traduction en termes d'utilisation du sol.

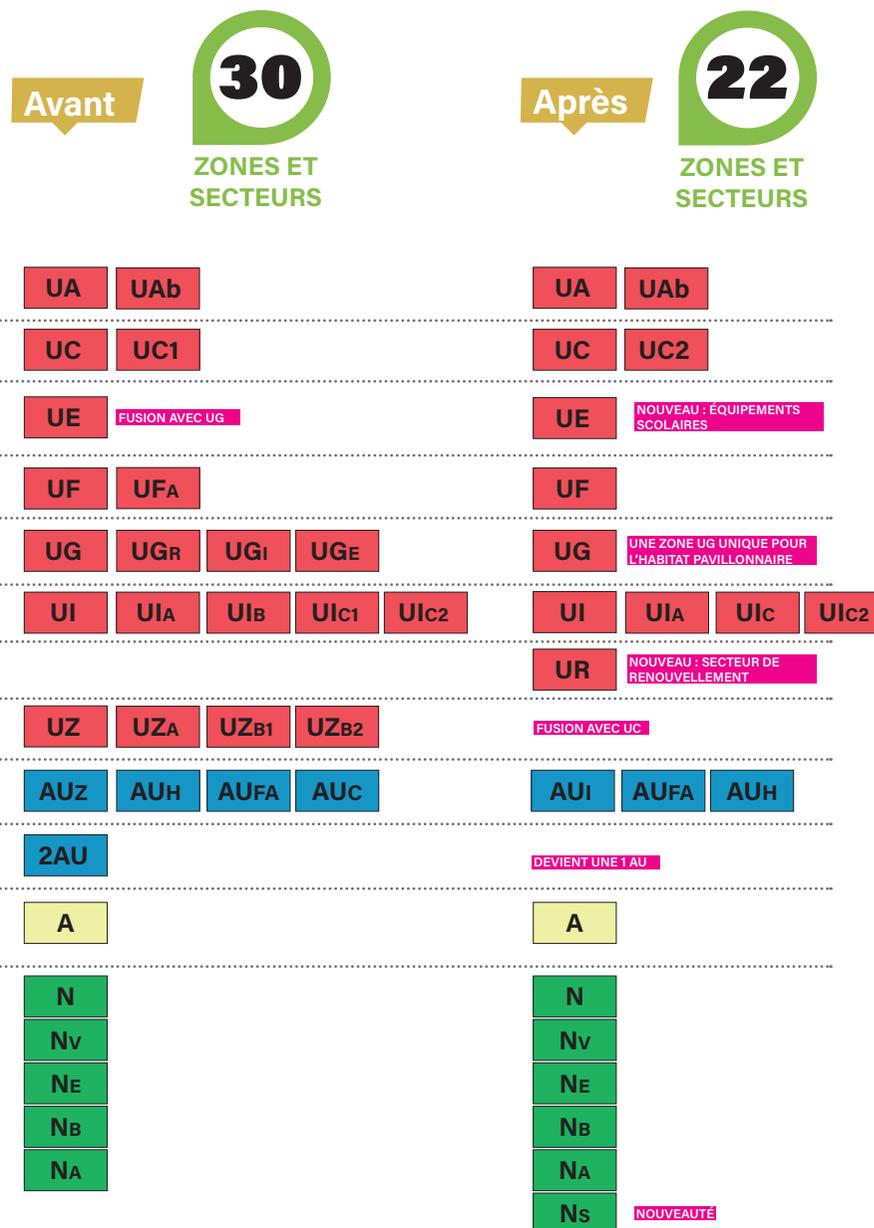
La délimitation des zones s'appuie, d'une part, sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et, d'autre part, sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD, complétées par les OAP.

Outre le toilettage opéré afin de simplifier la lecture du zonage et de le rendre plus cohérent, une nouvelle zone a vu le jour, la zone UE qui regroupe les équipements scolaires de la commune.

La zone UR a aussi vu le jour, il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain au cœur du tissu résidentiel de la commune.

Les zones à urbaniser ont aussi évolué et se sont adaptées aux objectifs du PADD.

La zone N a notamment vu naître un nouveau secteur, le secteur Ns, dédié à l'accueil d'installations photovoltaïques.



08.2.1.

LES ZONES URBAINES

Selon l'article R.151-18 du code de l'urbanisme «*peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter*».

Le PLU d'OSNY distingue ainsi **7 zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire**

communal :

- la zone UA ;
- la zone UC ;
- la zone UE ;
- la zone UF ;
- la zone UG ;
- la zone UI ;
- la zone UR.

Les lettres complétant le «U» («A», «C», ...) permettent de désigner des zones urbaines différenciées par leur caractère, par leur destination et par leurs objectifs, traduits par des règles propres.

Un principe de sectorisation est également mis en place dans les zones UA, UC et UI.

Les zones urbaines ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'aux activités, aux services, et aux équipements publics et / ou d'intérêt général.

