

Commune de Saint-André-les-Vergers

# MODIFICATION DU PLU

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°8



Notice de  
présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 29 juin 2022  
approuvant les dispositions de la Modification  
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Saint-André-les-Vergers,  
Le Maire,

**MODIFIÉ LE : 29/06/2022**

Dossier 21011011  
13/06/2022

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
Agence Grand Est  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
**03 26 64 05 01**

Commune de Saint-André-les-Vergers

# Modification du PLU

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°

Notice de présentation

## TABLE DES MATIERES

|  |           |
|--|-----------|
| <b>CHAPITRE 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION .....</b>                                     | <b>4</b>  |
| <b>CHAPITRE 2. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU .....</b>   | <b>5</b>  |
| PROTECTION DU PATRIMOINE DE LA COMMUNE.....  | 5         |
| LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS .....  | 5         |
| PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX LOCAUX .....  | 6         |
| CREER UN SECTEUR POUR L'ACCUEIL DES PERSONNES AGEES ET/OU DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP ..... | 7         |
| METTRE A JOUR LE REGLEMENT .....   | 8         |
| <b>CHAPITRE 3. CONTENU DETAILLE DE LA MODIFICATION .....</b>   | <b>9</b>  |
| 3.1 EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE .....   | 9         |
| 3.2 EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....                                 | 30        |
| 3.3 EVOLUTION DU REGLEMENT LITTERAL .....  | 33        |
| <b>CHAPITRE 4. JUSTIFICATIONS ETE IMPACTS DE LA MODIFICATION DU PLU.....</b>                           | <b>69</b> |
| 4.1 ECONOMIE GENERALE .....  | 69        |
| 4.2 ESPACES AGRICOLES.....   | 70        |
| 4.3 ESPACES NATURELS.....  | 71        |
| 4.4 RISQUES.....   | 75        |
| 4.5 PAYSAGE .....  | 82        |
| 4.6 DEPLACEMENTS ET RESEAUX.....   | 82        |

## CHAPITRE 1. Contexte réglementaire de la modification

### Extrait du code de l'urbanisme

La procédure de modification est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

- Article L153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque **l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions. »

L'article suivant s'applique :

- Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

Par arrêté en date du 14 octobre 2021, Madame le Maire de la commune de Saint-André-les-Vergers a engagé la procédure de modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme.

## CHAPITRE 2. Objectifs de la modification du PLU

La modification du Plan Local d'Urbanisme concerne le règlement graphique, le règlement littéral et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### Protection du patrimoine de la commune

---

#### LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

---

Dans la précédente modification, un travail sur l'identification du patrimoine avait été mené. Il s'agit, dans le cadre de la présente évolution, de préserver les constructions par une identification dans le zonage avec des règles spécifiques de protection, dans les dispositions générales du règlement littéral. Des fiches patrimoine sont aussi créées, elles répertorient les éléments protégés avec une photo et les localisent sur un plan.

Le règlement littéral impose leur préservation et lorsqu'une réhabilitation est nécessaire, le caractère architectural devra être préservé.

#### LE PATRIMOINE NATUREL

---

La commune souhaite préserver son patrimoine naturel. Plusieurs dispositions sont utilisées. Tout d'abord et afin de préserver les Espaces Boisés Classés existants, une trame de protection a été mise en place afin que les constructions ne puissent pas se rapprocher des boisements. Ainsi, en éloignant les constructions, les espaces boisés ne pourront plus avoir d'impact potentiellement dangereux sur celles-ci (chute d'arbres par exemple). Le règlement graphique identifie les secteurs de protection des EBC et le règlement littéral impose des règles pour les constructions.

Une identification de linéaires naturels (Rue Gilbert Médéric) et d'espaces naturels (extension de la trame préservant la ripisylve Rue des Frères Gillet) à protéger a été faite dans le cadre de la modification. Il s'agit de protéger ce patrimoine naturel mais urbain en conservant des espaces de verdure. Les dispositions générales du règlement littéral sont complétées pour protéger ces éléments.

Cette préservation s'appuie aussi sur une volonté du Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube dans son Document d'Orientation et d'Objectifs. L'orientation sur la recherche de l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des développements, des opérations et des constructions se traduit dans le PLU par la préservation de ce patrimoine local.

### Limiter l'imperméabilisation des sols

---

La commune a souhaité se saisir de l'enjeu de l'imperméabilisation des sols notamment par rapport au risque de remontée de nappe auquel elle est exposée.

Ainsi, deux parties de la zone UCA, au Nord-Est de la commune et Rue de la Croix Blanche, ont été reclassées en zone UCB. Afin de prendre en compte un secteur particulièrement soumis au risque de remontée de nappe, et pouvant, à ce jour, accueillir de nombreuses constructions, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été créée Rue des Frères Gillet.

Dans les zones UB, UCA et UCB qui sont les parties les plus anciennes et les plus denses de la commune, les règles sur les espaces verts pour les constructions collectives et individuelles évoluent. Il s'agit d'imposer, au minimum, 15% d'espaces communs verts, plantés d'arbres et d'arbustes. Avec une plus grande part d'espaces non imperméabilisés, les infiltrations seront nécessairement plus aisées.

Les règles limitent ainsi l'imperméabilisation des espaces communs, imposent une infiltration des eaux à la parcelle et un stationnement perméable. Les futures constructions ne doivent pas avoir d'impact sur les constructions existantes situées à proximité.

Le SCoT des Territoires de l'Aube prend en compte l'enjeu de réduction de la vulnérabilité des territoires en souhaitant une limitation de l'imperméabilisation des sols lorsqu'il y a des risques. La modification du PLU est tout à fait compatible avec cette orientation du document supra-communal.

## Prendre en compte les enjeux locaux

---

### LES TOITURES-TERRASSES

---

Actuellement, le règlement du PLU permet de créer des toitures terrasses. La commune souhaite interdire leur accessibilité. En effet, compte-tenu des enjeux de limitation de la consommation foncière et donc de la taille plus réduite des parcelles, les vis-à-vis sont de plus en plus importants et des problématiques de voisinage sont apparues. Afin de limiter les conflits, l'accès aux toitures terrasses ne sera plus possible.

### LES PISCINES

---

Le recul actuel des piscines par rapport aux limites séparatives semble insuffisant car elles génèrent des problématiques de voisinage. Le recul passe donc de 2,00 mètres à 3,00 mètres. Ce recul permet aussi de limiter les enjeux liés aux affouillements des sols. En imposant un éloignement des limites séparatives, la commune souhaite diminuer l'impact de la construction des piscines sur les propriétés limitrophes.

### LE STATIONNEMENT

---

Le stationnement est toujours un enjeu important pour les villes. Le stationnement des visiteurs dans les constructions à usage d'habitation collective n'est pas, actuellement, règlementé. La commune a souhaité faire évoluer cela afin de limiter les voitures stationnées sur les voies et emprises publiques. En outre, des bornes électriques devront être mises en place. Elles répondent aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le stationnement des logements étudiants est aussi un enjeu. La proximité de Saint-André-les-Vergers avec les universités et écoles supérieures entraîne une demande pour ce type de logements et, de ce fait, des problématiques de stationnement. Lorsque les logements sont collectifs, des places visiteurs seront aussi imposées.

Une précision est aussi faite sur le rattachement des maisons de retraites publiques ou privées. Elles seront similaires à celles édictées pour les établissements hospitaliers et les cliniques. Il faut noter que pour les établissements hospitaliers et cliniques, des places de stationnement seront imposées pour les cabinets de consultations. En effet, ceux-ci génèrent des besoins spécifiques de stationnement.

## LES VOIRIES

---

Dans l'OAP du secteur d'Echenilly, la largeur des voiries est règlementée selon leur importance (primaire, secondaire ou tertiaire). La largeur de la chaussée des voiries primaires passe donc de 6 à 5,50 mètres afin de limiter la vitesse. L'emprise elle-même ne diminue pas, permettant ainsi de pouvoir mettre en place des pistes cyclables ou encore des voies piétonnes.

Les voiries secondaires en sens unique sont rendues possibles. La largeur de la chaussée sera alors de 3 mètres.

La commune prend en compte les enjeux d'imperméabilisation en imposant des stationnements drainants sur l'OAP.

## LE CONE DE VUE

---

Le déplacement, de quelques mètres, du cône de vue doit permettre de le préserver et de prendre en compte la topographie de la commune. Sa localisation future est plus adaptée au contexte local.

## LES PROJETS

---

La modification permet de prendre en compte, par le biais de la création des emplacements réservés, les projets de la commune en termes de stationnement, d'espaces verts, d'aménagement pour les équipements publics...

## Créer un secteur pour l'accueil des personnes âgées et/ou des personnes en situation de handicap

---

La commune a souhaité prendre en compte les enjeux d'accessibilité aux logements en particulier pour les personnes âgées ou les personnes en situation de handicap. Un secteur est créé afin que ce type de prestation puisse s'implanter dans une localisation favorable. En effet, ce secteur situé Route d'Auxerre, en plus d'être accessible grâce à une largeur de trottoirs tout à fait adaptée, est situé à proximité des transports en commun, des commerces et des établissements de santé. Afin de préserver cet espace, des plantations devront être créées autour du projet.

Le zonage et le règlement littéral sont modifiés pour permettre de prendre en compte de potentiels projets avec notamment une limitation de la hauteur des constructions dans ce secteur ou encore le fait d'imposer des plantations.

Cette modification permet de répondre à une orientation du SCoT visant notamment l'implantation des petits logements dans les centralités et à proximité des équipements, des services, du réseau de transports collectifs et éviter une implantation éloignée en périphérie.

## Mettre à jour le règlement

---

La dernière révision du PLU a été approuvée en 2005. Dans l'article 3 – Accès et voirie des zones UCA et UCB, il est fait mention des divisions parcellaires effectuées avant 2005. La modification impose une emprise du passage de 6,00 mètres et supprime la possibilité d'avoir une emprise de 4,00 mètres.

La règle est donc la même pour toutes les zones.