La subdivision du territoire communal en plusieurs zones vise à :

- tenir compte de la vocation dominante de chacun des territoires, même s'il apparaît qu'elles se caractérisent pour la plupart par leur mixité,
- marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, aspect architectural, occupation du sol et admettre une mutation plus ou moins importante du tissu urbain selon les sites.

08.2.2

LES ZONES À URBANISER

Les zones 1AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à échéance du PLU#2.

Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement existant à sa périphérie immédiate. Le règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. L'urbanisation pourra se faire en compatibilité avec le schéma d'organisation émanant des Orientations d'Aménagement et de Programmation existantes dans le dossier du PLU#2, conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Les OAP assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

08.2.3

LES ZONES AGRICOLES

A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune localisés principalement dans la partie Nord et Ouest du territoire communal. Elle est destinée à accueillir exclusivement des activités agricoles, forestières et des services publics et/ ou d'intérêt collectif.

B. OBJECTIFS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à préserver les surfaces agricoles de la ville. Il s'agit ici de préserver le paysage agricole en lien avec le Vexin Français et permettre le maintien, voire le développement de l'activité agricole.

08.2.4

LES ZONES NATURELLES

A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Na** : zone naturelle caractérisée par des installations sportives et de plein air ;
- **Nb** : zone naturelle correspondant au domaine de Buzagny et ses équipements scolaires
- **Ne** : zone naturelle caractérisée par des petits jardins et jardins familiaux, partagés et cultivés ;
- **Ns** : Zone naturelle dédiée à l'accueil de dispositifs de production d'électricité photovoltaïque ;
- **Nv** : Zone naturelle caractérisée par l'aire d'accueil des gens du voyage.

B. OBJECTIFS DE LA ZONE

Les objectifs du PLU pour cette zone sont de :

- préserver le paysage naturel présent sur le territoire ;
- garantir l'intégrité des milieux naturels et des réseaux écologiques en empêchant leur urbanisation et leur artificialisation ;
- cadrer les règles de constructibilité pour les infrastructures existantes ;
- préserver les secteurs de jardins familiaux ainsi que de loisirs de plein air ;
- permettre de développement des énergies renouvelables sur le territoire ;
- permettre l'accueil des gens du voyage ;
- renforcer la trame verte et bleue du territoire.

08.2.5.

LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage : **les prescriptions graphiques.**

On retrouve par exemple :

- Les Espaces Boisés Classés,
- Les éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- Les éléments relatifs aux mobilités douces au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 1° à 3° du code de l'urbanisme,
- Les secteurs de diversité commerciale à protéger Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

08.2.6.

LE BILAN DES SUPERFICIES

PLU#1			PLU#2		
Zones	Superficie	%	Zones	Superficie	%
UA	13,32 ha	1,08 %	UA	10,62 ha	0,86 %
UAb	2,87 ha	0,23 %	UAb	10,40 ha	0,84 %
UC	14,14 ha	1,14 %	UC	33,91 ha	2,74 %
UC1	20,3 ha	1,64 %	UC2	15,41 ha	1,25 %
UE	5,55 ha	0,45 %	UE	50,44 ha	4,07 %
UF	41,01 ha	3,31 %	UF	8,59 ha	0,69 %
UFa	8,75 ha	0,71 %	UG	252,35 ha	20,39 %
UG	224,89 ha	18,17 %	UI	111,67 ha	9,02 %
UGe	7,22 ha	0,58 %	UIa	2,91 ha	0,23 %
UGI	34,12 ha	2,76 %	Ulc	50,27 ha	4,06 %
UGr	0,29 ha	0,02 %	Ulc2	11,83 ha	0,96 %
UI	16,02 ha	1,29 %	UR	2,07 ha	0,17 %
UIa	4,09 ha	0,33 %			
UIb	29,80 ha	2,41 %			
Ulc1	55,68 ha	4,50 %			
Ulc2	67,19 ha	5,43 %			
UZ	10,34 ha	0,84 %			
UZa	3,41 ha	0,28 %			
UZb1	0,82 ha	0,07 %			
UZb2	0,85 ha	0,07 %			
TOTAL U	560,66 ha	45,29 %	TOTAL U	560,47 ha	45,28 %
AUc	5,62 ha	0,45 %			
AUfa	3,63 ha	0,29 %	AUfa	3,60 ha	0,29 %
AUh	16,49 ha	1,33 %	AUh	12,96 ha	1,05 %
AUz	11,53 ha	0,93 %	AUi	23,23 ha	1,88 %
2AUz	7,96 ha	0,64 %			
TOTAL AU	45,23 ha	3,65 %	TOTAL AU	39,79 ha	3,21 %
A	363,18 ha	29,34 %	A	371,37 ha	30,00 %
TOTAL A	363,18 ha	29,34 %	TOTAL A	371,37 ha	30,00 %
N	243,70 ha	19,69 %	N	232,62 ha	18,79 %
Na	9,82 ha	0,79 %	Na	8,32 ha	0,67 %
Nb	4,64 ha	0,39 %	Nb	4,64 ha	0,37 %
Ne	9,67 ha	0,78 %	Ne	4,34 ha	0,35 %
Nv	0,90 ha	0,07 %	Nv	1,95 ha	0,16 %
			Ns	14,28 ha	1,15 %
TOTAL N	268,73 ha	21,71 %	TOTAL N	266,16 ha	21,50 %
Surface totale	1 237,80 ha	100,0 %	Surface totale	1 237,80 ha	100,0 %

Zones	Superficie PLU#1	Superficie PLU#2	Différences
U	560,66 ha	560,47 ha	- 0,19 ha
AU	45,23 ha	39,79 ha	- 5,44 ha
A	363,18 ha	371,37 ha	+ 8,19 ha
N	268,73 ha	266,16 ha	- 2,57 ha

	PLU#1	PLU#2
EBC	53,90 ha	53,90 ha

Les zones urbaines ont été réduites d'environ 0,19 ha.

Les zones destinées à une urbanisation enregistrent, quant à elles, une baisse de 5,44 ha.

Le bilan du zonage laisse apparaître une meilleure prise en compte des secteurs agricole (+ 8,19 ha) et un légère baisse de la superficie de la zone naturelle (-2,57 ha). Cela est notamment du au transfert de la zone N au nord du territoire communal en zone A en rapport avec la réalité du terrain.

08.3. LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme déterminent les conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols dans les diverses zones qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

08.3.1 LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le titre I a pour objectif de rappeler les législations qui s'imposent en sus des dispositions du Plan Local d'Urbanisme mais contient aussi les règles édictées par le PLU, applicables dans toutes les zones.

Le titre I précise notamment les dispositions applicables :

- aux adaptations mineures ;
- à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du règlement ;
- à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans,
- aux emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- aux dispositions favorisant la performance énergétique et aux énergies renouvelable dans les constructions,
- aux espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme,
- aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages, au titre des articles L.151- 19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- aux informations relatives aux dérogations pour travaux de mise en accessibilité,
- à la gestion des risques et nuisances,
- aux divisions foncières,
- aux permis de démolir.

08.3.2 LES RÈGLEMENTS DE ZONE

Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques ou aléas naturels marquant le territoire communal.

Le préambule précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Chaque règlement de zone se décline en 9 articles :

- **les articles 1 et 2** déterminent ce qu'il est interdit de construire dans la zone ou le secteur donné et ce qui est soumis à conditions particulières, Ainsi, l'article 1 fixe les destinations et sous-destinations, usages des sols et activités interdites. L'article 2 soumet certaines destinations et sous destinations à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanisme. Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.
- **l'article 3** précise les conditions particulières relatives à la mixité fonctionnelle et sociale de l'habitat.
- **l'article 4** régit la volumétrie et l'implantation des constructions : emprise au sol, hauteur totale maximale autorisée, implantation par rapport aux voies et emprises publiques, implantation par rapport aux limites séparatives, implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.
- **l'article 5** précise les règles de qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère.
- **l'article 6** précise le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
- **l'article 7** définit les règles de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues.
- **l'article 8** encadre les principes de desserte par les voies publiques ou privées.
- **l'article 9** traite de la desserte par les réseaux.

08.3.2

LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX DIFFÉRENTES ZONES

LES OCCUPATIONS DU SOL

Il résulte du code de l'urbanisme que le Plan Local d'Urbanisme peut réglementer les occupations du sol interdites et les occupations du sol soumises à des conditions particulières.

L'article 1 fixe les destinations et sous destinations, usages des sols et activités interdits alors que l'article 2 soumet certaines destinations et sous destinations à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, respect de notion d'urbanisme, ...

Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.

Il s'agit de mettre l'accent sur la vocation globale de la zone, en interdisant ce qui pourrait perturber son fonctionnement, et en précisant, le cas échéant, les conditions d'implantation des constructions qui ne sauraient être admises sans restriction sur la zone considérée.

L'objectif ici est d'assurer la compatibilité des constructions et installations à venir avec l'existant, sans qu'il soit nécessaire de lister l'ensemble du champ des possibles.

Dans les **zones urbaines** mixtes à vocation principale résidentielle (UA, UC, UG et UR), le contenu des articles 1 et 2 du règlement permet d'assurer, conformément aux dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, une plus grande diversité des fonctions urbaines.

Les zones mixtes sont reconnues par le PLU comme étant l'espace privilégié pour développer les fonctions résidentielles tout en encourageant une diversification des fonctions économiques. Ce principe vise à développer l'offre urbaine de proximité : la recherche d'une multifonctionnalité des espaces par une dispersion dans le tissu résidentiel d'activités non génératrices de nuisances permet de diminuer les déplacements au sein de la commune.

L'affirmation de la mixité fonctionnelle du tissu urbain traduit les objectifs du code de l'urbanisme visant à assurer un meilleur équilibre entre les habitants et les emplois. Il

assigne au tissu urbain existant la mission d'accueillir les besoins de renouvellement et de desserrement des emplois actuels, mais également une légère part de l'augmentation nette des emplois, pour accompagner l'accroissement net de la population.