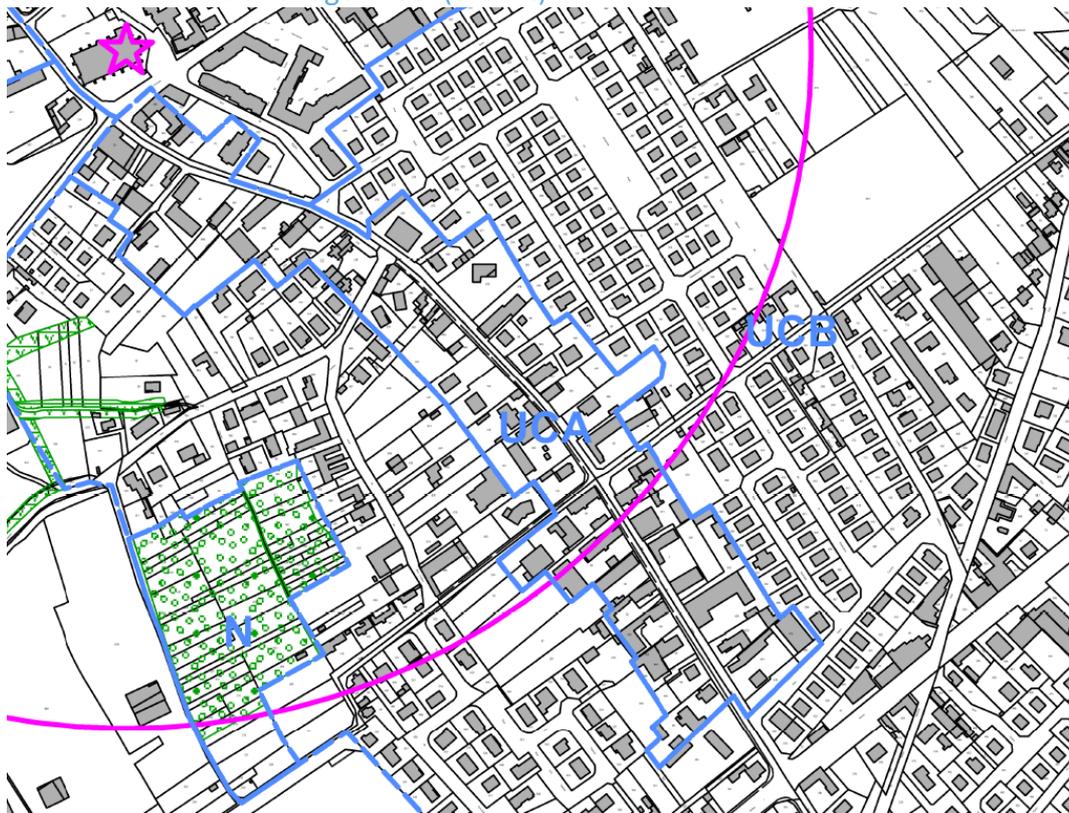


3.1.1.2 Plan de zonage modifié (extrait)

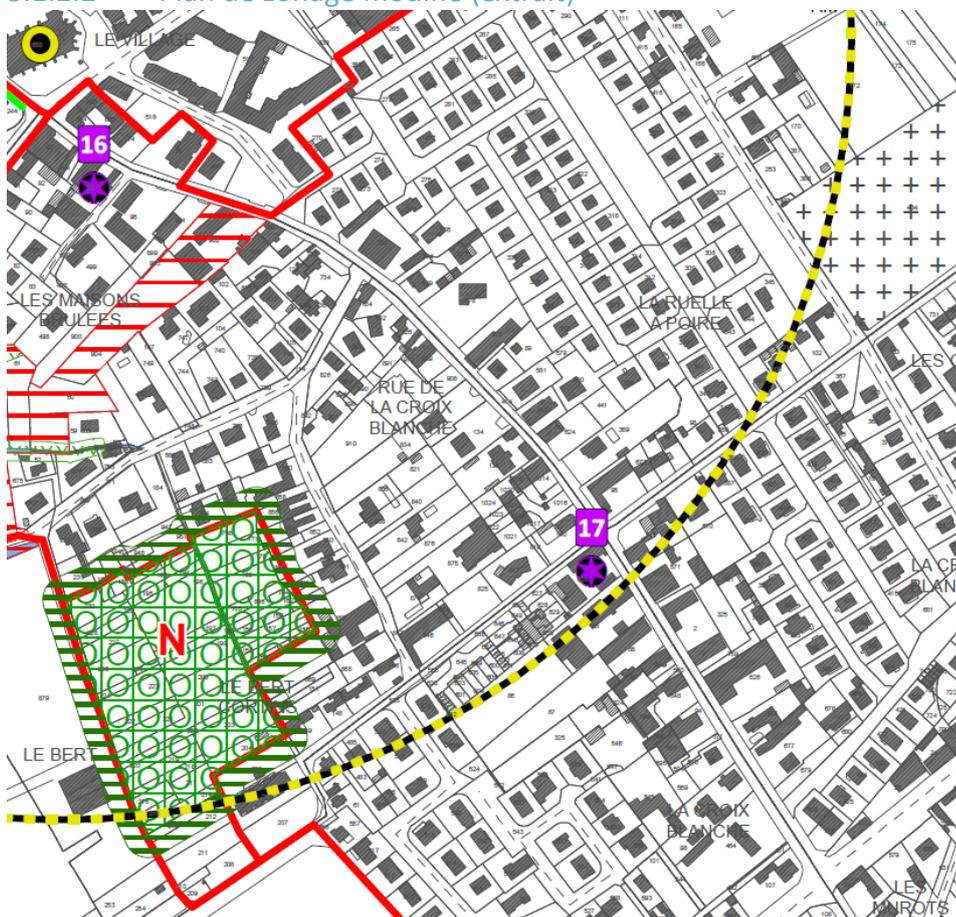


### 3.1.2 Reclassement en zone UCB Rue de la Croix Blanche

#### 3.1.2.1 Plan de zonage initial (extrait)

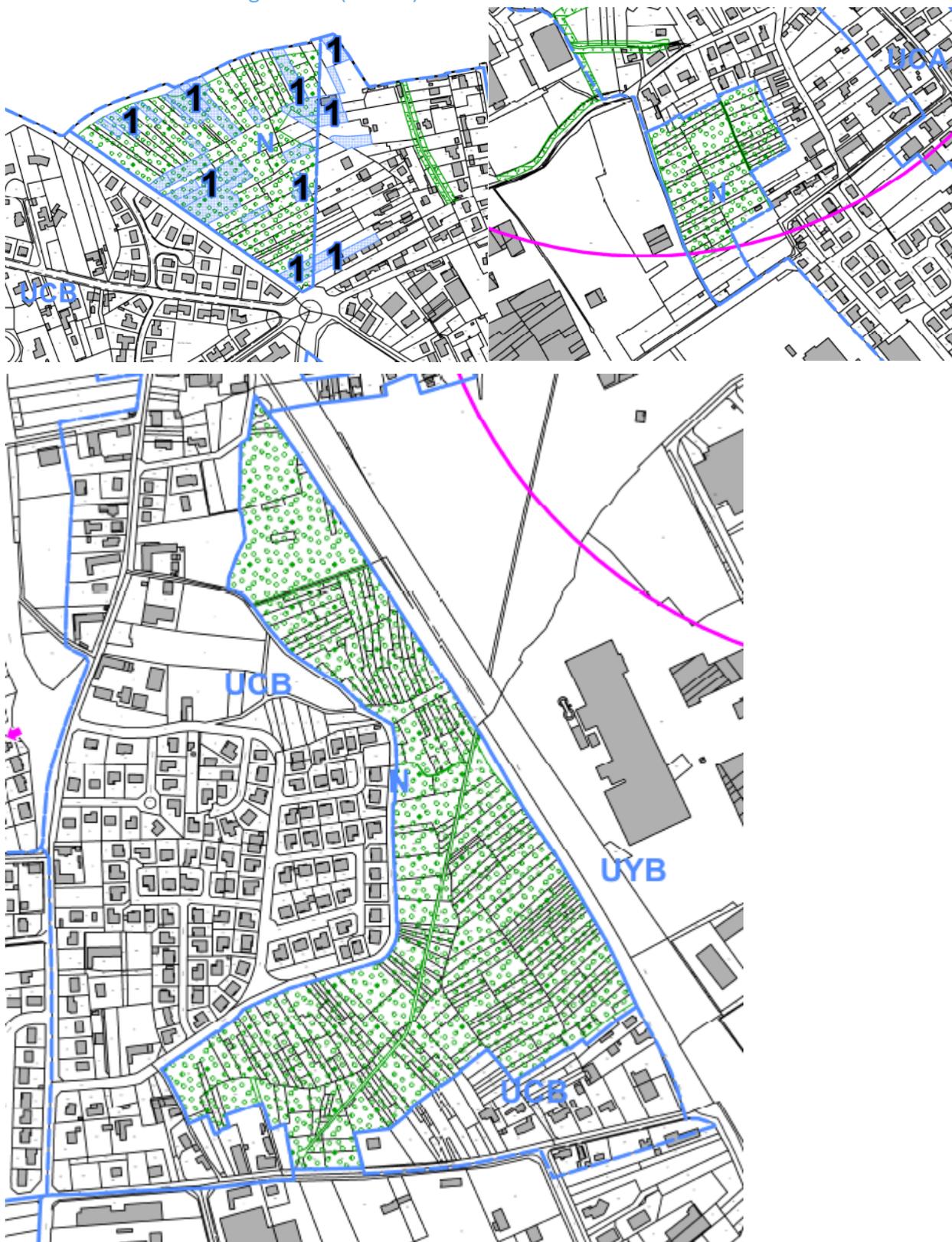


#### 3.1.2.2 Plan de zonage modifié (extrait)

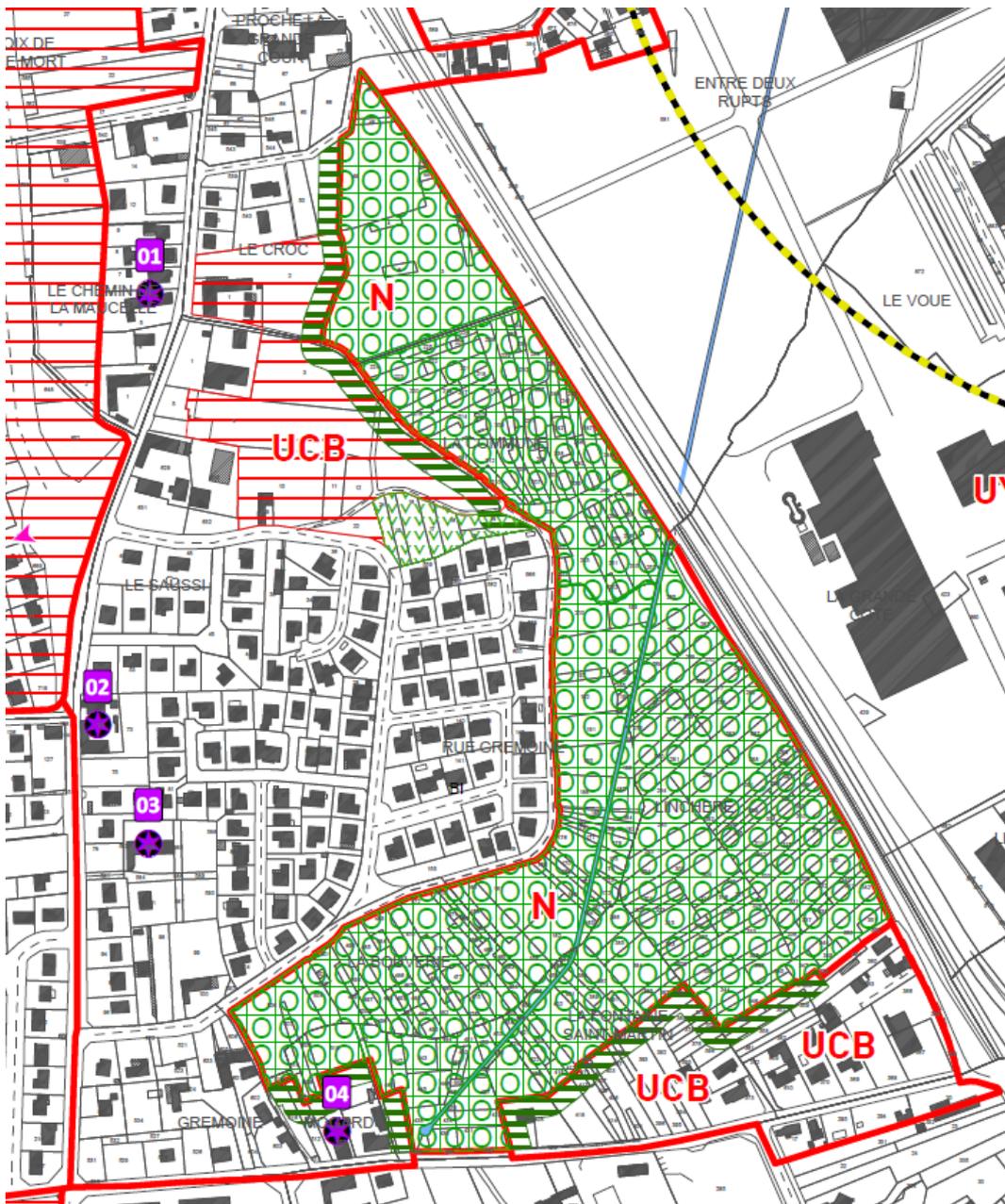
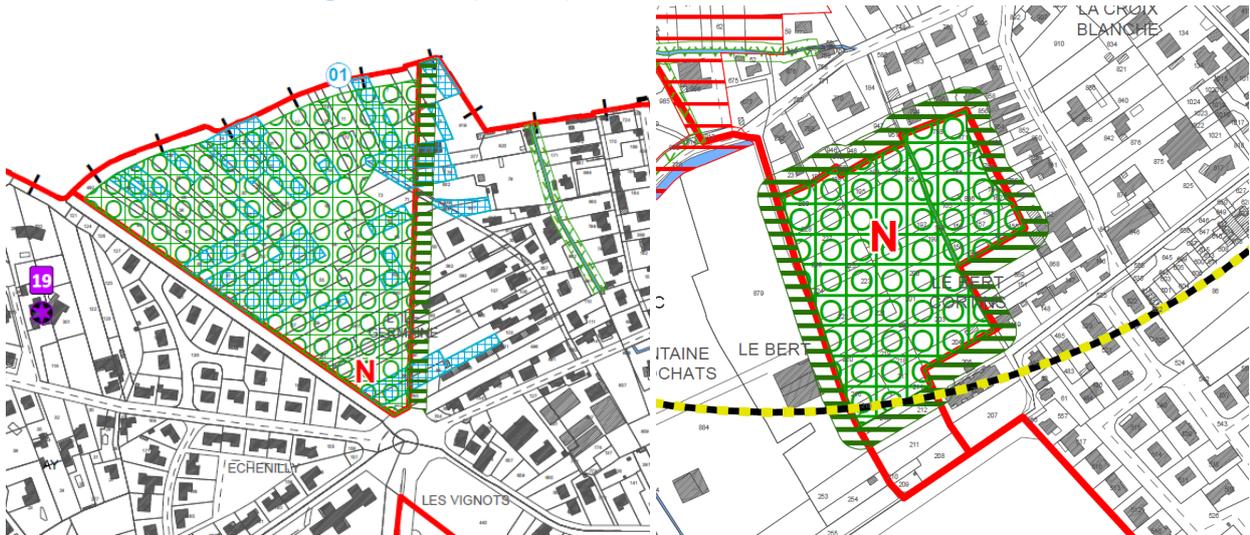