Elle répond aussi aux enjeux liés à la mobilité qui, concernant le défi relatif aux formes urbaines, l'aménagement et l'espace public, définit un enjeu de densification de la ville en favorisant la mixité des fonctions urbaines (activités économiques, logements, commerces, loisirs, etc.), limitant, dans l'absolu, l'utilisation systématique du véhicule. Dans ces zones urbaines à vocation mixte, seules les constructions et installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat comme le commerce de gros, l'industrie, les entrepôts, les centres de congrès et d'exposition ou encore les activités agricoles ou forestières sont interdites. D'ailleurs, l'article 2 exige, pour les destinations existantes incompatibles avec la vocation de la zone, que les extensions n'aggravent pas les nuisances actuelles.

Si elles ne sont pas interdites par l'article 1 des règlements des zones mixtes, l'article 2 soumet à des conditions particulières la création, l'extension et la modification :

- des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale pour préserver leur voisinage immédiat de risques ou nuisances notamment concernant le trafic et le stationnement ;
- des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence d'habitation ;
 - que des dispositions soient prises pour éviter une aggravation des nuisances et des risques pour le voisinage ;
 - et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Cette rédaction vise à ne pas interdire de manière générale les ICPE afin de ne pas entraver l'installation de celles qui pourraient être nécessaires au fonctionnement d'activités de proximité (boulangerie, pressing, par exemple).

La zone UE, dédiée aux constructions et installations spécifiques aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ainsi que la zone UF du pôle de santé de la Clinique Sainte Marie possèdent une rédaction moins restrictive que les zones urbaines mixtes. Sont seules autorisées en zone UE et UF les constructions et installations dont la destination est dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

La commune compte une zone urbaine dédiée aux activités économiques, la zone UI.

L'objectif ici est de conforter le développement économique avec des contraintes spécifiques à la qualification du cadre de vie et paysager.

Enfin, dans l'ensemble des zones du PLU les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ ou d'intérêt collectif sont autorisées sans condition particulière.

Dans un souci de cohérence, les **zones à urbaniser** reprennent les occupations du sol autorisées dans leur zone U d'affiliation.

Chacune des zones ouvertes à l'urbanisation est assujettie à condition de s'inscrire en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les **zones agricoles, naturelles ou forestières**, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A. LES ZONES AGRICOLES

Le règlement met en place des règles permettant d'assurer toutes éventuelles «cohabitations» entre urbanité et pratiques agricoles. Ainsi, toutes constructions ou installations nouvelles autorisées générant des périmètres de proximité (bâtiment d'élevage, silos, fumières,...) doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.

Naturellement, les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestières sont autorisées.

En outre, les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
- qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ;
- et que ces constructions soient implantées :
 - en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ;
 - ou à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation, dans

un rayon de 100,00 mètres maximum.

- et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole en ce sens que la nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance et que le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone. Ainsi, le terrain d'assiette du projet sur lequel doit s'implanter le logement de fonction ne doit pas excéder 800,00 m².
- et que les annexes soient obligatoirement attenantes aux constructions.

Le PLU cadre également la rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau.

L'extension doit obligatoirement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30,00 m² d'emprise au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ; ;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

D'autres dispositions réglementaires ont été prévues :

- Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.
- Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière.
- Les antennes érigées sur les mâts, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

B. LES ZONES NATURELLES

En zone N, sont seuls autorisés :

- Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées à condition d'une parfaite intégration à l'environnement dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
 - qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ;
 - et que ces constructions soient implantées :
 - en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ;
 - ou à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation, dans un rayon de 100,00 mètres maximum.
 - et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole en ce sens que la nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance et que le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone. Ainsi, le terrain d'assiette du projet sur lequel doit s'implanter le logement de fonction ne doit pas excéder 800,00 m².
- et que les annexes soient obligatoirement attenantes aux constructions.

Le PLU cadre également la rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30,00 m² d'emprise au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ; ;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement.

D'autres dispositions réglementaires ont été prévues pour les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

Au sein du secteur Na dédié aux installations sportives de plein air, sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils sont en lien avec des aménagements paysagers, hydrauliques, ou toute autre installation et aménagement liés aux mobilités douces et de loisirs sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde du paysage et de l'environnement.
- Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé.
- La réalisation des aires de stationnement est autorisée sous conditions d'une bonne intégration au site et d'une mise en œuvre adaptée.
- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants sont autorisés sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 150 m².

D'autres dispositions réglementaires ont été prévues pour les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

Au sein du secteur Nb dédié aux équipements scolaires du domaine de Buzagny, sont autorisés :

- L'extension et l'aménagement des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la surface de plancher après extension n'excède pas 150 m².
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés ainsi que leurs travaux de maintenance ou de modification pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les hébergements sont autorisés à condition qu'ils :
 - qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone ;
 - que toutes les mesures soient prises pour assurer une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ;
 - que l'emprise totale des constructions n'excède pas 30% sur l'ensemble du secteur.
- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants sont autorisés sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 150 m².
- Les constructions et installations à destination de sport et de loisirs à conditions quelles s'intègrent dans l'environnement.
- Les constructions de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés à condition, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et des paysages et sous réserve d'une bonne intégration aux sites et paysages.
- La réalisation d'aires de stationnement à condition qu'elles soient paysagères et que le traitement des sols permette une bonne intégration au site.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif (tels que les établissements scolaire) dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle, à condition :
 - qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone ;
 - que toutes les mesures soient prises pour assurer une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ;
 - que l'emprise totale des constructions n'excède pas 30% sur l'ensemble du secteur.

Au sein du secteur Ne dédié aux jardins familiaux cultivés, sont autorisés :

- Les constructions d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins familiaux dans la limite de 50 m² de surface plancher.
- Les constructions à usage d'abri de jardin sont autorisés sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 6 m².
- Les constructions à destination agricole et forestière sont autorisées à condition :
 - que toutes les mesures soient prises pour assurer une bonne intégration au paysage
 - que l'emprise bâtie n'excède pas 750 m².
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics, sont autorisées dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité de jardins familiaux dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous conditions.

Au sein du secteur Ns dédié aux dispositifs de production d'électricité photovoltaïque, sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics, sont autorisées dès lors qu'ils sont nécessaires à des dispositifs de production d'électricité photovoltaïque.

Au sein du secteur Nv dédié aux aires d'accueil des gens du voyage, sont autorisés :

- Les installations, ouvrages, travaux, aménagement et constructions nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au

fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

Afin de participer à la promotion de la mixité sociale du territoire, au sein des zones urbaines mixtes à vocation principale résidentielle (UA, UC et UG), il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus ou plus de 800 m² de surface de plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

Au sein des zones à urbaniser à destination principale d'habitat (AUh), il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 90 logements et plus. La mixité fonctionnelle est aussi assurée par des secteurs de diversité commerciale à préserver au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, au sein des zones UA, UC et UG.

LES MODALITÉS D'IMPLANTATION

L'article 4 du règlement permet de fixer l'implantation des constructions et autres occupations et utilisations du sol par rapport :

- aux voies et emprises publiques (**article 4.3**),
- aux limites latérales entre deux propriétés aboutissant au domaine public ou aux voies privées, ainsi qu'aux limites du fond de propriété (**article 4.4**),
- aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (**article 4.5**).

L'emprise au sol est, quant à elle, définie à l'**article 4.1**.

Concernant ces articles, le PLU met en place des dispositions observées à partir de l'analyse du terrain afin de composer une trame urbaine cohérente et de conserver la morphologie existante.

Néanmoins, le PLU a également introduit une notion de flexibilité afin d'encourager les mécanismes de densification urbaine. Le PLU a introduit certaines prescriptions afin de

préserver la trame verte en pas japonais au sein du tissu urbain (notamment les bandes de constructibilité).

	Article 4.1	Article 4.3	Article 4.4.	Article 4.5
UA	Dans une bande de 25 m depuis la rue Aristide Briand • max 80% de la superficie totale du terrain ou delà de la bande de 25 m depuis la rue Aristide Briand • max 40% de la superficie totale du terrain	• à l'alignement des voies • en retrait de 4m par rapport aux voies avec reconstitution de l'alignement par un mur	Dans une bande de 25 m depuis la rue Aristide Briand • sur au moins une limite séparative • en cas de retrait : L=H/2 si baie min 5 mètres et 2,50 mètres si façade aveugle ou delà de la bande de 25 m depuis la rue Aristide Briand • en retrait des limites séparatives : 2,50 mètres si façade aveugle et L=H/2 min 5 mètres si baie	• soit en retrait de 5,00 m min si façade aveugle • soit en retrait de 10,00 m min dans les autres cas
UAb	• max 40% de la superficie totale du terrain		• sur au moins une limite séparative • en cas de retrait : L=H/2 si baie min 5 mètres et 2,50 mètres si façade aveugle	
UC	• 40% max.	• en recul de 8m min par rapport aux voies	• en retrait : L=H/2 avec min. 6 mètres	• soit en retrait de 2,50 m min si façade aveugle • soit en retrait de 4,00 m min dans les autres cas
UC2	• 60% max.		• en retrait : L=H/2 avec min. 8 mètres	
UE	• Non réglementé	• en recul de 6 mètres par rapport aux voies	• Non réglementé	• Non réglementé
UF	• 50% max	• le long de la RD915 : recul 75m min • en recul par rapport aux autres voies	• soit sur les limites séparatives • soit en retrait L≥H/2 avec 4,00 m min avec baie et 2,50 m sans baie	• soit en retrait de 2,50 m min si façade aveugle • soit en retrait de 4,00 m min dans les autres cas
UG	• 40% max	• en recul de 6,00 m min	• en retrait L≥H/2 avec 5,00 m min avec baie et 2,50 m sans baie	• soit en retrait de 5,00 m min si façade aveugle • soit en retrait de 10,00 m min dans les autres cas
UI	• 50% max	• en recul de 6,00 m min		
Ulc			• en retrait L≥H/2 avec 6,00 m min	• Non réglementé
Ulc2	• 60% max	• en recul de 5,00 m min		
Ula	• 40% max	• en recul de 6,00 m min		
UR	• Non réglementé	• Non réglementé	• Non réglementé	• Non réglementé
AUh	• 65% max	• à l'alignement • en recul de 2m min par rapport aux voies	• en limite • en retrait de 2,5m min si mur aveugle • en retrait L=H/2 avec min 3m si mur avec baie	• soit en retrait de 2,50 m min si façade aveugle • soit en retrait de 4,00 m min dans les autres cas