### 3.1.3 Protection des espaces boisés classés

#### 3.1.3.1 Plan de zonage initial (extrait)

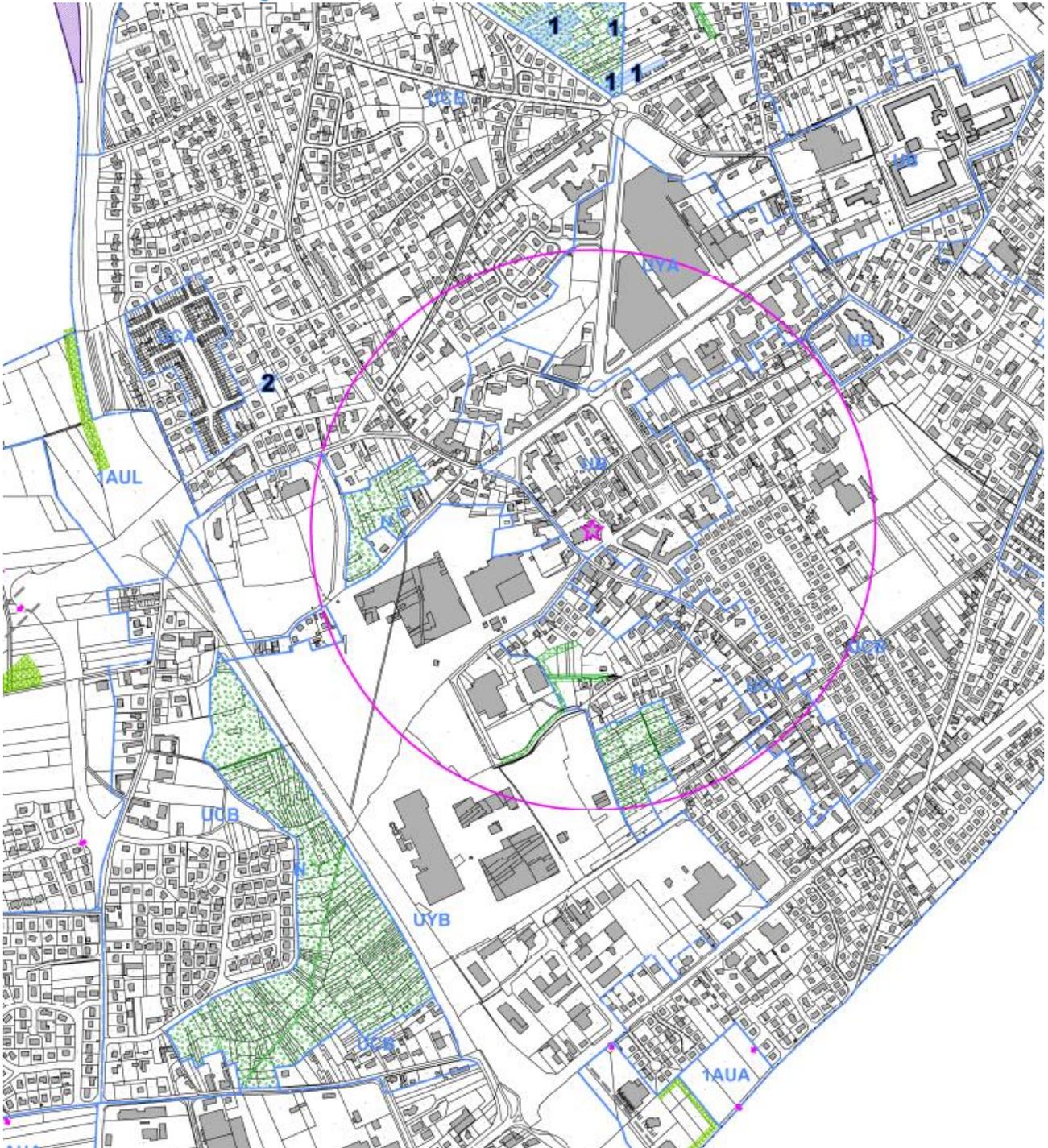


### 3.1.3.2 Plan de zonage modifié (extrait)

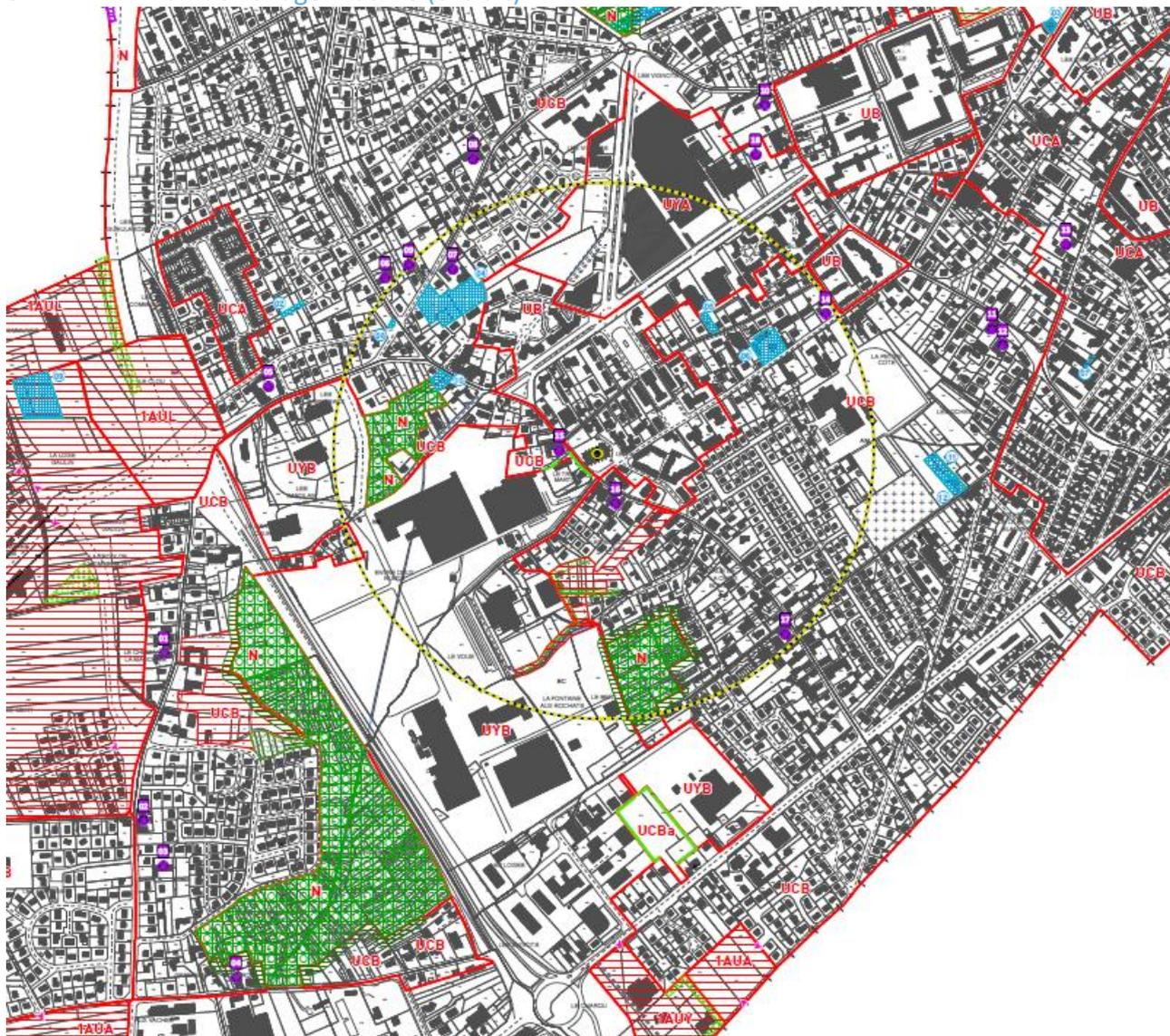


### 3.1.4 Identification du patrimoine architectural

#### 3.1.4.1 Plan de zonage initial (extrait)

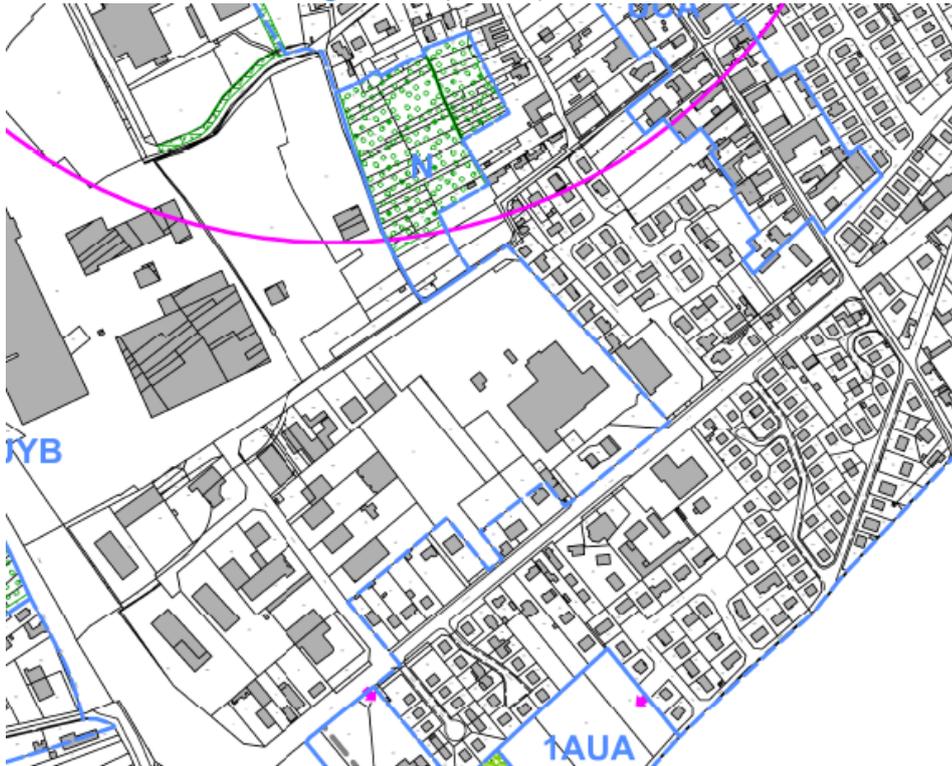


### 3.1.4.2 Plan de zonage modifié (extrait)

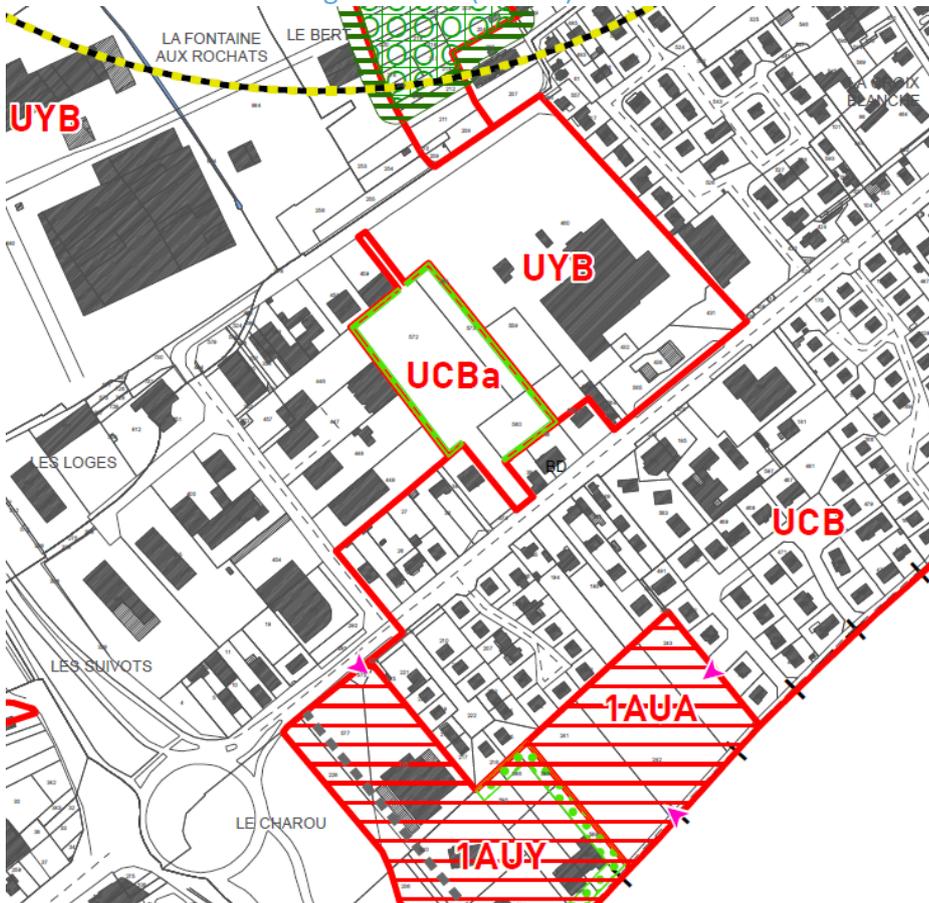


### 3.1.5 Création d'un secteur UCBa

#### 3.1.5.1 Plan de zonage initial (extrait)



#### 3.1.5.2 Plan de zonage modifié (extrait)

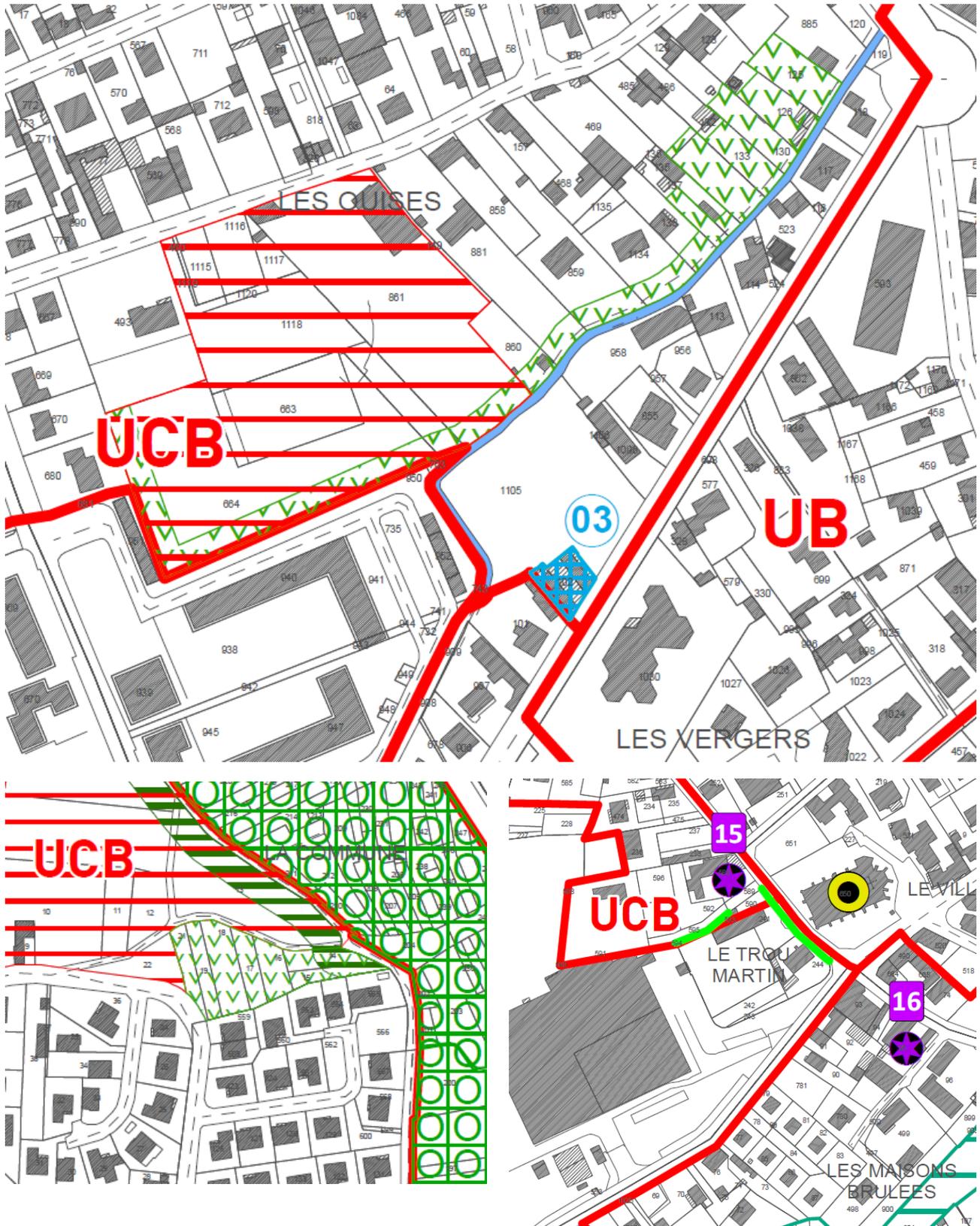


### 3.1.6 Extension de la trame pour les espaces verts à réaliser ou à protéger

#### 3.1.6.1 Plan de zonage initial (extrait)



### 3.1.6.2 Plan de zonage modifié (extrait)

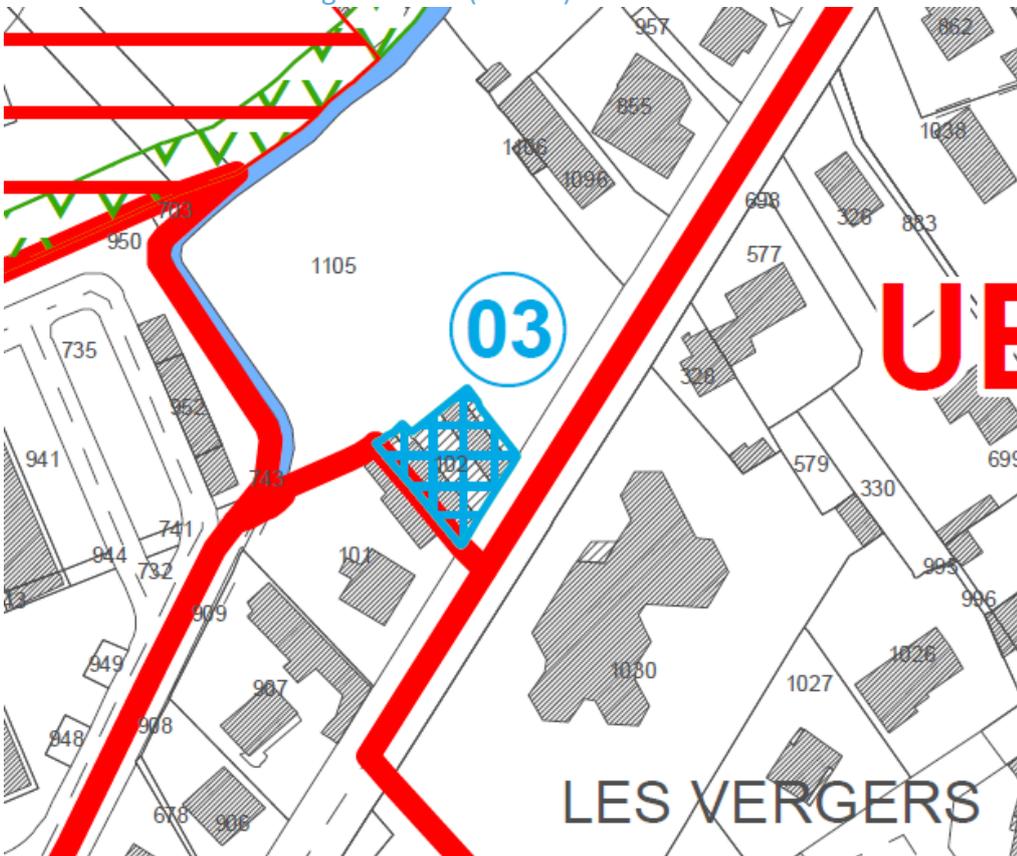


### 3.1.7 Création de l'emplacement réservé n°3 pour la création de stationnements non perméables ou éco-aménageables

#### 3.1.7.1 Plan de zonage initial (extrait)



#### 3.1.7.2 Plan de zonage modifié (extrait)



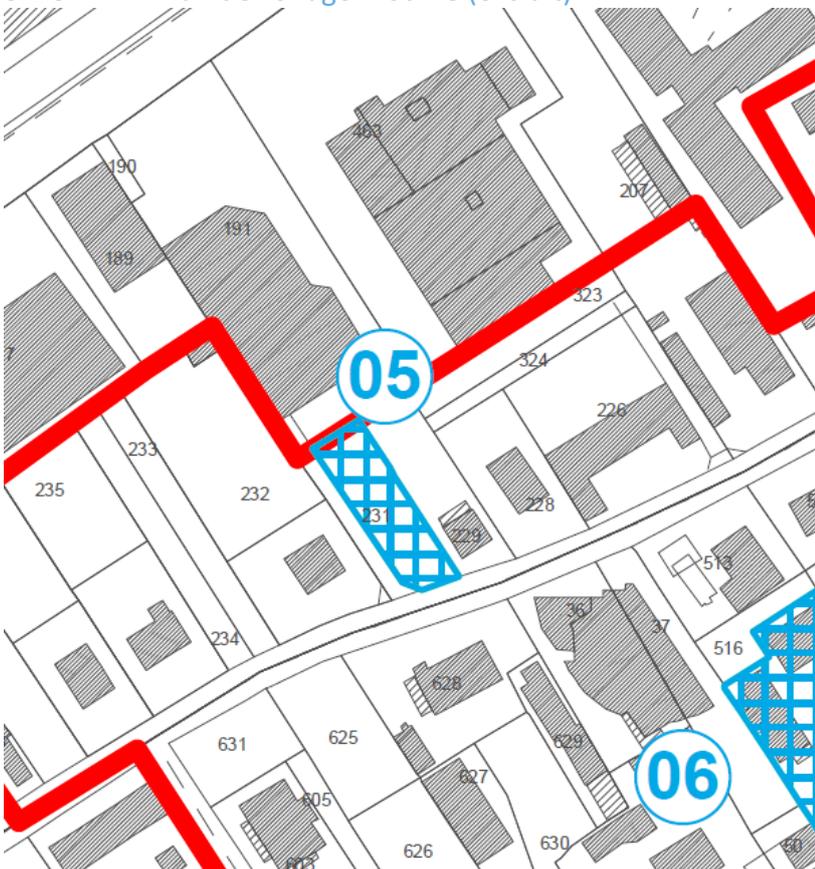


### 3.1.9 Création de l'emplacement réservé n°5 pour la création de stationnements non perméables ou éco-aménageables et d'un cheminement piéton

#### 3.1.9.1 Plan de zonage initial (extrait)



#### 3.1.9.2 Plan de zonage modifié (extrait)

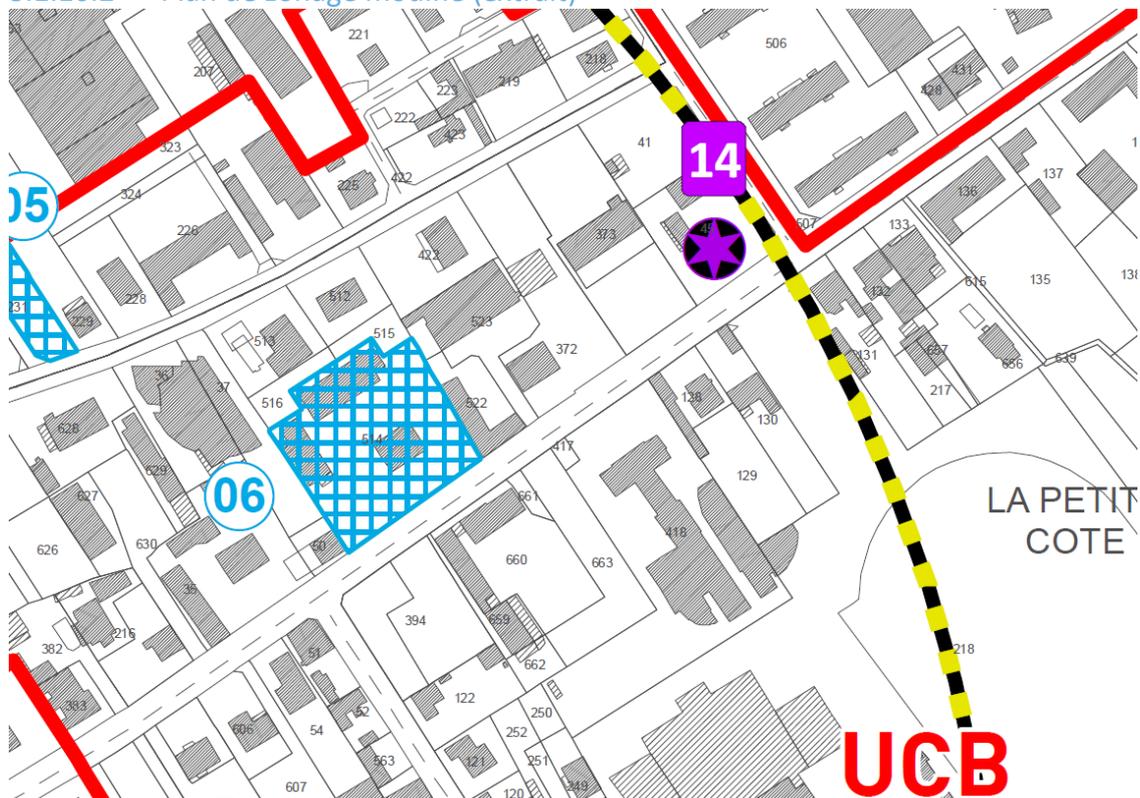


### 3.1.10 Création de l'emplacement réservé n°6 pour l'aménagement de l'école municipale des arts et loisirs (EMAL) et pour la création d'un espace de stationnements non perméables ou éco-aménageables

#### 3.1.10.1 Plan de zonage initial (extrait)



#### 3.1.10.2 Plan de zonage modifié (extrait)

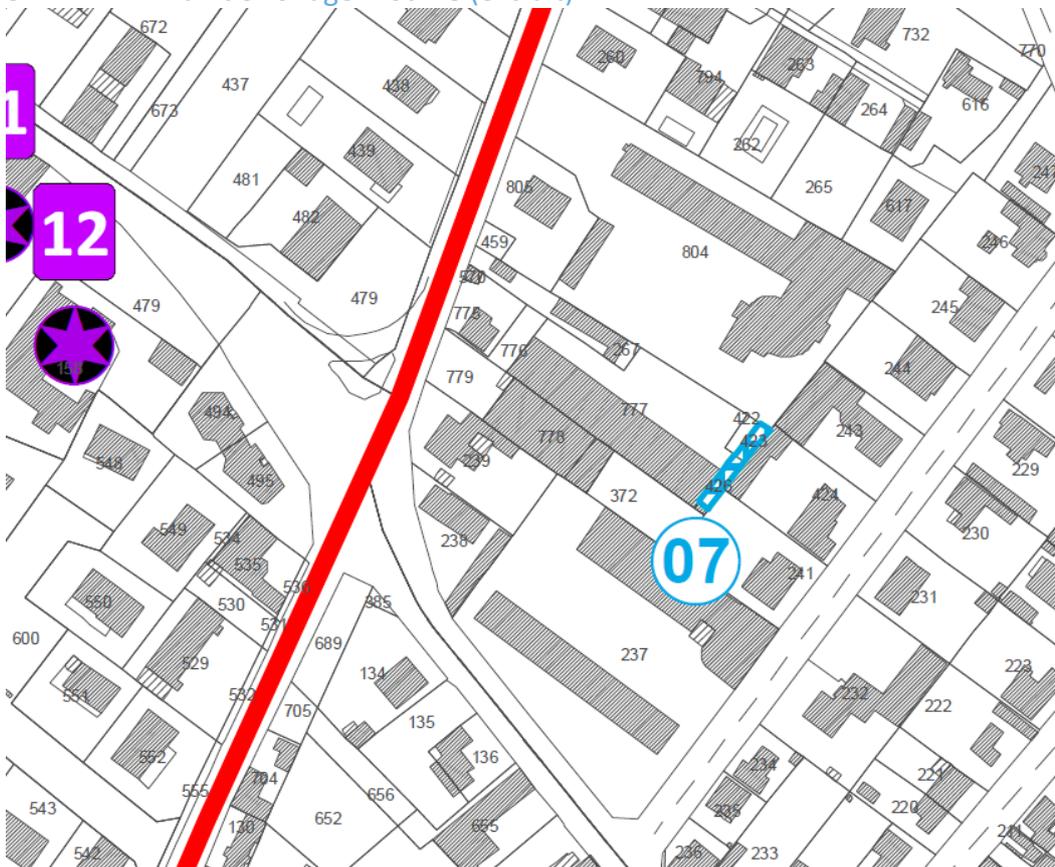


### 3.1.11 Création de l'emplacement réservé n°7 pour l'aménagement d'une liaison entre l'école maternelle et l'école primaire Renoir

#### 3.1.11.1 Plan de zonage initial (extrait)



#### 3.1.11.2 Plan de zonage modifié (extrait)



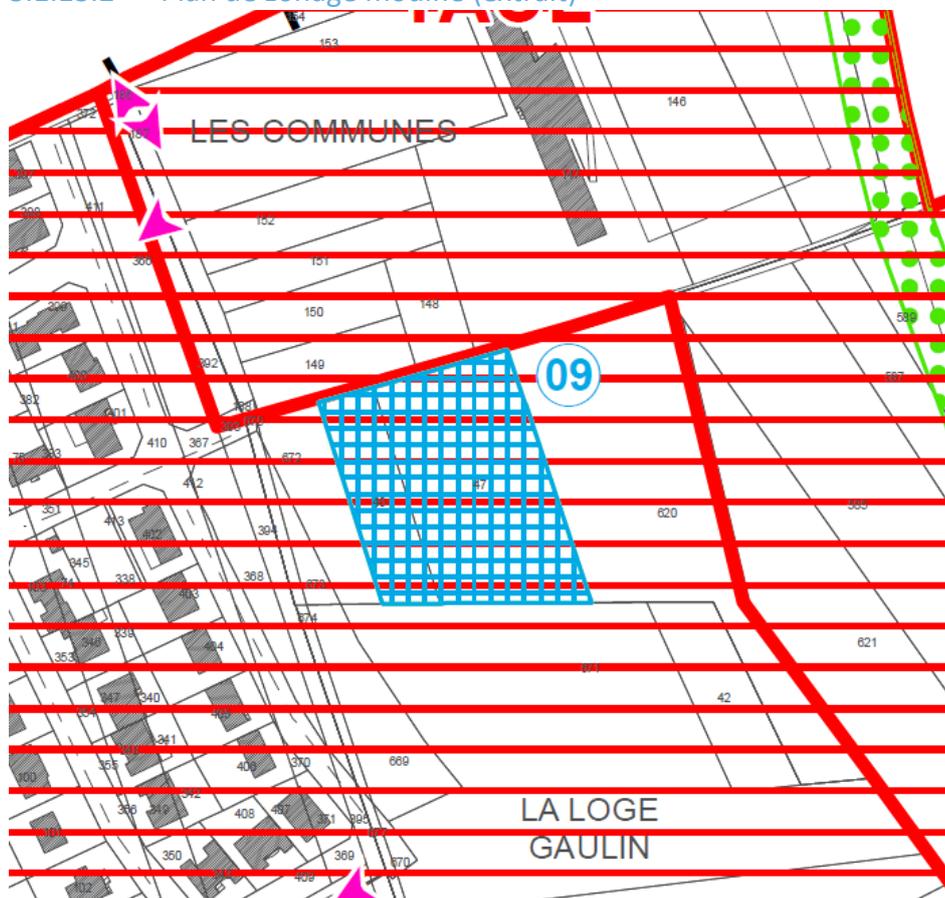


### 3.1.13 Création de l'emplacement réservé n°9 pour la création d'un équipement public de loisirs et/ou d'enseignement

#### 3.1.13.1 Plan de zonage initial (extrait)



#### 3.1.13.2 Plan de zonage modifié (extrait)

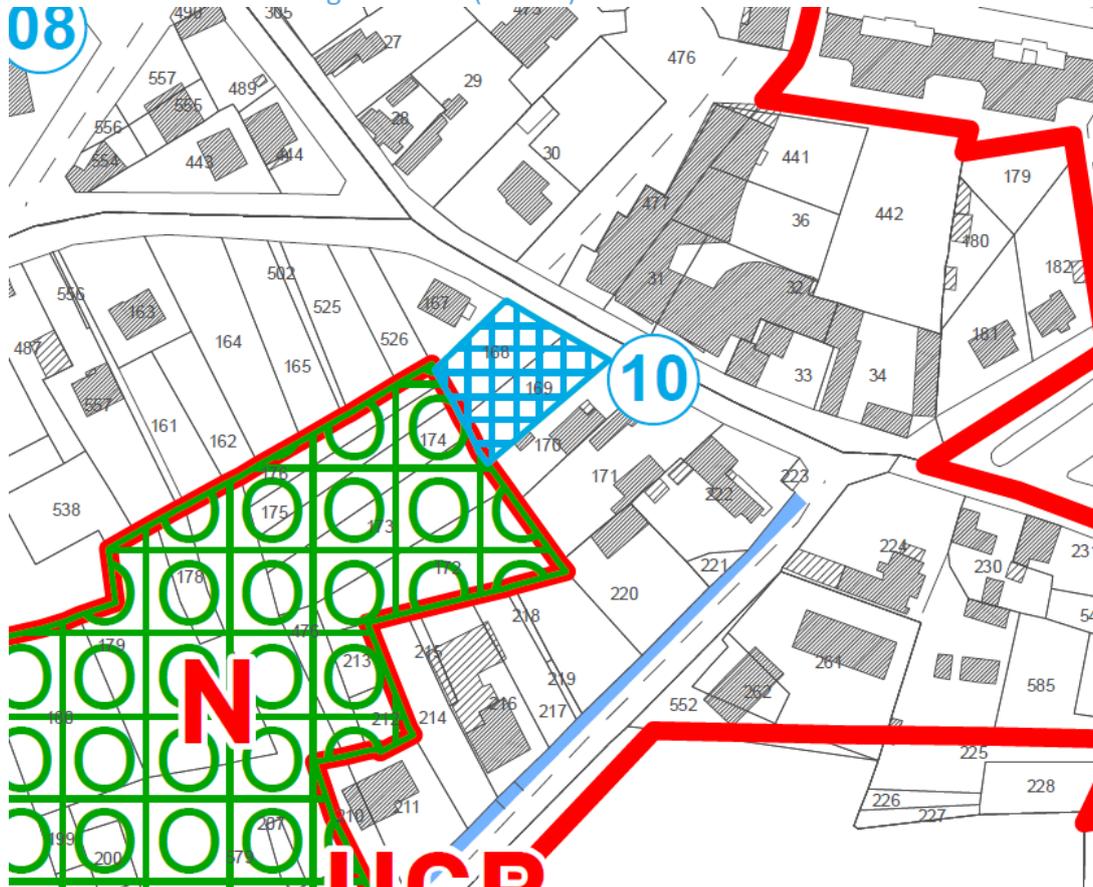


### 3.1.14 Création de l'emplacement réservé n°10 pour l'aménagement de stationnements non perméables ou éco-aménageables ;