AUi	• 60% max	• à l'alignement • en recul de 2m min par rapport aux voies	• en limite • en retrait de 2,5m min si mur aveugle • en retrait L=H/2 avec min 3m si mur avec baie	• Non réglementé
AUfa	• 50% max	• à l'alignement • en recul de 2m min par rapport aux voies	• en limite • en retrait de 2,5m min si mur aveugle • en retrait L=H/2 avec min 3m si mur avec baie	• soit en retrait de 2,50 m min si façade aveugle • soit en retrait de 4,00 m min dans les autres cas
A	• Non réglementé	• en recul L=H avec min 10m par rapport aux voies	habitation • en retrait de 4m min non habitation • en retrait de 6m min	• Non réglementé
N	• 30% max			• Non réglementé
Na	• 50 m ² d'emprise au sol max		• Non réglementé	• soit en retrait de 2,50 m min si façade aveugle • soit en retrait de 4,00 m min dans les autres cas
Nb	• 30% max	• Non réglementé		
Ne	• 30% max		• en limite • en retrait de 2,00m min	
Ns	• Non réglementé		• Non réglementé	• Non réglementé
Nv	• 60% max	• en recul de 6,00 m min	• en retrait de 2,5m min si mur aveugle • en retrait L=H/2 avec min 4m si mur avec baie	• Non réglementé

Sur l'ensemble des zones urbaines résidentielles, les règles de retrait concernant les limites séparatives sont conditionnées par la notion de baie afin de préserver l'intimité des constructions.

Le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au sein de ces zones principalement résidentielles a été aussi défini pour permettre l'accueil d'une voiture devant la construction notamment afin de répondre à l'orientation du PADD visant à Maîtriser l'impact du stationnement dans l'espace public, source de nuisances lorsqu'il est mal maîtrisé (orientation 4.4.).

Les règles d'implantation laissent une marge de manœuvre en fonction de la hauteur du bâtiment projeté afin de ne pas contraindre la conception architecturale. Par ailleurs, le PLU préconise des règles dérogatoires pour permettre une meilleure insertion dans le tissu urbain existant.

Pour les zones «monofonctionnelles» telles que la zone UI, des règles de protection

spécifique ont été organisées : ainsi, il est dit que sauf indication plus contraignante (adaptée en fonction de la nature du projet) procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance entre deux bâtiments non contigus n'est pas réglementée.

Enfin, conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme et dans le cas d'un lotissement ou de la construction, 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, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

En ce qui concerne l'emprise au sol, elle n'est pas réglementée au sein de la zone de renouvellement urbain UR, dont l'objectif est de renforcer la densité urbaine. Elle n'est pas non plus réglementée pour les zones A et N (à l'exception des STECAL).

Les zones UA, UC et UG font l'objet d'une emprise au sol différenciée, ajustée en fonction du tissu urbain observé.

Afin de ne pas entraver les projets de modernisation et/ou d'extension des EICSP, la zone UE n'est pas réglementée en termes d'emprise au sol.

LA DÉFINITION DES HAUTEURS

Article 4.1	
UA	Dans une bande de 25 m depuis la rue Aristide Briand : HT : max 12 mètres HF : max 9 mètres au delà de la bande de 25 m depuis la rue Aristide Briand HT : max 10 mètres HF : max 7 mètres
UAb	HT : max 10 mètres HF : max 7 mètres
UC	HT : max 20 mètres HF : max 17 mètres
UC2	HT : max 20 mètres HF : max 17 mètres
UE	HT : max 15 mètres HF : max 12 mètres
UF	HT : max 15 mètres HF : max 12 mètres
UG	HT : max 10 mètres HF : max 7 mètres
UI	
Ulc	HT : max 20 mètres HF : max 17 mètres
Ulc2	
Ula	HT : max 18 mètres HF : max 15 mètres
UR	HT : max 12 mètres HF : max 9 mètres
AUh	HT : max 17 mètres HF : max 14 mètres
AUi	HT : max 18 mètres HF : max 15 mètres
AUfa	HT : max 18 mètres HF : max 15 mètres
A	HT : max 12 mètres
N	HT : max 12 mètres
Na	max la hauteur des constructions existantes
Nb	
Ne	HT : max 4 mètres
Ns	HT : max 12 mètres
Nv	HT : max 3,50 mètres

Le code de l'urbanisme permet de définir la hauteur maximale des constructions pour chaque zone. Cette règle traduit, avec les règles d'implantation des constructions et d'emprise au sol, la forme urbaine souhaitée.

Le code de l'urbanisme précise dorénavant la notion de la hauteur : la hauteur totale d'une construction (HT), d'une façade (HF), ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Cela constitue une rupture avec le document jusque-là opposable qui mixait les hauteurs parfois à la rive d'égout de toiture, parfois au faîtage.