#### 3.1.14.1 Plan de zonage initial (extrait)



#### 3.1.14.2 Plan de zonage modifié (extrait)

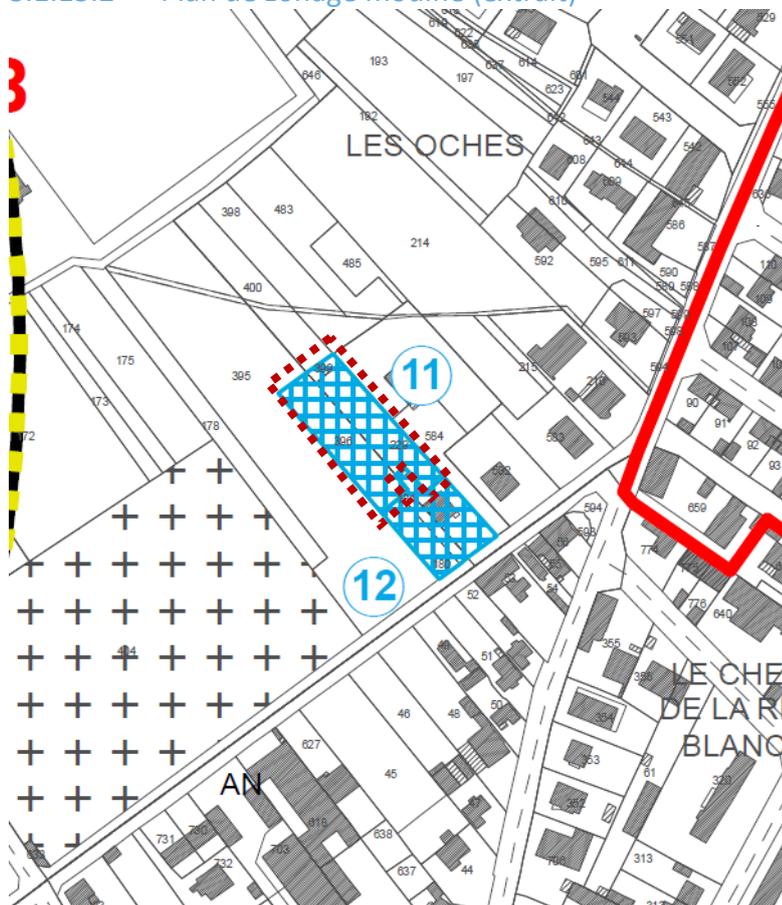


### 3.1.15 Création de l'emplacement réservé n°11 pour l'agrandissement du complexe sportif Jean Bianchi

#### 3.1.15.1 Plan de zonage initial (extrait)



#### 3.1.15.2 Plan de zonage modifié (extrait)

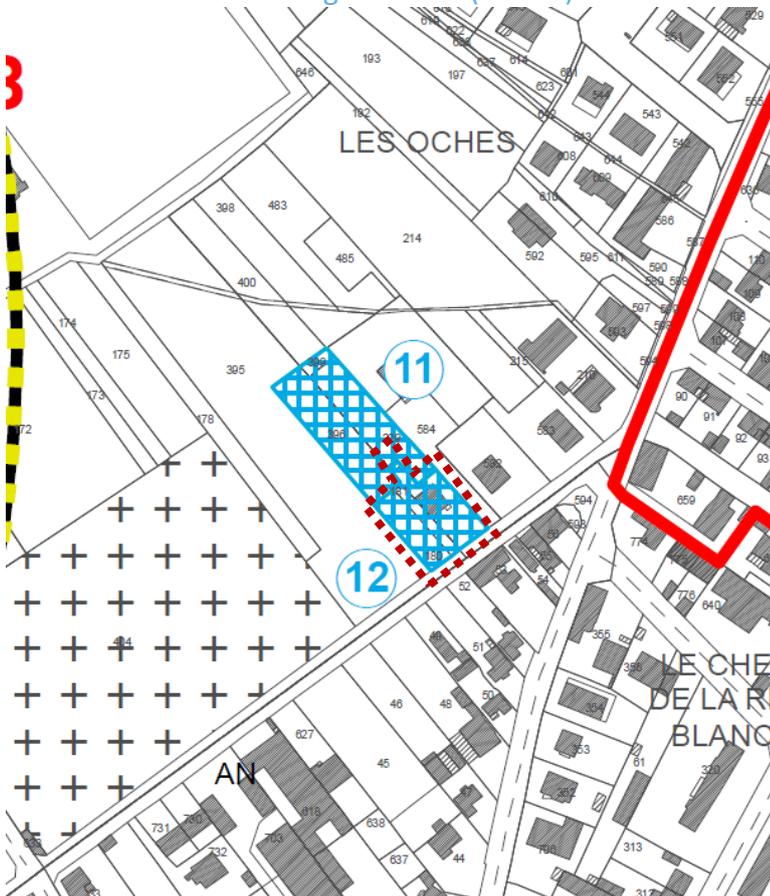


### 3.1.16 Création de l'emplacement réservé n°12 pour l'agrandissement du complexe sportif Jean Bianchi

#### 3.1.16.1 Plan de zonage initial (extrait)



#### 3.1.16.2 Plan de zonage modifié (extrait)

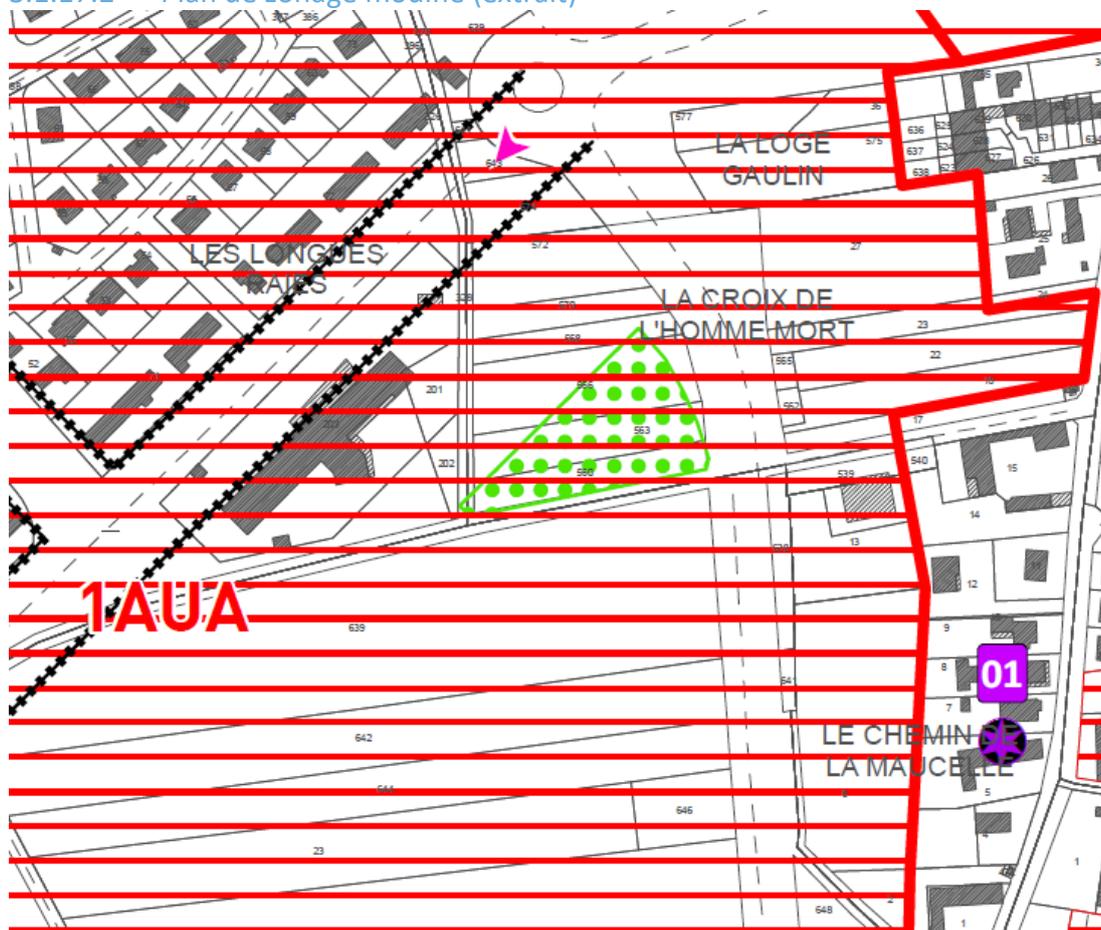


### 3.1.17 Déplacement d'un cône de vue

#### 3.1.17.1 Plan de zonage initial (extrait)



#### 3.1.17.2 Plan de zonage modifié (extrait)



## 3.2 Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation est revu. L'OAP du secteur d'Echenilly est modifiée et une nouvelle OAP est créée afin de prendre en compte les risques naturels liés à l'eau sur ce secteur.

### 3.2.1 Le secteur d'Echenilly – La zone à urbaniser destinée à l'habitat

La commune souhaite préciser la règle de largeur de chaussée des voiries secondaires lorsqu'elles sont à sens unique. Dans ce cas, une largeur de chaussée de 5,50 mètres n'est pas nécessaire.

En cas de sens unique, il sera possible de réduire la largeur de la chaussée à 3 mètres.

La commune souhaite aussi limiter l'imperméabilisation et prendre en compte les enjeux de ruissèlement en imposant un stationnement drainant sur ce secteur.

#### 3.2.1.1 OAP du secteur d'Echenilly initiale (extrait)

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur sont les suivants :

1. Favoriser les liaisons avec le centre de Saint-André.
2. Remailler les lotissements existants avec les nouvelles voiries.
3. Assurer des liaisons avec La Rivière-de-Corps, qui prendront en compte les circulations douces.
4. Prévoir un habitat diversifié et de qualité.
5. Créer un front de rue avec des commerces le long de la voirie de rétablissement de l'avenue d'Echenilly.
6. Mettre en place un cordon d'espaces verts du nord au sud.
7. Organiser un réseau de voies structuré de la manière suivante :
  - a. Une voirie primaire structurante comportant une piste cyclable, d'une emprise totale de 25 mètres de large composée d'une chaussée de 6 mètres ;
  - b. Des voiries secondaires d'une emprise totale de 13,50 mètres de large composées d'une chaussée de 5,50 mètres ;
  - c. Des voiries tertiaires de desserte interne, d'une emprise totale de 10 mètres de large composées d'une chaussée de 5 mètres.

#### 3.2.1.2 OAP du secteur d'Echenilly modifiée (extrait)

Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur sont les suivants :

1. Favoriser les liaisons avec le centre de Saint-André.
2. Remailler les lotissements existants avec les nouvelles voiries.
3. Assurer des liaisons avec La Rivière-de-Corps, qui prendront en compte les circulations douces.
4. Prévoir un habitat diversifié et de qualité.
5. Créer un front de rue avec des commerces le long de la voirie de rétablissement de l'avenue d'Echenilly.
6. Mettre en place un cordon d'espaces verts du nord au sud.

7. Organiser un réseau de voies structuré de la manière suivante :

- a. Une voirie primaire structurante comportant une piste cyclable, d'une emprise totale de 25 mètres de large composée d'une chaussée de 5,5 mètres ;
- b. Des voiries secondaires d'une emprise totale de 13,50 mètres de large composées d'une chaussée de 5,50 mètres. La largeur de la chaussée peut être réduite à 3 mètres dans le cas d'une voie à sens unique ;
- c. Des voiries tertiaires de desserte interne, d'une emprise totale de 10 mètres de large composées d'une chaussée de 5 mètres.

8. Les stationnements aménagés de manière à drainer les eaux de pluie

### 3.2.2 Le secteur de la Rue des Frères Gillet

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est créée Rue des Frères Gillet. Il s'agit de prendre en compte les enjeux de la zone, en particulier, les risques liés aux remontées de nappe phréatique.

Le secteur est soumis au risque de remontée de nappe phréatique.

L'OAP impose donc des règles liées à la non imperméabilisation du terrain. Il s'agira de :

- Limiter l'imperméabilisation des parties communes ;
- Imposer la prise en compte de l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle ;
- Imposer un stationnement non imperméabilisé et une part d'espaces verts importants ;

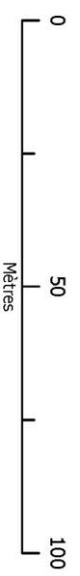
Les milieux naturels de la parcelle, notamment au Sud et à l'Ouest seront pris en compte en les protégeant dans l'OAP et avec une trame dans le zonage.

Afin de prendre en compte les problèmes liés à la circulation des véhicules Rue des Frères Gillet, un seul accès devra desservir la zone de l'OAP.

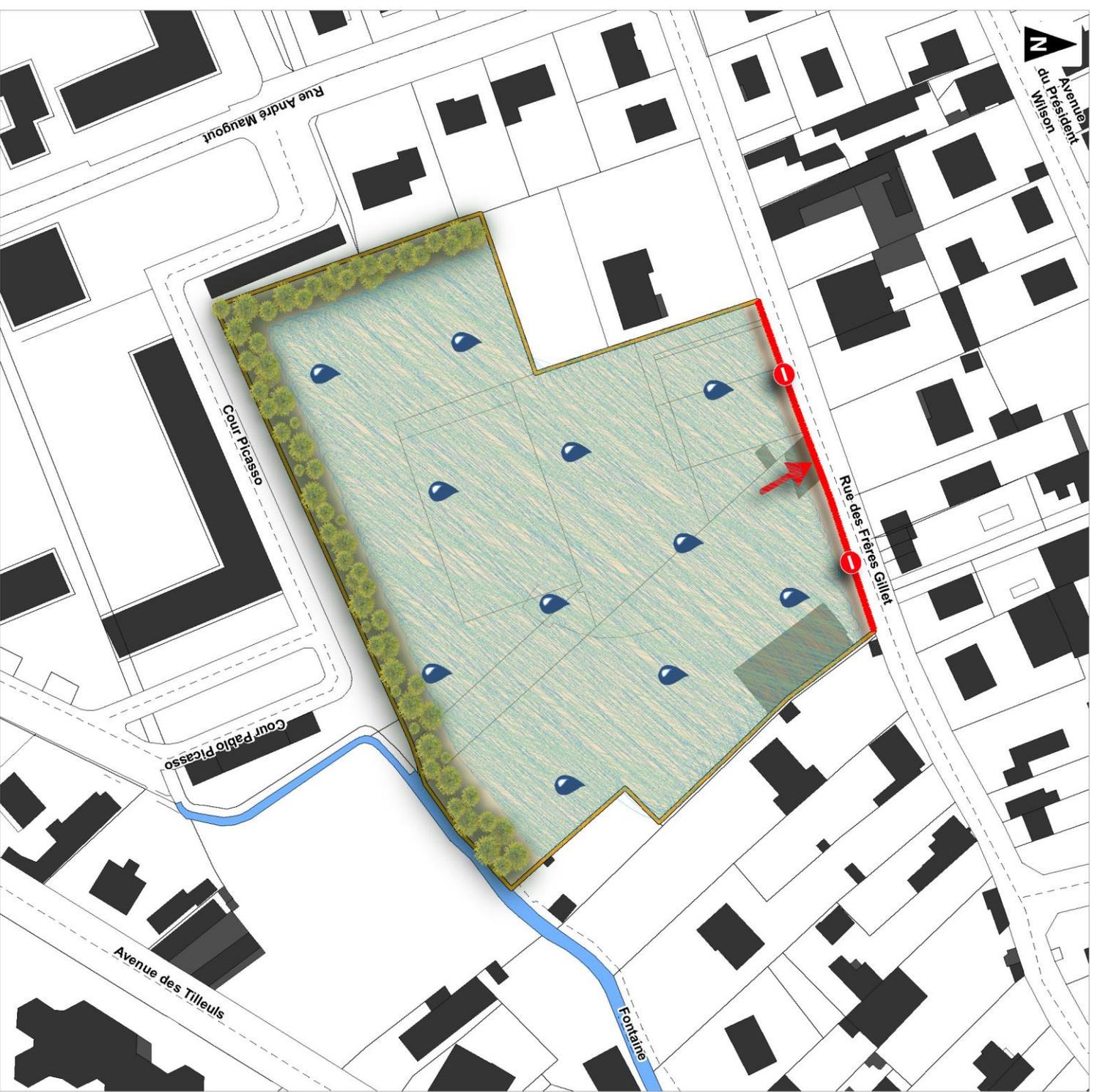
OAP

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Eléments de paysage à protéger
-  Créer une seule accès pour desservir la zone sur la Rue des Frères Gillet
-  Limiter l'imperméabilisation des parties communes futures
-  Infiltration des eaux de pluie obligatoire dans la zone



**1:1 000**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



### 3.3 Evolution du règlement littéral

Les prescriptions écrites du règlement de plusieurs zones évoluent pour protéger les éléments architecturaux et naturels identifiés sur le règlement graphique. La modification prend aussi en compte les évolutions de la commune dotée d'un PLU approuvé en 2008.

Sont donc concernées par la présente modification :

- Dans les dispositions générales, l'article 6 ;
- Dans la zone UB, les articles 7, 11, 12 et 13 ;
- Dans la zone UCA, les articles 2, 3, 7, 11, 12 et 13 ;
- Dans la zone UCB, les articles 1, 2, 3, 7, 10, 11, 12 et 13 ;
- Dans la zone UYA, les article 7 et 12 ;
- Dans la zone UYB, les article 7 et 12 ;
- Dans la zone 1AUA, les article 7, 11, 12 et 13 ;
- Dans la zone 1AUL, l'article 12 ;
- Dans la zone 1AUY, les article 7 et 12.

Des fiches « patrimoines » et des fiches « emplacement réservées » sont annexées au règlement.

#### 3.3.1 Dispositions générales – Article 6 : Rappels

##### 3.3.1.1 Règlement initial (extrait)

###### 6-1. Champ d'application des autorisations d'urbanisme

Champ d'application des autorisations

Eléments du paysage à protéger

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ». Ils sont figurés au plan par un numéro d'ordre.

En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

##### 3.3.1.2 Règlement modifié (extrait)

###### 6-1. Champ d'application des autorisations d'urbanisme

Eléments du paysage à protéger **Eléments de patrimoine bâti à préserver**

~~L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ». Ils sont figurés au plan par un numéro d'ordre.~~

~~En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.~~

Tous travaux ayant pour effet de modifier des éléments de patrimoine, identifiés en application de l'article L.151-19 et dont les fiches sont annexées au présent règlement, sont soumis à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Ces éléments doivent être préservés.

Les travaux réalisés sur ces bâtiments doivent :

- Respecter les caractéristiques structurelles du bâtiment (façades, portails, porches...) en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui consistent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures... ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité approprié à ses caractéristiques architecturales.

Dans la mesure du possible, les interventions sur ces éléments (réfections, modifications) doivent chercher à conserver le caractère patrimonial ou tendre à le valoriser.

#### Éléments de paysage à protéger

Ces éléments doivent être préservés.

Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité, sanitaire ou de restauration écologique.

### **3.3.2 Zone UB – Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### 3.3.2.1 Règlement initial (extrait)

Les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de la limite séparative.

#### 3.3.2.2 Règlement modifié (extrait)

Les piscines doivent être implantées à au moins ~~2,00~~ 3,00 mètres de la limite séparative.

### **3.3.3 Zone UB – Article 11 : Forme**

#### 3.3.3.1 Règlement initial (extrait)

Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

### 3.3.3.2 Règlement modifié (extrait)

Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Les toitures terrasses accessibles sont interdites.

### 3.3.4 Zone UB – Article 12 : Stationnement

#### 3.3.4.1 Règlement initial (extrait)

##### **1-Pour les constructions à usage d'habitation collective**

Une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demi par logement.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée.

##### **5-Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les foyers des personnes âgées**

- Etablissements hospitaliers et cliniques : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits

- Foyer des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits

##### **9-Dispositions relatives aux 2 roues et aux véhicules électriques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

Dans la mesure du possible, une place de rechargement de véhicules électriques devra être créée par opération, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle.

#### 3.3.4.2 Règlement modifié (extrait)

##### **1-Pour les constructions à usage d'habitation collective**

Une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demi par logement.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée.

##### **5-Pour les établissements hospitaliers, les cliniques, et les foyers des personnes âgées et les maisons de retraites publiques ou privées**

- Etablissements hospitaliers et cliniques et maisons de retraites publiques ou privées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits

En sus, 2 places de stationnement seront créées par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface dédiée aux consultations.

- Foyer des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits

### **9-POUR LES LOGEMENTS ET RESIDENCES ETUDIANTES**

Une place de stationnement par logement étudiant.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

### **10-Dispositions relatives aux 2 roues et aux véhicules électriques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

~~Dans la mesure du possible, une place de rechargement de véhicules électriques devra être créée par opération, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle.~~

Concernant les logements collectifs, en plus du nombre de places de stationnement obligatoires pour les logements, la création d'une borne électrique et l'aménagement d'une place dédiée est obligatoire.

### **3.3.5 Zone UB – Article 13 : Espaces libres et plantations**

#### **3.3.5.1 Règlement initial (extrait)**

Toute construction à usage d'habitation collective doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes, aménagés en aire de jeux et/ou de repos. La surface de ces espaces doit correspondre à au moins 5% de la surface du terrain d'assiette, sans toutefois pouvoir être inférieure à 100,00 mètres carrés d'un seul tenant.

Dans toute opération d'aménagement, dans l'éventualité de création de voies ou d'espaces communs, 5% au minimum de la superficie du terrain d'assiette seront aménagés en espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes, aménagés en aire de jeux et/ou de repos. La surface de ces espaces ne pourra toutefois être inférieure à 100,00 mètres carrés d'un seul tenant.

#### **3.3.5.2 Règlement modifié (extrait)**

Toute construction à usage d'habitation collective doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes, aménagés en aire de jeux et/ou de repos. La surface de ces espaces doit correspondre à au moins ~~5%~~ 15% de la surface du terrain d'assiette, sans toutefois pouvoir être inférieure à 100,00 mètres carrés d'un seul tenant.

Pour toute construction à usage d'habitation individuelle, 15% de la surface d'assiette du terrain devra être aménagée en espace vert.

Dans toute opération d'aménagement, dans l'éventualité de création de voies ou d'espaces communs, 5% au minimum de la superficie du terrain d'assiette seront aménagés en espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes, aménagés en aire de jeux et/ou de repos. La surface de ces espaces ne pourra toutefois être inférieure à 100,00 mètres carrés d'un seul tenant.

### 3.3.6 Zone UCA – Article 2 : Types d’occupation et d’utilisation du sol soumis à des conditions particulières

#### 3.3.6.1 Règlement initial (extrait)

Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d’eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les sous-sols sont fortement déconseillés et ne sont admis qu’à la condition que leur conception technique prenne en compte ce risque.

Sur le secteur Notre-Dame des Prés, les constructions sont admises à condition de respecter les préconisations de l’étude hydrogéologique (voir annexes sanitaires).

Les constructions à usage d’habitat collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.

Toute transformation d’un élément de patrimoine identifié au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme, doit faire l’objet d’une demande d’autorisation.

#### 3.3.6.2 Règlement modifié (extrait)

Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d’eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les sous-sols sont fortement déconseillés et ne sont admis qu’à la condition que leur conception technique prenne en compte ce risque.

Sur le secteur Notre-Dame des Prés, les constructions sont admises à condition de respecter les préconisations de l’étude hydrogéologique (voir annexes sanitaires).

Les constructions à usage d’habitat collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.

~~Toute transformation d’un élément de patrimoine identifié au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme, doit faire l’objet d’une demande d’autorisation.~~

Les éléments de patrimoine bâtis et paysagers sont protégés suivant les règles des dispositions générales.

### 3.3.7 Zone UCA – Article 3 : Accès et voirie

#### 3.3.7.1 Règlement initial (extrait)

##### ACCES

L’emprise du passage conduisant à une construction à usage d’habitation ou d’activité doit être en tout point au moins égal à 6,00 mètres. Cette règle ne s’applique pas aux divisions effectuées avant la révision n°2 du PLU approuvée le 13/12/2005. Dans ce cas, l’emprise du passage conduisant à une construction à usage d’habitation ou d’activité doit être en tout point au moins égale à 4,00 mètres.

### 3.3.7.2 Règlement modifié (extrait)

L'emprise du passage conduisant à une nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 6,00 mètres. ~~Cette règle ne s'applique pas aux divisions effectuées avant la révision n°2 du PLU approuvée le 13/12/2005. Dans ce cas, l'emprise du passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égale à 4,00 mètres.~~

### 3.3.8 Zone UCA – Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.3.8.1 Règlement initial (extrait)

Les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de la limite séparative.

#### 3.3.8.2 Règlement modifié (extrait)

Les piscines doivent être implantées à au moins ~~2,00~~ 3,00 mètres de la limite séparative.

### 3.3.9 Zone UCA – Article 11 : Forme

#### 3.3.9.1 Règlement initial (extrait)

Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

#### 3.3.9.2 Règlement modifié (extrait)

Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Les toitures terrasses accessibles sont interdites.

### 3.3.10 Zone UCA – Article 12 : Stationnement

#### 3.3.10.1 Règlement initial (extrait)

#### **1-Pour les constructions à usage d'habitation collective**

Une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demi par logement.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée.

#### **5-Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les foyers des personnes âgées**

- Etablissements hospitaliers et cliniques : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits

- Foyer des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits

#### **9-Dispositions relatives aux 2 roues et aux véhicules électriques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

Dans la mesure du possible, une place de rechargement de véhicules électriques devra être créée par opération, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle.

### 3.3.10.2 Règlement modifié (extrait)

#### **1-Pour les constructions à usage d'habitation collective**

Une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demi par logement.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée.

#### **5-Pour les établissements hospitaliers, les cliniques, et les foyers des personnes âgées et les maisons de retraites publiques ou privées**

- Etablissements hospitaliers et cliniques et maisons de retraites publiques ou privées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits

En sus, 2 places de stationnement seront créées par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface dédiée aux consultations.

- Foyer des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits

#### **9-POUR LES LOGEMENTS ET RESIDENCES ETUDIANTES**

Une place de stationnement par logement étudiant.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

#### **10-Dispositions relatives aux 2 roues et aux véhicules électriques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

~~Dans la mesure du possible, une place de rechargement de véhicules électriques devra être créée par opération, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle.~~

Concernant les logements collectifs, en plus du nombre de places de stationnement obligatoires pour les logements, la création d'une borne électrique et l'aménagement d'une place dédiée est obligatoire.