Dans le cadre du PLU#2, la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Au sein de la principale zone d'habitat résidentiel (UG) la hauteur reste inchangée afin de respecter le tissu environnant. Cette même règle s'applique au sein de la zone UA, sur les hauteurs de la rue Aristide Briand dont l'impact paysager est important, ainsi qu'au sein du hameau d'Immarmont.

Au contraire, les zones proches de la gare (UA), dédiées à de l'habitat plus dense (UC) ou de renouvellement (UR) et à Urbaniser (AUh) présentent des hauteurs maximales plus importantes afin de répondre aux objectifs de densification du territoire.

Au sein des zones agricoles et naturelles, une hauteur de 12 mètres maximum est autorisée et ce afin de permettre des installations agricoles adaptées.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET À LEURS ABORDS DANS UN OBJECTIF D'INTÉGRATION À L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions générales de l'article 5 précisent que conformément aux articles R.111-26 et R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions des articles 5 et 6 des différentes zones du PLU visent à assurer la qualité architecturale et l'intégration paysagère sans faire obstacle pour autant à la réalisation des projets portant une préoccupation environnementale.

L'article 6 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il permet de mettre l'accent sur le traitement qualitatif attendu dans les espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants. Cette trame végétale revêt une importance de premier ordre dans la notion de nature en ville et l'objectif de trame verte.

Ainsi, le PLU met en place un pourcentage de pleine terre systématiques au sein des zones afin de développer la nature en ville et de permettre une meilleure infiltration des eaux.

Le PLU dispense que les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement à terme équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité.

Les projets d'aménagement doivent par ailleurs être conçus de façon à mettre en œuvre une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et des lieux environnants, mais aussi concourir à la limitation de l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION ET À LA VALORISATION DU PATRIMOINE

La dimension patrimoniale est l'un des axes forts du Plan Local d'Urbanisme et constitue un prolongement avec le précédent document d'urbanisme en vigueur. Le règlement précise que l'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. Il interdit de fait la démolition des éléments inventoriés, à l'exception des parties qui ne participeraient pas de l'intérêt de sa conservation.

LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA PROTECTION DES SITES ET DE L'ENVIRONNEMENT

Sur les parties de territoire concernées par des éléments non bâtis, arbres patrimoniaux et/ou Espaces Boisés Remarquables, tout projet devra nécessairement prendre en compte les éléments inventoriés et être conçu de telle façon qu'il assure la préservation des spécimens protégés. Néanmoins, pour ne pas nuire aux possibilités de densification, lorsque cela est possible par les autres règles du PLU, le règlement admet la possibilité de modifier de façon mineure ces Espaces Boisés Remarquables à condition que leur superficie initiale soit restituée. En outre, les cours et plans d'eau ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. À ce titre, ces éléments doivent être préservés : les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

LES ESPACES LIBRES

Le PLU#2 a redéfini la notion des espaces libres en supprimant la notion de Coefficient Biotope de Surface au profit d'un pourcentage de pleine terre, et ce afin de privilégier des espaces libres plus qualitatifs en matière de continuités écologiques et de perméabilité des sols.

Le pourcentage de pleine terre n'est pas réglementé au sein de la zone de renouvellement urbain UR, dont l'objectif est de renforcer la densité urbaine. Il n'est pas non plus réglementé pour les zones A et N qui sont par définition des zones non urbanisées. Les zones UA, UC et UG font l'objet d'un pourcentage de pleine terre différencié, ajusté en fonction du tissu urbain observé. De manière générale les zones dédiées

aux équipements publics ou aux activités économiques revêtent un pourcentage d'emprise au sol d'au moins 10% afin qu'elles contribuent elles aussi au verdissement de la commune et au renforcement des continuités écologiques. Ceci est une nouveauté du PLU#2, le PLU#1 n'imposant pas un minimum de pleine terre pour ces zones.

Article 4.1	
UA	min 10% de pleine terre
UAb	min 40% de pleine terre
UC	min 40% de pleine terre
UC2	min 20% de pleine terre
UE	min 10% de pleine terre
UF	min 10% de pleine terre
UG	min 40% de pleine terre
UI	
Ulc	min 10% de pleine terre
Ulc2	
UIa	
UR	non réglementé
AUh	min 15% de pleine terre
AUi	min 10% de pleine terre
AUfa	min 10% de pleine terre
A	non réglementé
N	
Na	
Nb	non réglementé
Ne	
Ns	
Nv	

En outre, le PLU précise que les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

LA DÉFINITION DES PLACES DE STATIONNEMENT

L'objectif ici a été de rationaliser les besoins en stationnement en adéquation avec la taille des logements afin de s'inscrire dans les objectifs du Grenelle de l'environnement et du PDUIF.

Par ailleurs certaines dispositions allégeant les règles relatives au stationnement (extensions, surélévations, divisions) doivent faciliter la densification du tissu et l'emploi du vélo.

L'habitation est réglementée par tranche de surface plancher. Cette prescription est ajustée en fonction de la taille des logements. Il est ainsi exigé :

- 1 place par logement pour les logements inférieurs à 35 m² ;
- 2 places par logement pour les logements supérieurs ou égaux à 35 m².