### 3.3.11 Zone UCA – Article 13 : Espaces libres et plantations

#### 3.3.11.1 Règlement initial (extrait)

Dans l'éventualité de création de voies ou d'espaces communs, 5% au minimum de la superficie du terrain d'assiette seront aménagés en espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes, aménagés en aire de

jeux et/ou de repos. La surface de ces espaces ne pourra toutefois être inférieure à 100,00 mètres carrés d'un seul tenant.

#### 3.3.11.2 Règlement modifié (extrait)

Toute construction à usage d'habitation collective doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes, aménagés en aire de jeux et/ou de repos. La surface de ces espaces doit correspondre à au moins 15% de la surface du terrain d'assiette, sans toutefois pouvoir être inférieure à 100,00 mètres carrés d'un seul tenant.

Pour toute construction à usage d'habitation individuelle, 15% de la surface d'assiette du terrain devra être aménagée en espace vert.

Dans l'éventualité de création de voies ou d'espaces communs, 5% au minimum de la superficie du terrain d'assiette seront aménagés en espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes, aménagés en aire de jeux et/ou de repos. La surface de ces espaces ne pourra toutefois être inférieure à 100,00 mètres carrés d'un seul tenant.

### 3.3.12 Zone UCB – Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

#### 3.3.12.1 Règlement initial (extrait)

Dans les espaces identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme tels qu'ils sont repérés sur le plan de zonage, les constructions.

#### 3.3.12.2 Règlement modifié (extrait)

Dans les espaces identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme tels qu'ils sont repérés sur le plan de zonage, les constructions.

A l'exception des abris de jardin de moins de 10m<sup>2</sup> et des piscines, les constructions situées dans le secteur de protection des espaces boisés sont interdites.

### 3.3.13 Zone UCB – Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

#### 3.3.13.1 Règlement initial (extrait)

Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les sous-sols sont fortement déconseillés et ne sont admis qu'à la condition que leur conception technique prenne en compte ce risque.

Sur le secteur Notre-Dame des Prés, les constructions sont admises à condition de respecter les préconisations de l'étude hydrogéologique (voir annexes sanitaires).

Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.

Toute transformation d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.

#### 3.3.13.2 Règlement modifié (extrait)

Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les sous-sols sont fortement déconseillés et ne sont admis qu'à la condition que leur conception technique prenne en compte ce risque.

Sur le secteur Notre-Dame des Prés, les constructions sont admises à condition de respecter les préconisations de l'étude hydrogéologique (voir annexes sanitaires).

Dans le secteur UCBA, les constructions sont destinées à recevoir des logements ou établissements destinés aux séniors et/ou aux personnes porteuses de handicaps.

Les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées à condition de comporter un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères.

~~Toute transformation d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.~~

Les éléments de patrimoine bâtis et paysagers sont protégés suivant les règles des dispositions générales.

#### 3.3.14 Zone UCB – Article 3 : Accès et voirie

##### 3.3.14.1 Règlement initial (extrait)

###### ACCES

L'emprise du passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 6,00 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux divisions effectuées avant la révision n°2 du PLU approuvée le 13/12/2005. Dans ce cas, l'emprise du passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égale à 4,00 mètres.

##### 3.3.14.2 Règlement modifié (extrait)

L'emprise du passage conduisant à une nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 6,00 mètres. ~~Cette règle ne s'applique pas aux divisions effectuées avant la révision n°2 du PLU approuvée le 13/12/2005. Dans ce cas, l'emprise du passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égale à 4,00 mètres.~~

#### 3.3.15 Zone UCB – Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 3.3.15.1 Règlement initial (extrait)

Les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de la limite séparative.

##### 3.3.15.2 Règlement modifié (extrait)

Les piscines doivent être implantées à au moins ~~2,00~~ 3,00 mètres de la limite séparative.

### 3.3.16 Zone UCB – Article 10 : Hauteur maximale des constructions

#### 3.3.16.1 Règlement initial (extrait)

Les constructions à usage d'habitat individuel sont limitées à un rez-de-chaussée sur sous-sol plus un étage plus combles.

En outre, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitat individuel, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 10,00 mètres.

Les constructions à usage d'habitat collectif sont limitées à un rez-de-chaussée sur sous-sol plus deux étages plus combles.

#### 3.3.16.2 Règlement modifié (extrait)

Les constructions à usage d'habitat individuel sont limitées à un rez-de-chaussée sur sous-sol plus un étage plus combles.

En outre, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitat individuel, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 10,00 mètres.

Dans le secteur UCBA, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas dépasser 7,00 mètres au faitage et 5,00 mètres à l'acrotère.

Les constructions à usage d'habitat collectif sont limitées à un rez-de-chaussée sur sous-sol plus deux étages plus combles.

### 3.3.17 Zone UCB – Article 11 : Forme

#### 3.3.17.1 Règlement initial (extrait)

Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

#### 3.3.17.2 Règlement modifié (extrait)

Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Les toitures terrasses accessibles sont interdites.

### 3.3.18 Zone UCB – Article 12 : Stationnement

#### 3.3.18.1 Règlement initial (extrait)

##### **1-Pour les constructions à usage d'habitation collective**

Une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demi par logement.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée.

### **5-Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les foyers des personnes âgées**

- Etablissements hospitaliers et cliniques : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits

- Foyer des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits

### **9-Dispositions relatives aux 2 roues et aux véhicules électriques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

Dans la mesure du possible, une place de rechargement de véhicules électriques devra être créée par opération, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle.

#### 3.3.18.2 Règlement modifié (extrait)

### **1-Pour les constructions à usage d'habitation collective**

Une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demi par logement.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée.

### **5-Pour les établissements hospitaliers, les cliniques, et les foyers des personnes âgées et les maisons de retraites publiques ou privées**

- Etablissements hospitaliers et cliniques et maisons de retraites publiques ou privées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits

En sus, 2 places de stationnement seront créées par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface dédiée aux consultations.

- Foyer des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits

### **9-Pour les logements et résidences étudiantes**

Une place de stationnement par logement étudiant.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

### **10-Dispositions relatives aux 2 roues et aux véhicules électriques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

~~Dans la mesure du possible, une place de rechargement de véhicules électriques devra être créée par opération, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle.~~

Concernant les logements collectifs, en plus du nombre de places de stationnement obligatoires pour les logements, la création d'une borne électrique et l'aménagement d'une place dédiée est obligatoire.

### **3.3.19 Zone UCB – Article 13 : Espaces libres et plantations**

#### **3.3.19.1 Règlement initial (extrait)**

Dans l'éventualité de création de voies ou d'espaces communs, 5% au minimum de la superficie du terrain d'assiette seront aménagés en espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes, aménagés en aire de jeux et/ou de repos. La surface de ces espaces ne pourra toutefois être inférieure à 100,00 mètres carrés d'un seul tenant.

#### **3.3.19.2 Règlement modifié (extrait)**

Toute construction à usage d'habitation collective doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes, aménagés en aire de jeux et/ou de repos. La surface de ces espaces doit correspondre à au moins 15% de la surface du terrain d'assiette, sans toutefois pouvoir être inférieure à 100,00 mètres carrés d'un seul tenant.

Pour toute construction à usage d'habitation individuelle, 15% de la surface d'assiette du terrain devra être aménagée en espace vert.

Dans le secteur UCBA, 30% de la surface d'assiette du terrain devra être aménagée en espace vert.

Dans l'éventualité de création de voies ou d'espaces communs, 5% au minimum de la superficie du terrain d'assiette seront aménagés en espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes, aménagés en aire de jeux et/ou de repos. La surface de ces espaces ne pourra toutefois être inférieure à 100,00 mètres carrés d'un seul tenant.

### **3.3.20 Zone UYA – Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **3.3.20.1 Règlement initial (extrait)**

Les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de la limite séparative.

#### **3.3.20.2 Règlement modifié (extrait)**

Les piscines doivent être implantées à au moins ~~2,00~~ 3,00 mètres de la limite séparative.

### **3.3.21 Zone UYA – Article 12 : Stationnement**

#### **3.3.21.1 Règlement initial (extrait)**

## **5-Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les foyers des personnes âgées**

- Etablissements hospitaliers et cliniques : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits

- Foyer des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits

### **9-Dispositions relatives aux 2 roues et aux véhicules électriques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

Dans la mesure du possible, une place de rechargement de véhicules électriques devra être créée par opération, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle.

#### 3.3.21.2 Règlement modifié (extrait)

### **5-Pour les établissements hospitaliers, les cliniques, et les foyers des personnes âgées et les maisons de retraites publiques ou privées**

- Etablissements hospitaliers et cliniques et maisons de retraites publiques ou privées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits

En sus, 2 places de stationnement seront créées par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface dédiée aux consultations.

- Foyer des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits

### **9-Dispositions relatives aux 2 roues et aux véhicules électriques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

~~Dans la mesure du possible, une place de rechargement de véhicules électriques devra être créée par opération, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle.~~

Concernant les logements collectifs, en plus du nombre de places de stationnement obligatoires pour les logements, la création d'une borne électrique et l'aménagement d'une place dédiée est obligatoire.

### **10-Pour les logements et résidences étudiantes**

Une place de stationnement par logement étudiant.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

## **3.3.22 Zone UYB – Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### 3.3.22.1 Règlement initial (extrait)

Les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de la limite séparative.

### 3.3.22.2 Règlement modifié (extrait)

Les piscines doivent être implantées à au moins ~~2,00~~ 3,00 mètres de la limite séparative.

### 3.3.23 Zone UYB – Article 12 : Stationnement

#### 3.3.23.1 Règlement initial (extrait)

##### **5-Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les foyers des personnes âgées**

- Etablissements hospitaliers et cliniques : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits
- Foyer des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits

##### **9-Dispositions relatives aux 2 roues et aux véhicules électriques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

Dans la mesure du possible, une place de rechargement de véhicules électriques devra être créée par opération, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle.

#### 3.3.23.2 Règlement modifié (extrait)

##### **5-Pour les établissements hospitaliers, les cliniques, et les foyers des personnes âgées et les maisons de retraites publiques ou privées**

- Etablissements hospitaliers et cliniques et maisons de retraites publiques ou privées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits

En sus, 2 places de stationnement seront créées par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface dédiée aux consultations.

- Foyer des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits

##### **8-Pour les logements et résidences étudiantes**

Une place de stationnement par logement étudiant.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

##### **9-Dispositions relatives aux 2 roues et aux véhicules électriques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

~~Dans la mesure du possible, une place de rechargement de véhicules électriques devra être créée par opération, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle.~~

Concernant les logements collectifs, en plus du nombre de places de stationnement obligatoires pour les logements, la création d'une borne électrique et l'aménagement d'une place dédiée est obligatoire.

### 3.3.24 Zone 1AUA – Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 3.3.24.1 Règlement initial (extrait)

Les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de la limite séparative.

#### 3.3.24.2 Règlement modifié (extrait)

Les piscines doivent être implantées à au moins ~~2,00~~ 3,00 mètres de la limite séparative.

### 3.3.25 Zone 1AUA – Article 11 : Forme

#### 3.3.25.1 Règlement initial (extrait)

Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

#### 3.3.25.2 Règlement modifié (extrait)

Les toitures terrasses ou à une pente peuvent être autorisées si elles accompagnent la forme architecturale de la construction et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Les toitures terrasses accessibles sont interdites.

### 3.3.26 Zone 1AUA – Article 12 : Stationnement

#### 3.3.26.1 Règlement initial (extrait)

##### **1-Pour les constructions à usage d'habitation collective**

Une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demi par logement.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée.

##### **5-Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les foyers des personnes âgées**

- Etablissements hospitaliers et cliniques : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits

- Foyer des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits

##### **9-Dispositions relatives aux 2 roues et aux véhicules électriques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

Dans la mesure du possible, une place de rechargement de véhicules électriques devra être créée par opération, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle.

### 3.3.26.2 Règlement modifié (extrait)

#### **1-Pour les constructions à usage d'habitation collective**

Une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demi par logement.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée.

#### **5-Pour les établissements hospitaliers, les cliniques, et les foyers des personnes âgées et les maisons de retraites publiques ou privées**

- Etablissements hospitaliers et cliniques et maisons de retraites publiques ou privées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits

En sus, 2 places de stationnement seront créées par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface dédiée aux consultations.

- Foyer des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits

#### **9-Pour les logements et résidences étudiantes**

Une place de stationnement par logement étudiant.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

#### **10-Dispositions relatives aux 2 roues et aux véhicules électriques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

~~Dans la mesure du possible, une place de rechargement de véhicules électriques devra être créée par opération, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle.~~

Concernant les logements collectifs, en plus du nombre de places de stationnement obligatoires pour les logements, la création d'une borne électrique et l'aménagement d'une place dédiée est obligatoire.

### **3.3.27 Zone 1AUA – Article 13 : Espaces libres et plantations**

#### 3.3.27.1 Règlement initial (extrait)

15 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées dans les espaces communs cités ci-dessus.

#### 3.3.27.2 Règlement modifié (extrait)

~~15 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.~~

Toute construction à usage d'habitation collective doit être accompagnée d'un ou plusieurs espaces verts communs, plantés d'arbres et d'arbustes, aménagés en aire de jeux et/ou de repos. La surface de ces espaces doit correspondre à au moins 15% de la surface du terrain d'assiette, sans toutefois pouvoir être inférieure à 100,00 mètres carrés d'un seul tenant.

Pour toute construction à usage d'habitation individuelle, 15% de la surface d'assiette du terrain devra être aménagée en espace vert.

En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées dans les espaces communs cités ci-dessus.

### **3.3.28 Zone 1AUL – Article 12 : Stationnement**

#### **3.3.28.1 Règlement initial (extrait)**

##### **1-Pour les constructions à usage d'habitation collective**

Une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demi par logement.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée.

##### **5-Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les foyers des personnes âgées**

- Etablissements hospitaliers et cliniques : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits

- Foyer des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits

##### **9-Dispositions relatives aux 2 roues et aux véhicules électriques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

Dans la mesure du possible, une place de rechargement de véhicules électriques devra être créée par opération, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle.

#### **3.3.28.2 Règlement modifié (extrait)**

##### **1-Pour les constructions à usage d'habitation collective**

Une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demi par logement.

**Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.**

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée.

### **5-Pour les établissements hospitaliers, les cliniques, et les foyers des personnes âgées et les maisons de retraites publiques ou privées**

- Etablissements hospitaliers et cliniques et maisons de retraites publiques ou privées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits

En sus, 2 places de stationnement seront créées par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface dédiée aux consultations.

- Foyer des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits

### **9-Pour les logements et résidences étudiantes**

Une place de stationnement par logement étudiant.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

### **10-Dispositions relatives aux 2 roues et aux véhicules électriques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

~~Dans la mesure du possible, une place de rechargement de véhicules électriques devra être créée par opération, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle.~~

Concernant les logements collectifs, en plus du nombre de places de stationnement obligatoires pour les logements, la création d'une borne électrique et l'aménagement d'une place dédiée est obligatoire.

### **3.3.29 Zone 1AUy – Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### 3.3.29.1 Règlement initial (extrait)

Les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres de la limite séparative.

#### 3.3.29.2 Règlement modifié (extrait)

Les piscines doivent être implantées à au moins ~~2,00~~ 3,00 mètres de la limite séparative.

### **3.3.30 Zone 1AUy – Article 12 : Stationnement**

#### 3.3.30.1 Règlement initial (extrait)

#### **1-Pour les constructions à usage d'habitation collective**

Une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demi par logement.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée.

### **5-Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les foyers des personnes âgées**

- Etablissements hospitaliers et cliniques : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits

- Foyer des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits

### **9-Dispositions relatives aux 2 roues et aux véhicules électriques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

Dans la mesure du possible, une place de rechargement de véhicules électriques devra être créée par opération, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle.

#### 3.3.30.2 Règlement modifié (extrait)

##### **1-Pour les constructions à usage d'habitation collective**

Une place de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum une place et demi par logement.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

Toutefois, pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat, seule la norme d'une place de stationnement par logement est imposée.

##### **5-Pour les établissements hospitaliers, les cliniques, et les foyers des personnes âgées et les maisons de retraites publiques ou privées**

- Etablissements hospitaliers et cliniques et maisons de retraites publiques ou privées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 2 lits

En sus, 2 places de stationnement seront créées par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface dédiée aux consultations.

- Foyer des personnes âgées : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'1 place pour 3 lits

##### **9-Pour les logements et résidences étudiantes**

Une place de stationnement par logement étudiant.

Une place de stationnement visiteur par tranche pleine de 4 logements.

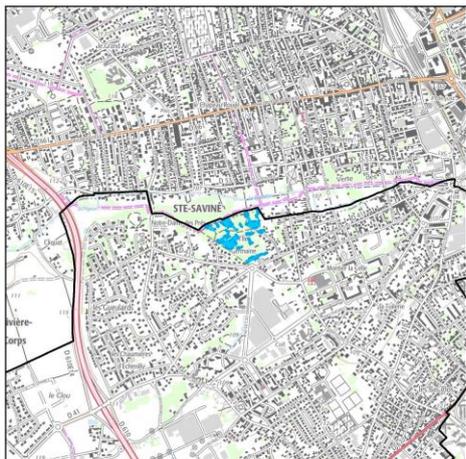
##### **10-Dispositions relatives aux 2 roues et aux véhicules électriques**

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle, devra prévoir un local ou un espace réservé au stationnement des deux roues.

Dans la mesure du possible, une place de rechargement de véhicules électriques devra être créée par opération, à l'exception des constructions à usage d'habitation individuelle.

Concernant les logements collectifs, en plus du nombre de places de stationnement obligatoires pour les logements, la création d'une borne électrique et l'aménagement d'une place dédiée est obligatoire.

### 3.3.31 Les fiches emplacement réservé

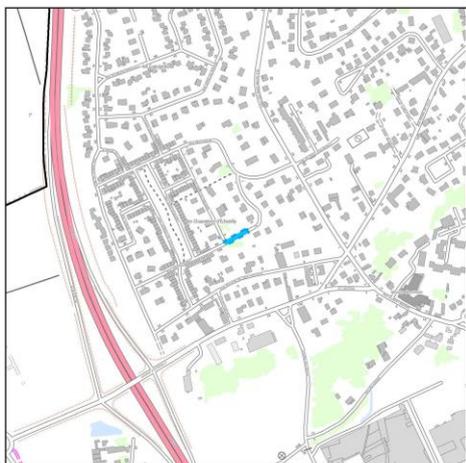


**01**

Bénéficiaire : Commune

Objet : Aménagement et valorisation du bois de l'île Germaine

Surface : 16368 m<sup>2</sup>

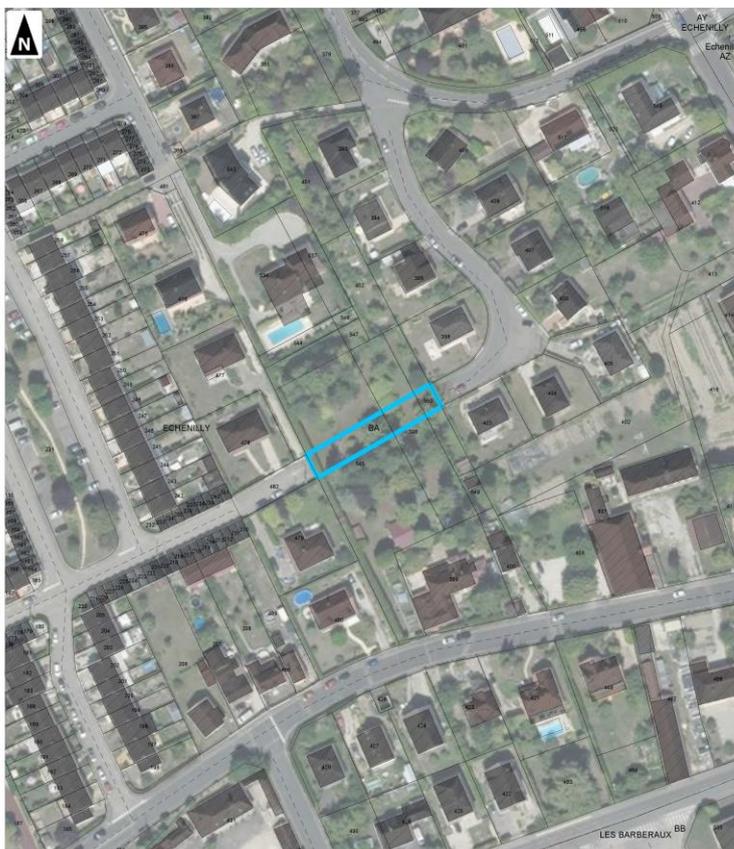


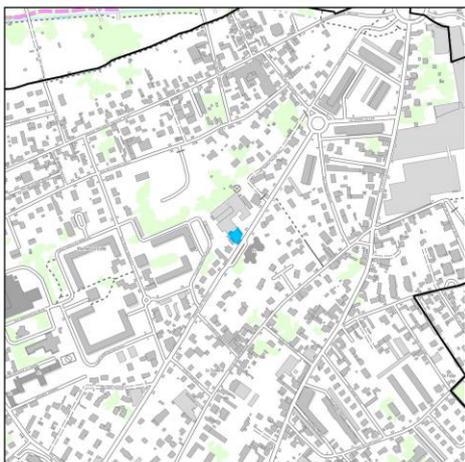
**02**

Bénéficiaire : Commune

Objet : Réalisation d'une portion de voirie permettant le raccordement de la rue Edgar Quinet

Surface : 385 m<sup>2</sup>



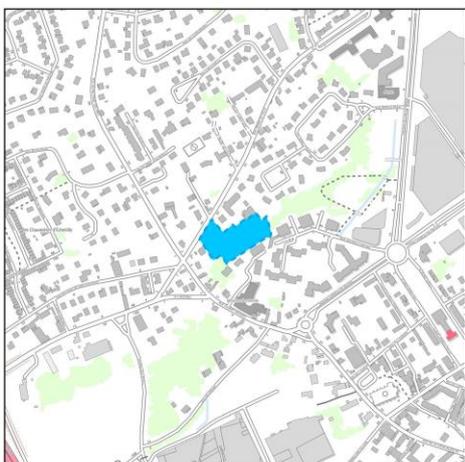
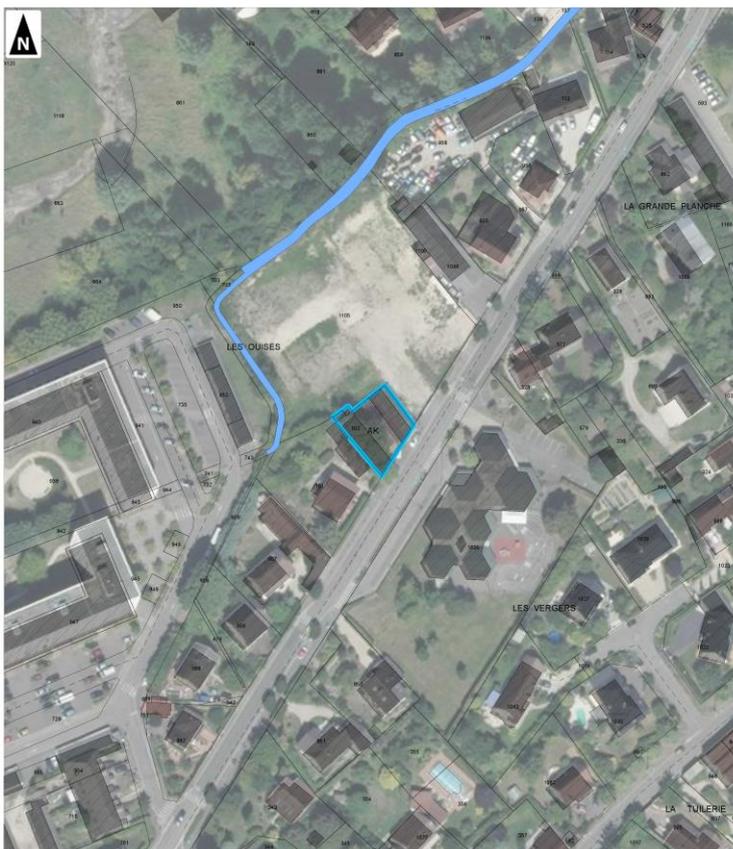


**03**

Bénéficiaire : Commune

Objet : Création de stationnements non perméables ou éco-aménageables

Surface : 387 m<sup>2</sup>



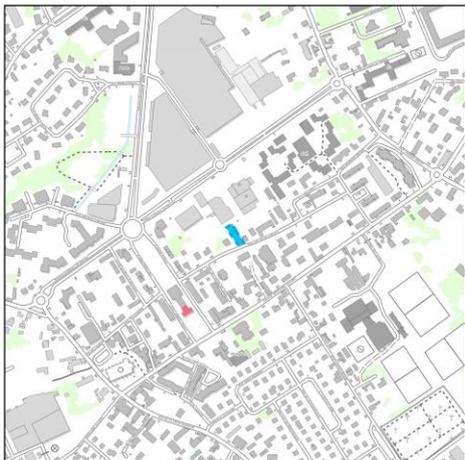
**04**

Bénéficiaire : Commune

Objet : Continuité de la liaison douce - Espace vert - Aménagement public

Surface : 6350 m<sup>2</sup>



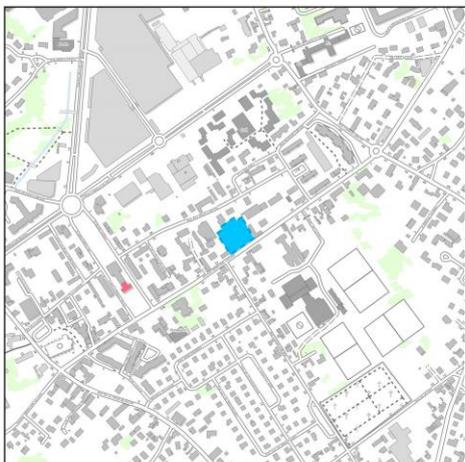


**05**

Bénéficiaire : Commune

Objet : Création de stationnements non perméables ou éco-aménageables

Surface : 482 m<sup>2</sup>

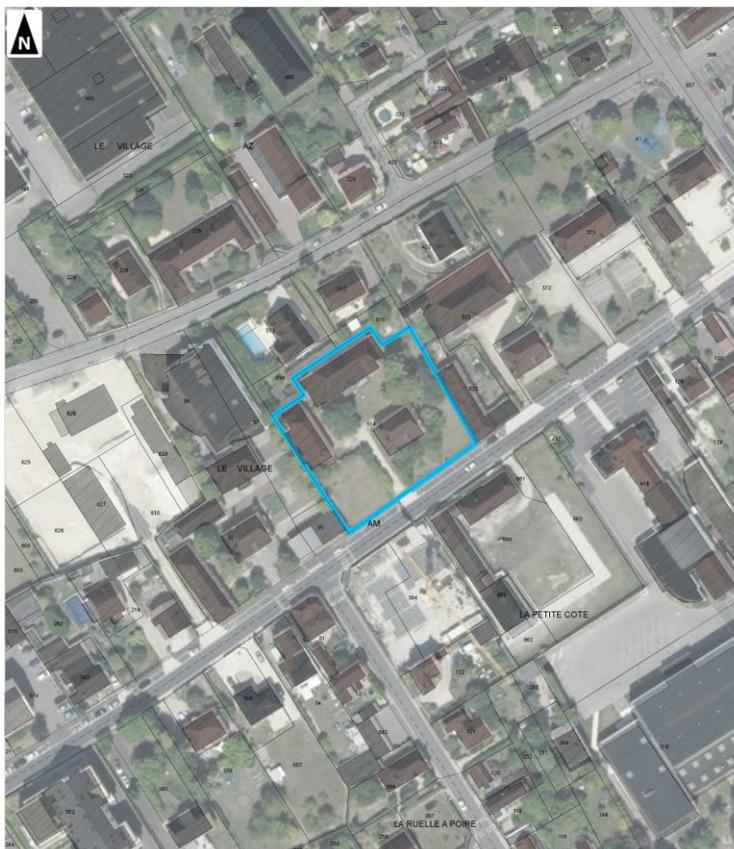


**06**

Bénéficiaire : Commune

Objet : Aménagement de l'école municipale des arts et loisirs (EMAL) et création de stationnement non perméables ou éco-aménageables

Surface : 2524 m<sup>2</sup>



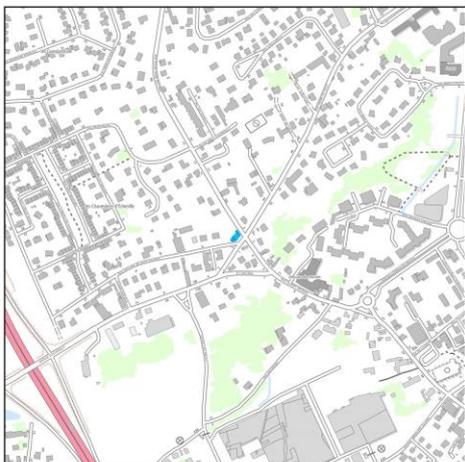
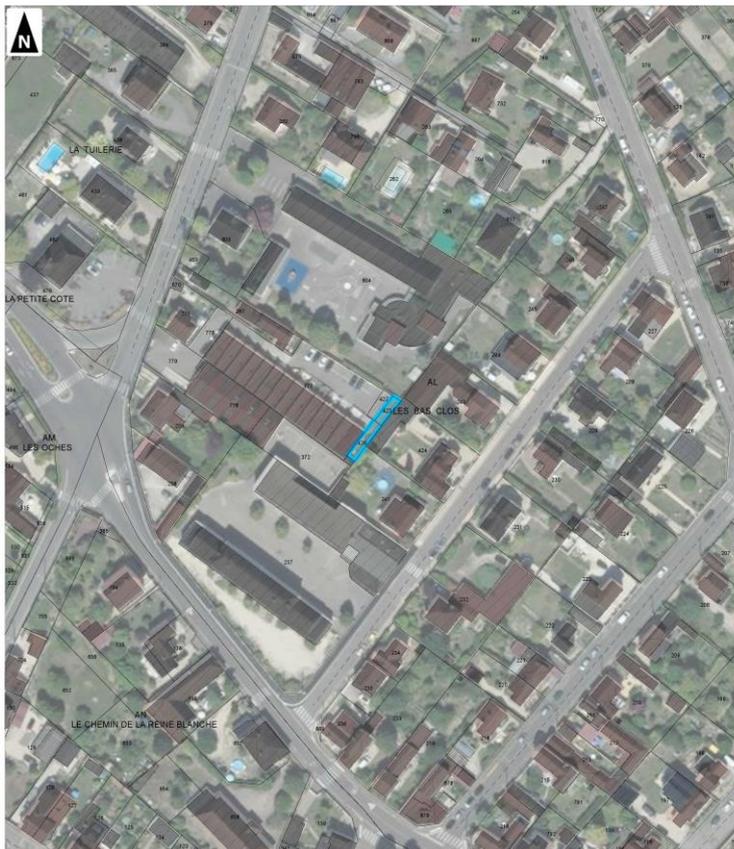


07

Bénéficiaire : Commune

Objet : Aménagement d'une liaison douce entre l'école maternelle et l'école primaire Renoir

Surface : 71 m<sup>2</sup>

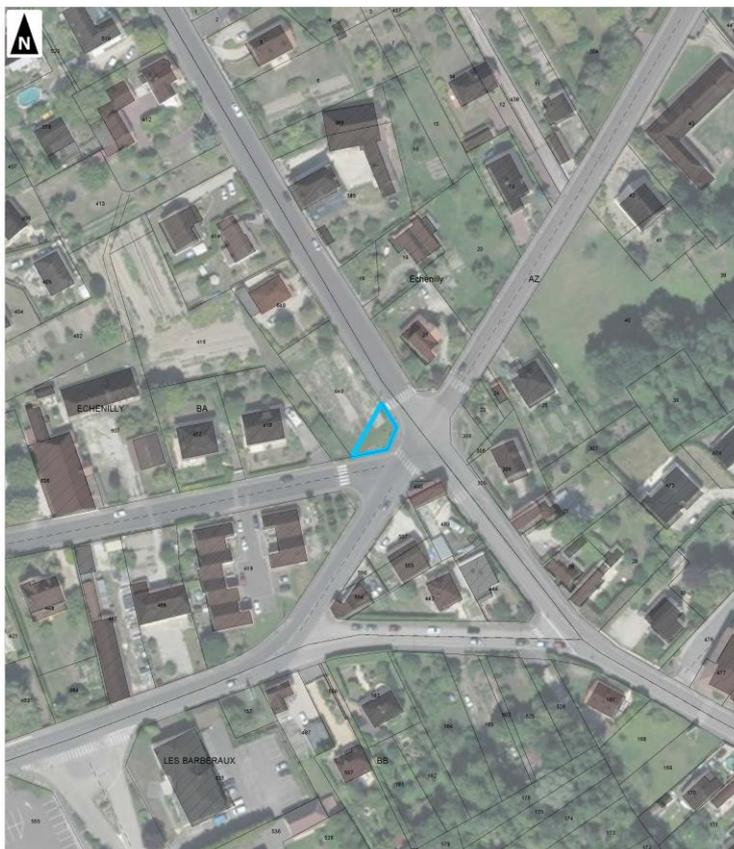


08

Bénéficiaire : Commune

Objet : Aménagement du carrefour

Surface : 119 m<sup>2</sup>



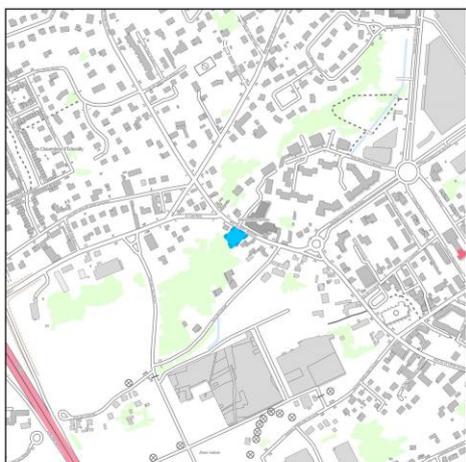
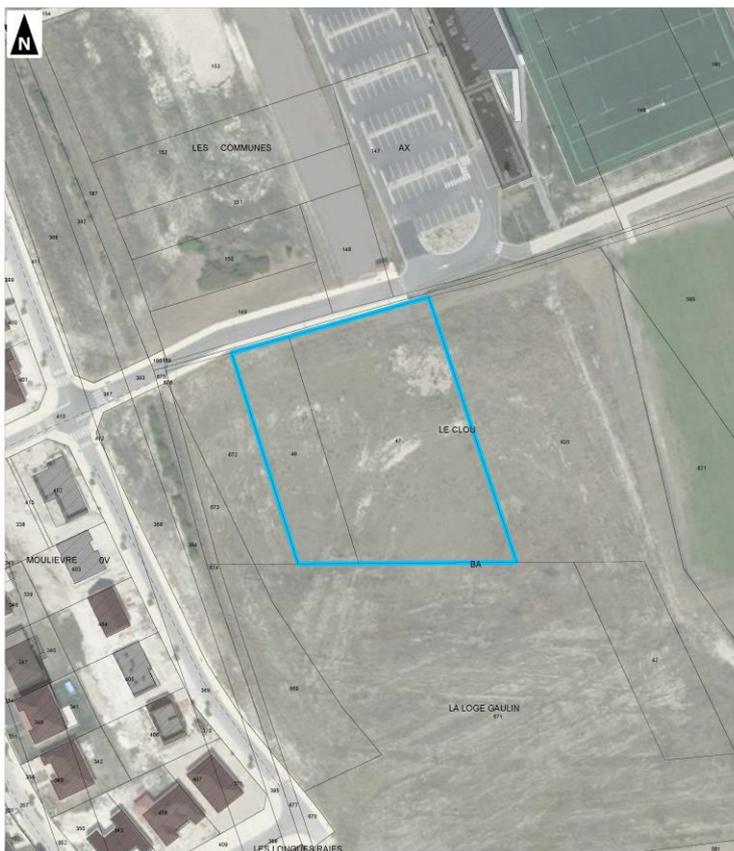


09

Bénéficiaire : Commune

Objet : Equipement public de loisirs et/ou d'enseignement

Surface : 5491 m<sup>2</sup>

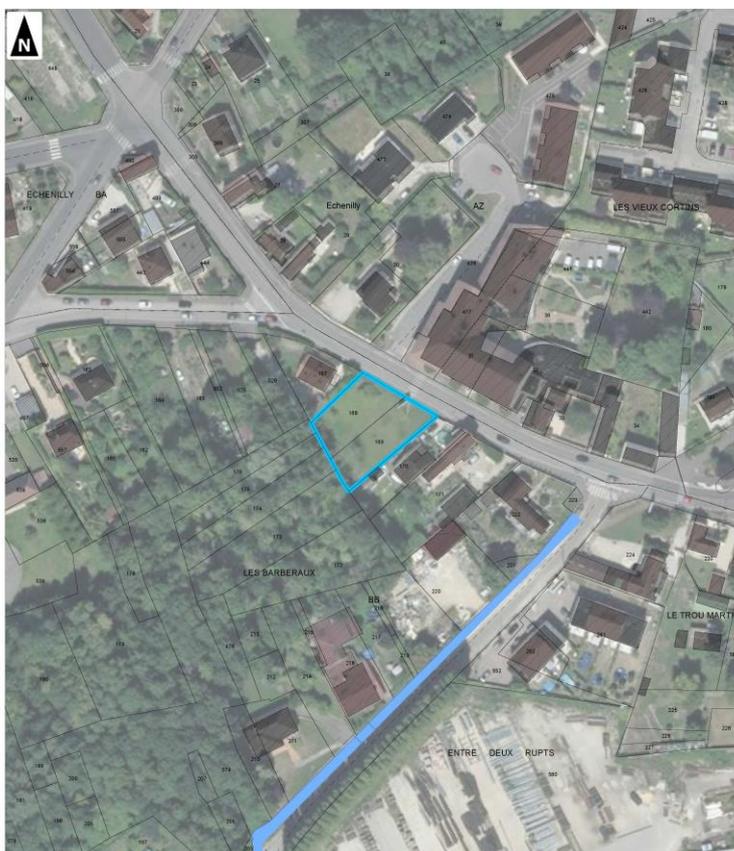


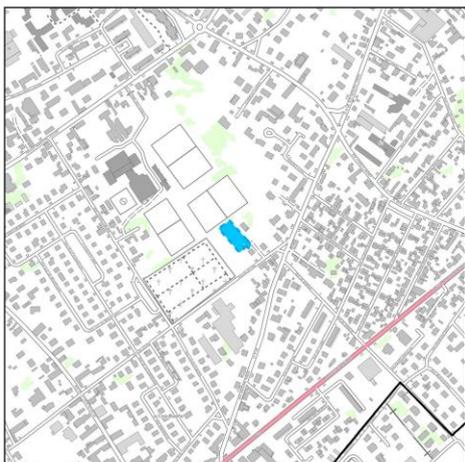
10

Bénéficiaire : Commune

Objet : Aménagement de stationnements non perméables ou éco-aménageables

Surface : 796 m<sup>2</sup>



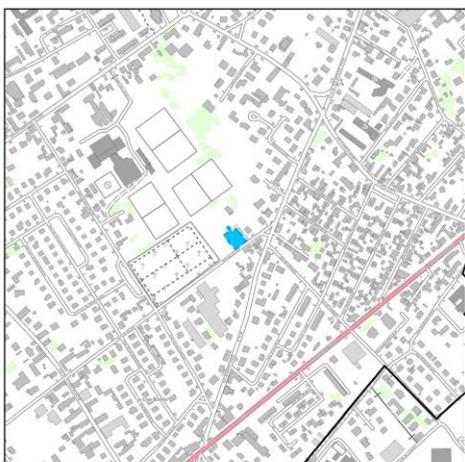


11

Bénéficiaire : Commune

Objet : Agrandissement du complexe sportif Jean Bianchi

Surface : 1389 m<sup>2</sup>

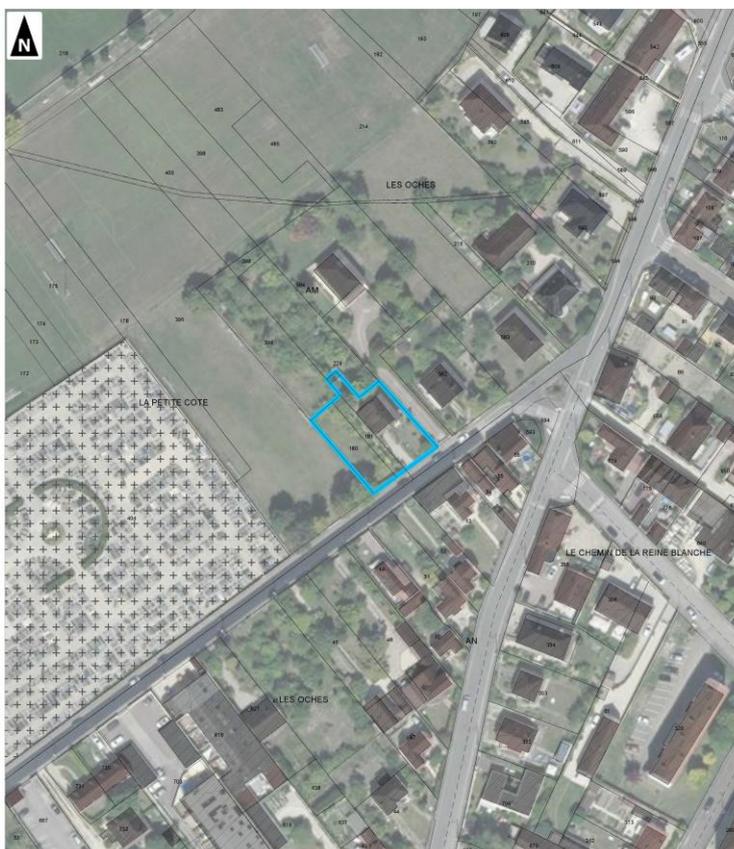


12

Bénéficiaire : Commune

Objet : Agrandissement du complexe sportif Jean Bianchi

Surface : 808 m<sup>2</sup>



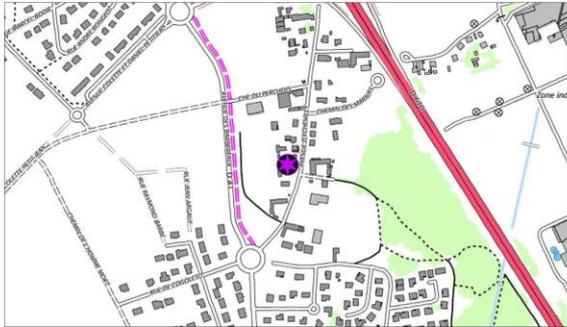
### 3.3.32 Les fiches patrimoine



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
**Saint-André-les-Vergers**

**01**

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



**Lieu-dit :** Le Chemin de la Maucelle

**Rue :** Avenue d'Echenilly

**Type :** Corps de ferme en L



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
**Saint-André-les-Vergers**

**02**

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



**Lieu-dit :** Le Saussi

**Rue :** Avenue d'Echenilly

**Type :** Bâtiment d'habitation





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-André-les-Vergers

03

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



Lieu-dit : Le Saussi

Rue : Avenue d'Echenilly

Type : Corps de ferme



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-André-les-Vergers

04

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



Lieu-dit : Mogard

Rue : Rue de la Fontaine Saint-Martin

Type : Corps de ferme





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
**Saint-André-les-Vergers**