Seule la zone UA, dont la rue Aristide Briand est très contrainte, impose 2 places de stationnement par logement, quelle que soit sa taille.

Enfin, le règlement prescrit 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.

Le PLU#2 mobilise la pondération des exigences en matière de stationnement au sein des périmètres de 500 m autour des gares.

Aussi, 10% de places visiteurs sont exigées pour les constructions et programmes de 10 logements et plus, toujours afin de limiter l'impact du stationnement automobile sur la voie publique.

L'hébergement est lui aussi conditionné à des règles spécifiques : 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.

Pour les destinations autres que l'habitat, le PLU#2 a complété les prescriptions réglementaires en matière de stationnement :

Artisanat et commerce de détail :

il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Restauration : il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Commerces de gros :

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension

Hôtels : Il est exigé

- 1 place de stationnement minimum pour 1 chambre d'hôtel ;
- 1 place d'autocar minimum par tranche de 40 chambres d'hôtel.

Autres hébergements touristiques : il est exigé 1 place de stationnement par hébergement.

Cinéma : le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

Industrie : Il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m² de surface plancher dédiée à l'industrie.
- 1 place de stationnement poids lourds minimum par tranche de 1000 m² de surface de plancher dédiée à l'industrie.

Entrepôts : Il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m² de surface plancher dédiée à l'entrepôt.
- 1 place de stationnement poids lourds minimum par tranche de 1000 m² de surface de plancher dédiée à l'entrepôt.

Bureau : Il est exigé 1 place de stationnement pour 45 m² de surface plancher.

EICSP : La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

Établissement de santé et d'action sociale :

Il est exigé au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Concernant le stationnement des deux roues, les espaces dédiés doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.

Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION

L'article 8 fixe les conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Il a pour finalité de permettre un accès aux voies comprenant toutes les mesures de sécurité et d'assurer une bonne accessibilité des différentes occupations et utilisation du sol admises par le règlement par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

Le PLU#2 s'est également attaché à assurer que les accès et la voirie soient aménagés de telle sorte qu'ils tiennent compte des exigences de la sécurité et de la défense incendie et qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et une moindre gêne pour la circulation publique.

Dans un souci d'optimisation de la ressource foncière, il est également exigé que les accès doivent être adaptés et limités au strict besoin de l'opération, avec une largeur minimale de

- 4 mètres pour les opérations comprises entre 1 et 2 logements,
- 5 mètres pour les opérations de plus de 2 logements,

afin de ne pas entraver les potentialités de densification. Le règlement demande également à ce que le pétitionnaire recherche une mutualisation des accès.

Il indique également que l'aménagement de voies nouvelles en impasse doit permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets, à l'exception des impasses ne desservant qu'une seule unité foncière.

Deux autres éléments ont été considérés dans les règles introduites par le PLU :

- les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes ;
- le respect de la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'article 9 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement notamment.

En préambule de la prescription réglementaire, le PLU rappelle que les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de caractéristiques suffisantes ou regard du projet.

Cet article précise que le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et ce

dans les conditions réglementaires fixées par le service Eau potable. La protection des milieux récepteurs est assurée par l'interdiction de toute évacuation d'eaux usées ou effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux.

Le PLU impose également des obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques et apporte des prescriptions concernant les dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique.

Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 qui détermine les conditions d'application de la majoration est mentionné.

UN DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les axes du PADD marquent la volonté de la commune de préserver les ressources naturelles et les équilibres écologiques, d'améliorer le cadre de vie et de mettre en place une politique de gestion des risques. Cette volonté trouve sa traduction dans plusieurs dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

L'économie des ressources naturelles se traduit dans le règlement au travers de prescriptions favorisant les modes de production d'énergie renouvelable, notamment.

Pour ne pas perturber les milieux récepteurs, le PLU exige que les voiries doivent respecter l'écoulement pluvial de la voie publique ou privée. Une véritable politique de gestion des eaux pluviales est instaurée à l'article 8 par l'obligation de traiter prioritairement sur l'unité foncière les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives, ce qui se traduit aussi par des règles particulières.

L'obligation de prévoir, dans le cadre des autorisations d'urbanisme, des espaces réservés au stationnement des cycles encourage l'utilisation de modes alternatifs de déplacement.

L'économie de l'espace et la densification du tissu urbain sont au cœur du dispositif réglementaire.

Dans les zones urbaines, la mixité des fonctions urbaines est encouragée : toutes les destinations des constructions sont autorisées, à l'exception de celles pouvant



causer une nuisance (ex : industrie, agriculture, certaines installations classées pour la protection de l'environnement, ...), notamment à l'égard des zones résidentielles.

Enfin, le règlement vient préciser les exigences en matière de performances énergétiques et environnementales de la Loi Grenelle II et des législations thermiques, en cherchant une parfaite intégration au tissu urbain environnant. Il préconise par ailleurs de privilégier des matériaux biosourcés, locaux et issus des filières durables.