**05**

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



**Lieu-dit :** Echenilly

**Rue :** Avenue d'Echenilly / Rue Jean Portalis

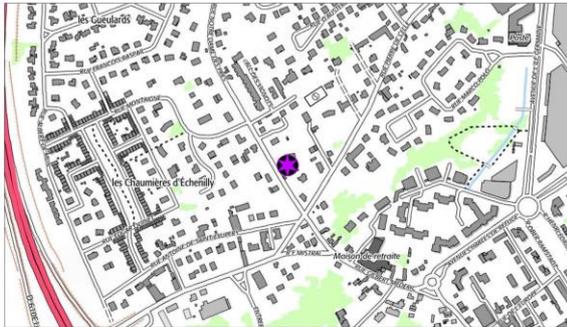
**Type :** Corps de ferme



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
**Saint-André-les-Vergers**

**06**

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



**Lieu-dit :** Echenilly

**Rue :** Rue Notre Dame des Prés

**Type :** Bâtiment d'habitation et grange

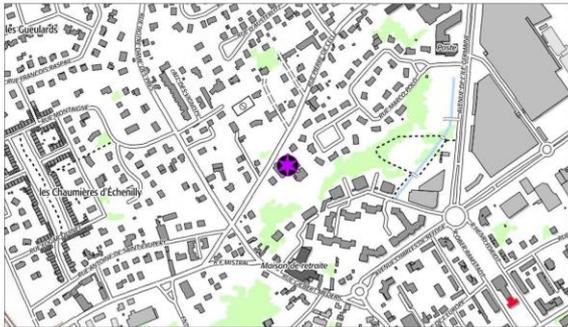




Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
**Saint-André-les-Vergers**

**07**

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



**Lieu-dit :** Echenilly

**Rue :** Rue Pierre-de-Celle

**Type :** Bâtiment et grange



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
**Saint-André-les-Vergers**

**08**

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



**Lieu-dit :** Echenilly

**Rue :** Rue Pierre-de-Celle

**Type :** Corps de ferme





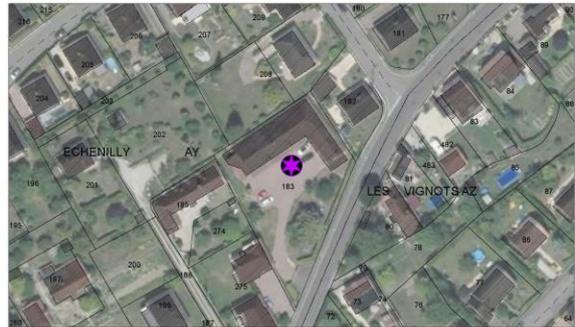
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-André-les-Vergers

08

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



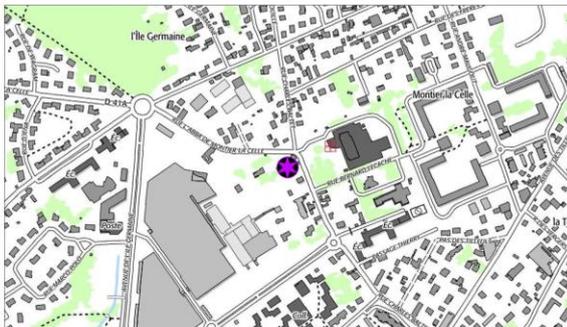
**Lieu-dit :** Echenilly  
**Rue :** Rue Pierre-de-Celle  
**Type :** Corps de ferme



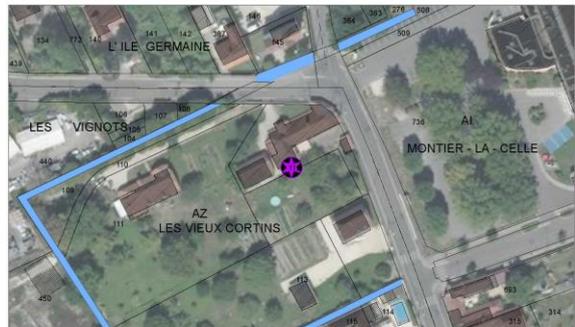
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-André-les-Vergers

10

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



**Lieu-dit :** Les Vieux Cortins  
**Rue :** Rue Charles Baltet / Rue de l'Abbaye Montier-la-Celle  
**Type :** Corps de ferme et parc

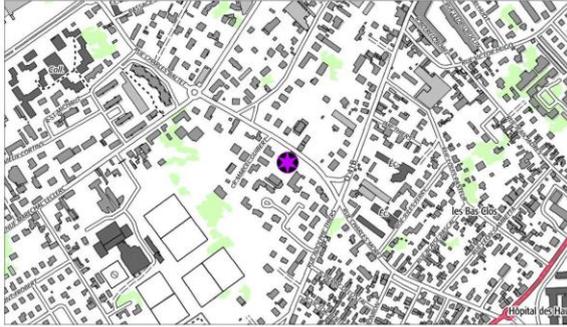




Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
Saint-André-les-Vergers

11

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



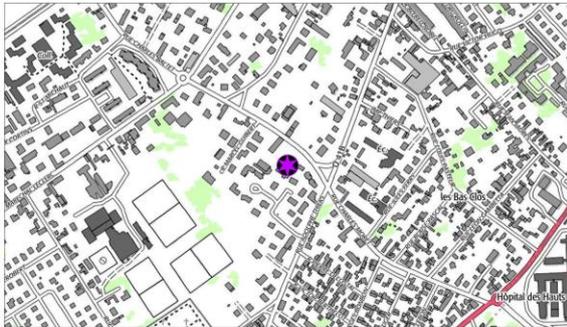
**Lieu-dit :** La Petite Côte  
**Rue :** Rue Charles Baltet  
**Type :** Longère et grange



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
Saint-André-les-Vergers

12

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



**Lieu-dit :** La Petite Côte  
**Rue :** Rue Charles Baltet  
**Type :** Corps de ferme et annexe

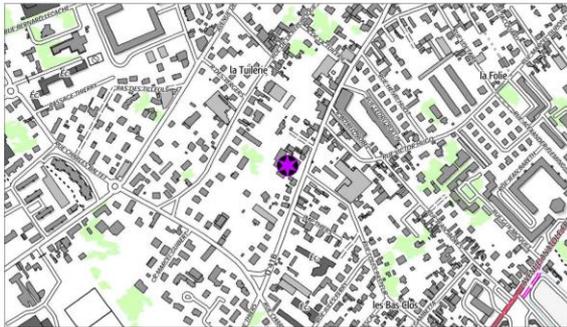




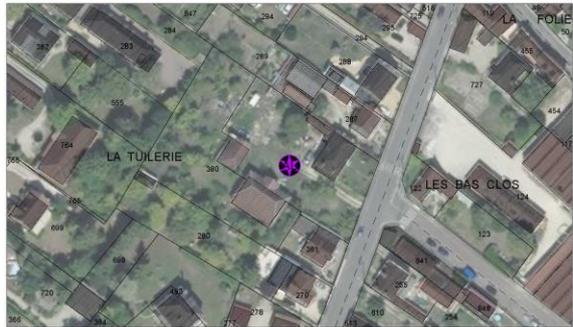
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
Saint-André-les-Vergers

13

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



Lieu-dit : La Tuilerie

Rue : Rue Adolphe Thiers

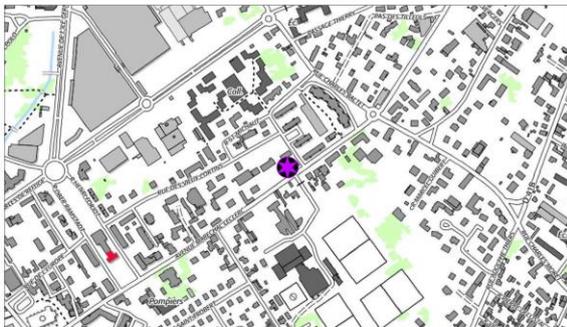
Type : Maison, grange et bâtiment



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
Saint-André-les-Vergers

14

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



Lieu-dit : Le Village

Rue : Avenue du Maréchal Lerclerc

Type : Bâtiment d'habitation, annexe et grange

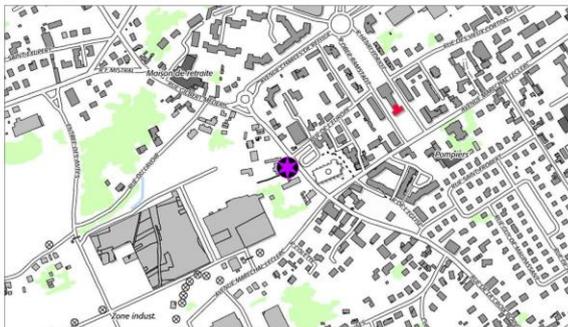




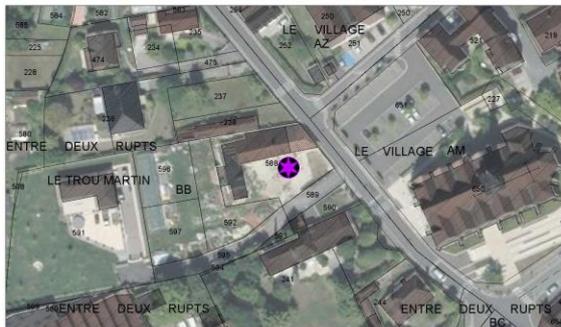
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-André-les-Vergers

15

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



Lieu-dit : Le Trou Martin

Rue : Rue de la Croix Blanche

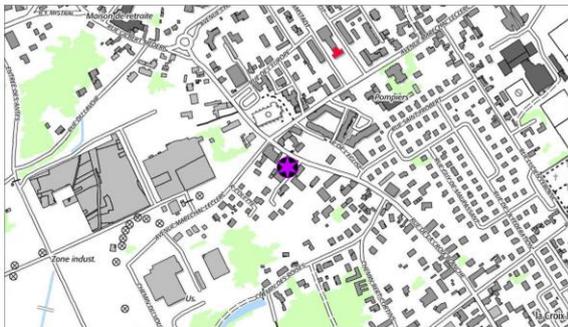
Type : Corps de ferme



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-André-les-Vergers

16

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



Lieu-dit : Les Maisons Brûlées

Rue : Rue de la Croix Blanche

Type : Corps de ferme





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
Saint-André-les-Vergers

17

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



Lieu-dit : La Croix Blanche

Rue : Rue de la Croix Blanche

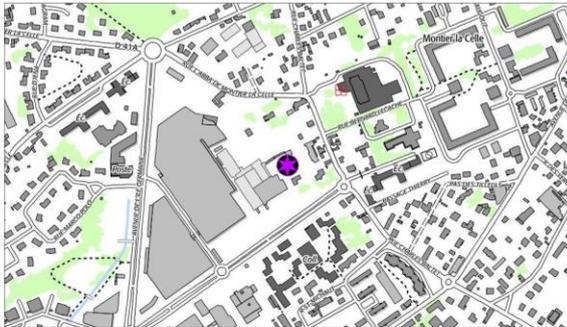
Type : Longère, petite dépendance et grange



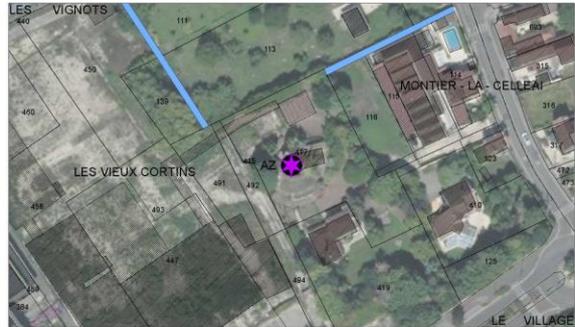
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
Saint-André-les-Vergers

18

Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



Lieu-dit : Les Vieux Cortins

Rue : Rue Charles Baltet

Type : Pigeonnier





Localisation de l'élément de patrimoine



Vue aérienne



**Lieu-dit :** Les Gueulards

**Rue :** Passage du Fossé Noir

**Type :** Maison Dicq - Première maison construite par Jean Nouvel



## CHAPITRE 4. Justifications été impacts de la modification du PLU

### 4.1 Economie générale

---

Les modifications apportées au PLU ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

La protection du patrimoine architectural et naturel de la commune sont des volontés anciennes qui sont traduites règlementairement dans le document d'urbanisme par le biais de cette modification. Les règles plus strictes de protection traduisent la volonté de la commune de préserver l'aspect architectural et les espaces naturels qu'elle possède.

La modification permet de mieux appréhender les enjeux environnementaux et en particulier l'imperméabilisation des sols. Limiter cette imperméabilisation par le biais du document d'urbanisme entre dans la volonté de l'Etat d'une meilleure résilience face aux risques et notamment les risques liés à l'eau. Les remontées de nappes sont bien identifiées cela se traduit par une meilleure prise en compte des possibilités de construction sur chaque parcelle. L'évolution sur l'OAP du secteur d'Echenilly traduit aussi les évolutions de la commune sur des secteurs nouveaux et des secteurs à construire.

La commune met en place des règles qui augmentent la part des espaces verts ce qui répond aussi aux enjeux du changement climatique. Les modifications du règlement littéral permettent de prendre en considération les enjeux liés aux évolutions récentes dans les modes de constructions (toitures-terrasses, piscines...).

L'attractivité de la commune périurbaine entraine des problématiques liées au stationnement. La modification permet de prendre en considération ces enjeux locaux.

Des emplacements réservés sont créés. Ils traduisent le dynamisme de la commune et identifient pour les habitants les projets existants.

Les enjeux de logement et d'accessibilité sont importants pour la commune qui a souhaité identifier un secteur adapté pour recevoir ce type de projet.

**L'économie générale du PLU n'est pas impactée par la modification.**

## 4.2 Espaces agricoles

La modification du PLU n'a aucun impact sur des espaces agricoles de la commune.

Localisés à l'Ouest et classés en zones 1AUA ou 2AUA, la modification n'a pas d'impact sur eux. La modification ne consomme pas d'espace.



**Carte 1.** Espaces agricoles de la commune (Source : Géoportail)

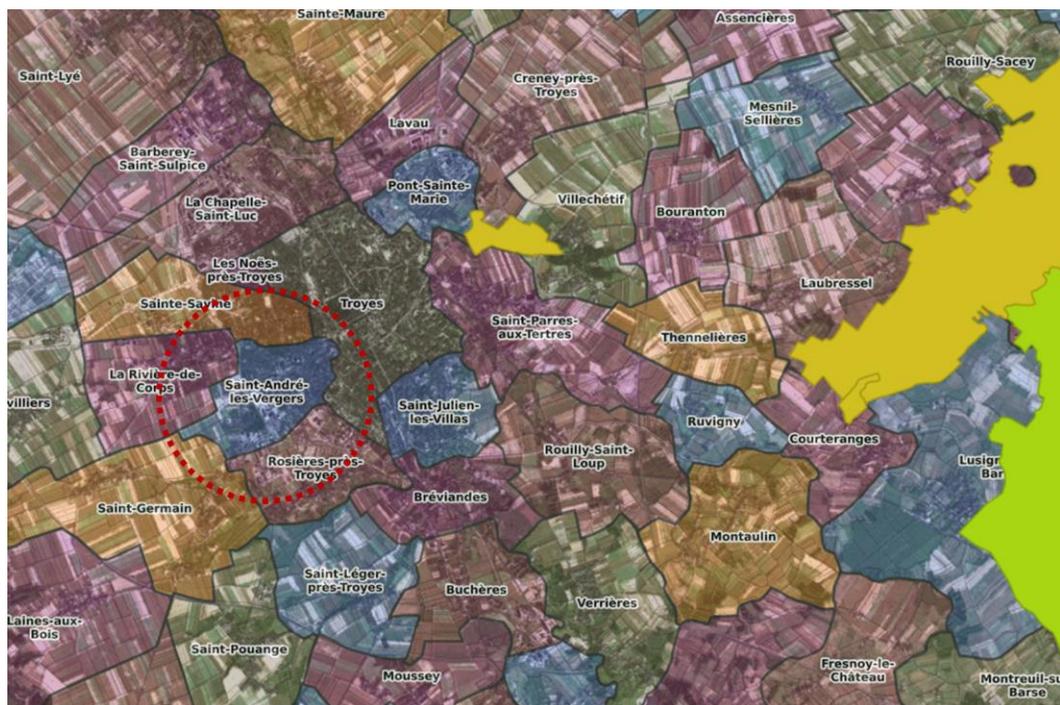
**La modification du PLU n'impacte pas les espaces agricoles.**

## 4.3 Espaces naturels

### 4.3.1 Natura 2000

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à 4 km au Nord-Est, sur la commune de Saint-Parres-aux-Tertres. Il s'agit du site FR2100281 « Marais de Villechétif ». La modification du PLU n'a aucun impact sur ce site inscrit à la directive Habitat.

Le site inscrit à la directive Oiseaux est situé à plus de 15 km à l'Est, il s'agit du site FR 2110001 « Lac de la Forêt d'Orient ». La modification du PLU n'a aucun impact sur ce site inscrit.



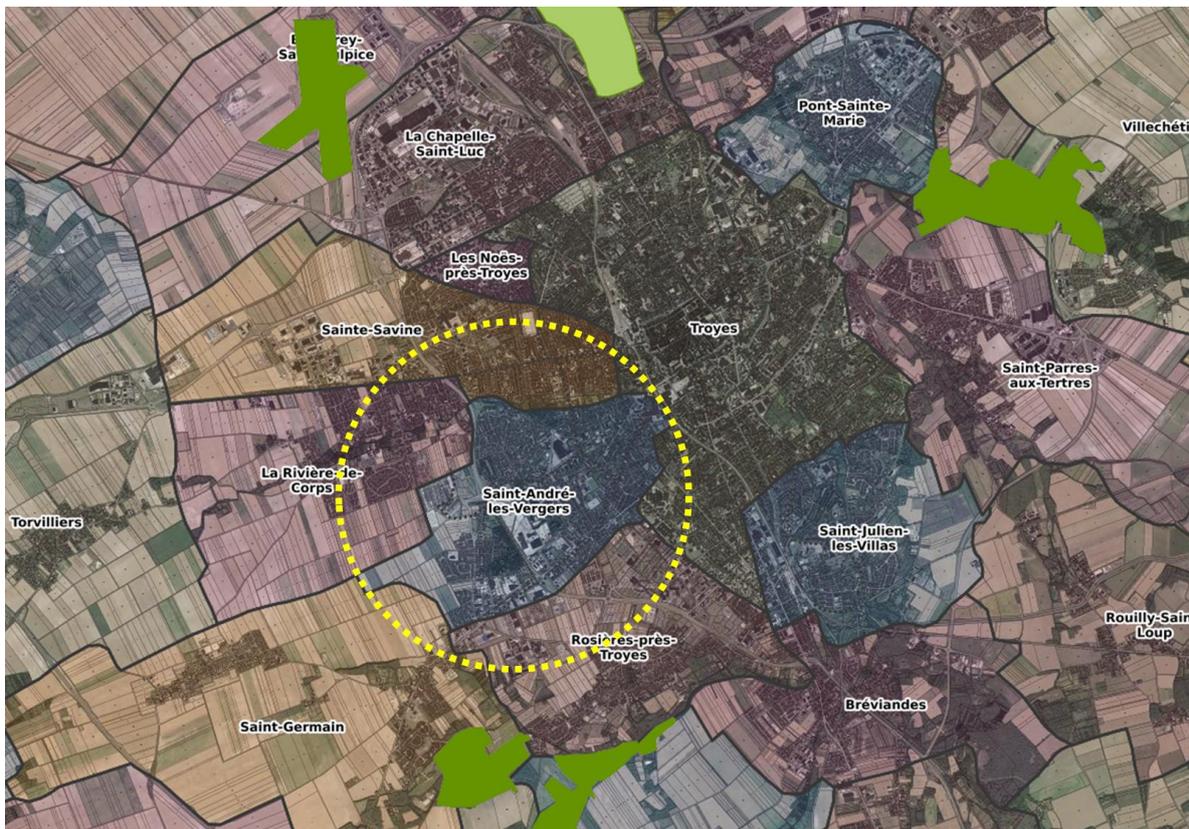
**Carte 2.** Localisation de la commune par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches (Source : Géoportail)

### 4.3.2 ZNIEFF

Aucune ZNIEFF n'est située sur le finage communal.

La ZNIEFF de type I la plus proche est située sur la commune de La Chapelle Saint-Luc, au Nord, à environ 4 km. Il s'agit de la ZNIEFF I 210009943 « Vallée de la Seine de La Chapelle-Saint-Luc à Romilly-sur-Seine ».

La ZNIEFF de type II la plus proche est située sur la commune de Saint-Germain, à environ 1km au Sud. Il s'agit de la ZNIEFFII 210009500 « Marais des pâtures de Servet entre Vielaines et Chevilledu ».

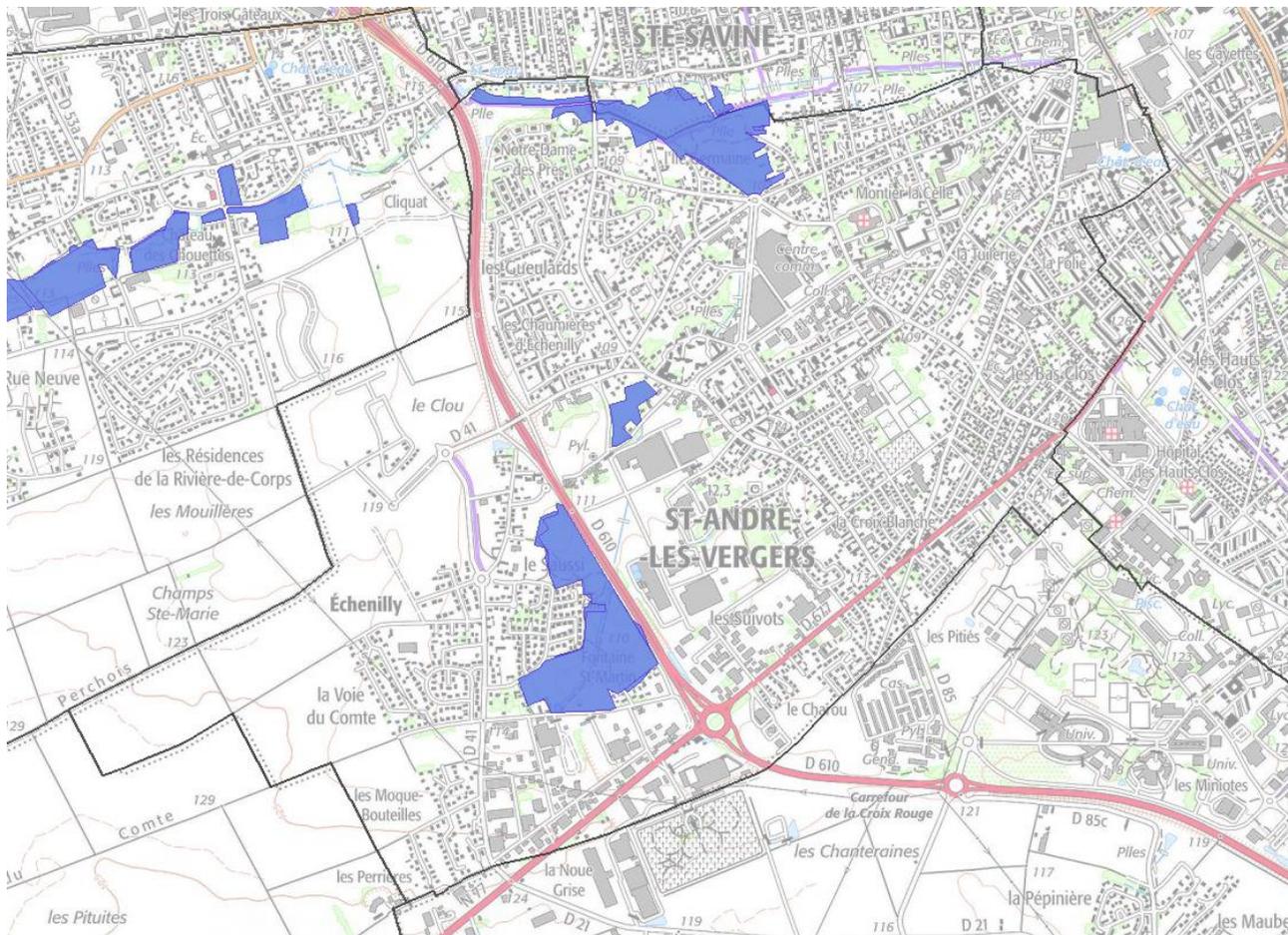


Carte 3. Localisation de la commune par rapport aux ZNIEFF les plus proches (Source : Géoportail)

### 4.3.3 Zones humides

La modification a un impact très positif sur la protection des zones humides.

En effet, des Espaces Boisés Classés permettent déjà de protéger les zones humides identifiées sur la carte ci-dessous. La modification du PLU préserve les EBC en créant des espaces tampons avec les habitations. Ainsi, la préservation des EBC est assurée comme celle des zones humides.



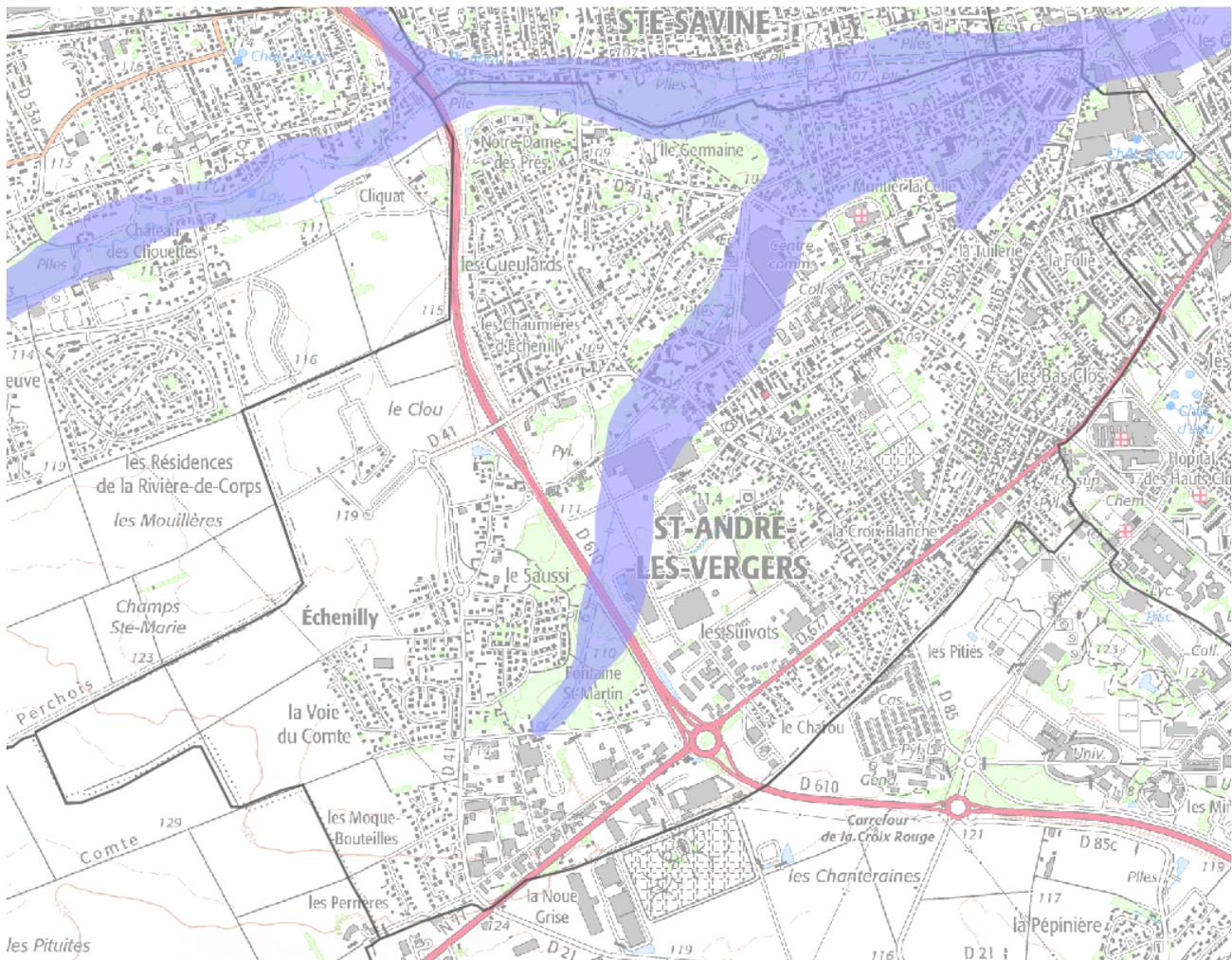
**Carte 4.** Localisation des zones humides (Source : [http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/832/CARTE\\_ZONES\\_HUMIDES\\_GRAND\\_EST\\_R44.map#](http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/832/CARTE_ZONES_HUMIDES_GRAND_EST_R44.map#))

#### 4.3.4 Zones à dominante humide

Les ZDH sont situées au Nord, à proximité de la Vienne et de la Vieille Vienne et rejoignent la partie centrale de la commune.

La modification du document d'urbanisme a aussi un impact positif sur les zones à dominantes humide de la commune. Le passage de la zone UCA à UCB sur la partie Nord-Est de la commune impose notamment une part plus faible d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation. En passant de 60% à 35% d'emprise au sol au maximum, cela permet, notamment de moins imperméabiliser les terrains.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est créée afin de prendre en compte les risques liés à l'eau et permet notamment de ne pas imperméabiliser une grande partie du secteur concerné.



**Carte 5.** Localisation des zones à dominante humide (Source : [https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/12/Patrimoine\\_naturel.map#](https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/12/Patrimoine_naturel.map#))

**Au global, la modification du PLU a un impact positif sur les espaces naturels.**

## 4.4 Risques

Selon le site géorisques qui recense les risques naturels et technologiques sur la commune, celle-ci est concernée par :

### 4.4.1 Risques naturels

La commune n'est pas concernée par le risque inondation. Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI). Il n'existe pas de Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) approuvé. Un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) a été signé en 2020. Il s'agit du PAPI de la Seine troyenne et supérieure.

La commune n'est pas concernée par le risque mouvement de terrain.

La commune est concernée par un risque sismique très faible comme la majorité des communes de l'Aube. Il s'agit du degré le plus faible de l'échelle existante en France.

Le potentiel radon est considéré comme faible sur la commune.

Deux arrêtés de catastrophe naturelle sont recensés sur la commune, le premier en 1999, comme toutes les communes françaises suite à la tempête de décembre et le second en 2000 qui concerne des inondations et coulées de boues.

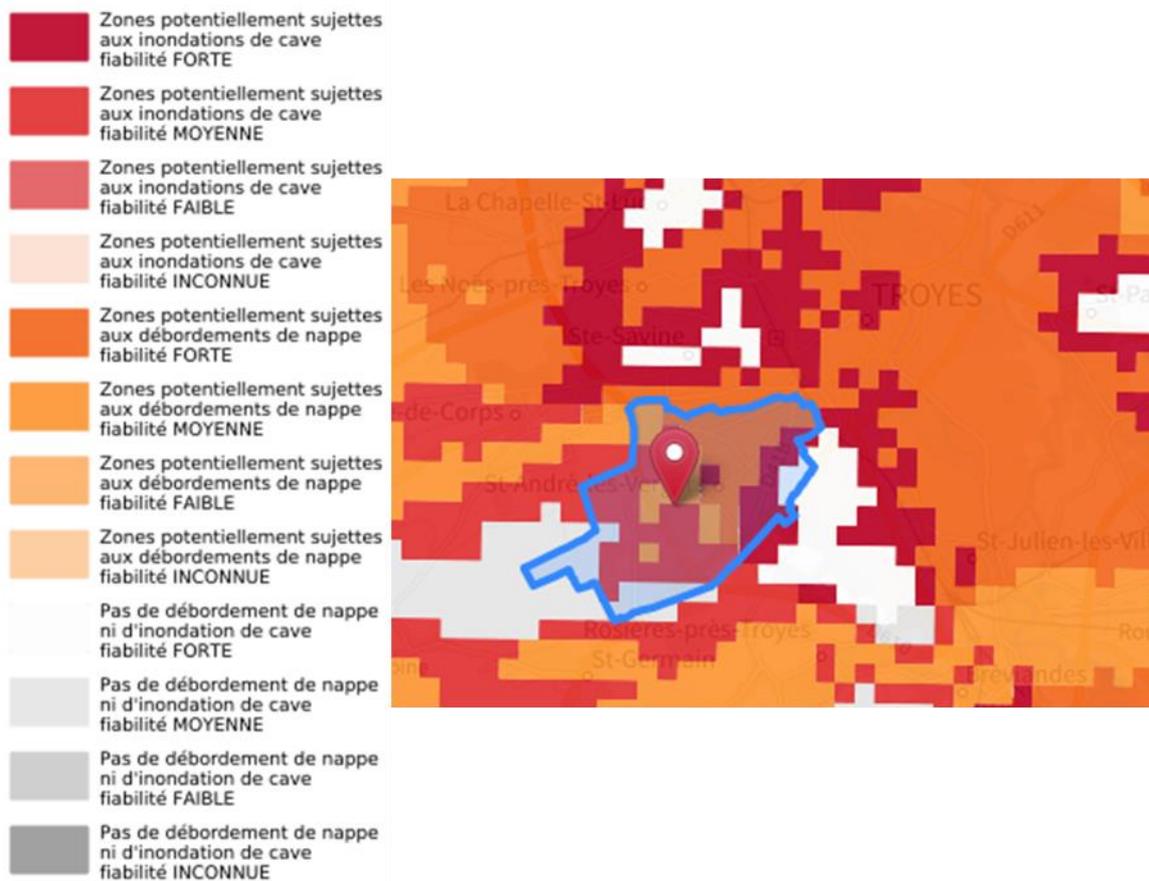
#### **La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux.**

Le secteur ouvert à l'urbanisation est concerné par une exposition faible sur la majeure partie de la commune. Si le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles en cas de vente d'un terrain constructible ou au moment de la construction d'une maison, cela une partie d'Echenilly d'ores et déjà construite et un secteur situé le long de la Rue de la Voie du Comte et de la Rue Font Saint-Martin. Aucun secteur de la commune n'est concerné par une exposition forte au risque retrait-gonflement des sols argileux.



**Carte 6.** Exposition au risque retrait-gonflement des sols argileux

**La commune est concernée par le risque remontée de nappe phréatique.** Le risque est bien identifié dans la commune.



**Carte 7.** Exposition au risque remontée de nappe

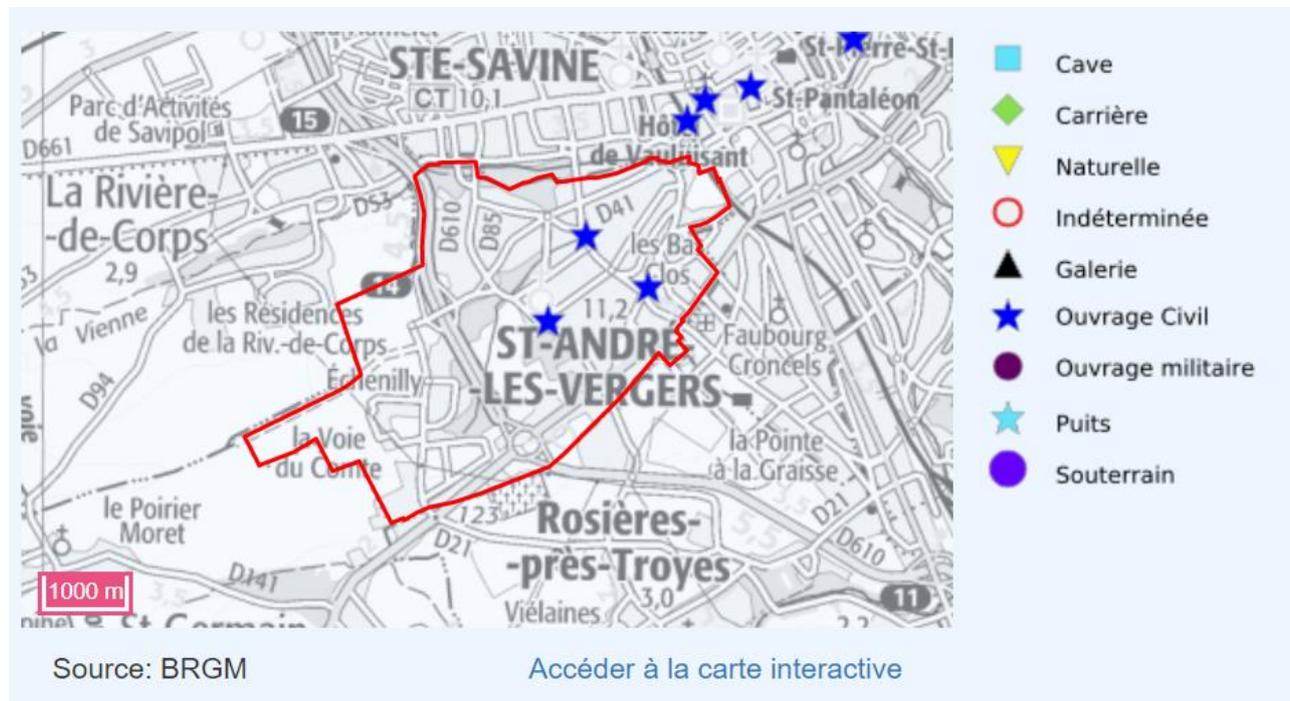
La modification du PLU permet de limiter un peu plus l'imperméabilisation des sols sur la partie Nord-Est la plus touchée par les remontées de nappes fortes.

**La modification du PLU a un impact plutôt positif sur les risques naturels puisqu'elle permet de mieux prendre en compte les enjeux de remontée de nappe sur une partie de la commune.**

## 4.4.2 Risques technologiques

### 4.4.2.1 Cavités

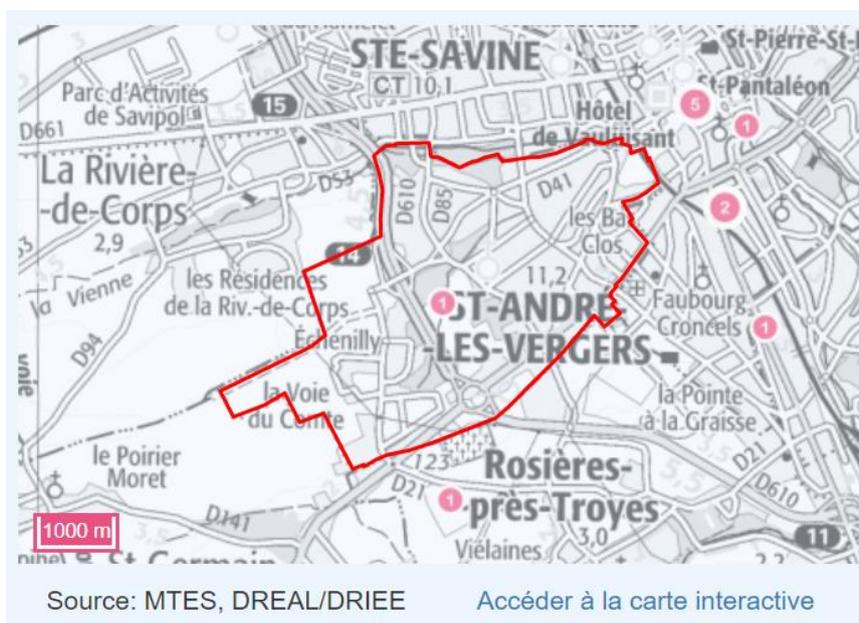
3 cavités souterraines sont recensées dans la commune. La commune n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques cavités souterraines. Il s'agit d'ouvrages civiles.



**Carte 8.** Localisation des ouvrages civiles sur la commune

### 4.4.2.2 Site BASOL

L'entreprise Petitjean, située Avenue du Maréchal Leclerc est identifiée dans la base de données BASOL qui recense les sites et les sols pollués ou potentiellement pollués. Elle représente une source potentielle de pollution. L'entreprise fabrique des mâts d'éclairage et de pylônes en acier galvanisé.



**Carte 9.** Localisation du site Petitjean (Source : BASOL)

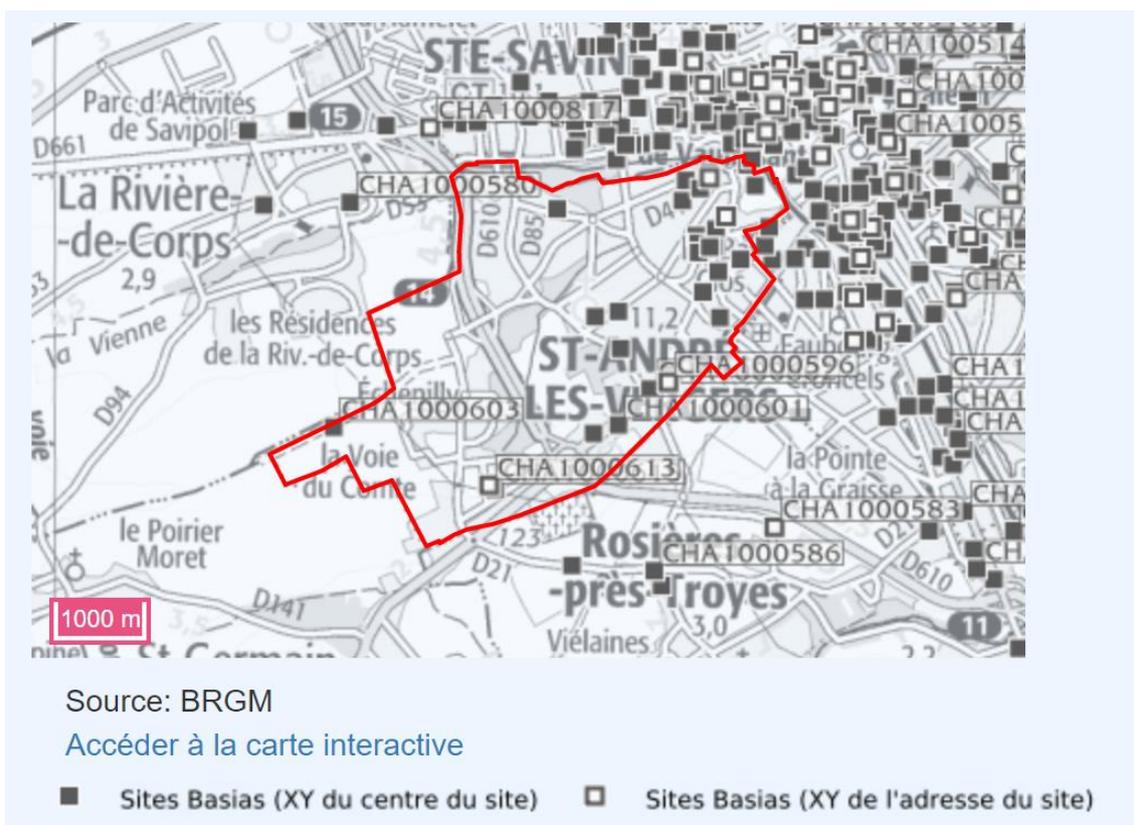
## 4.4.2.3 Sites BASIAS

La base de données BASIAS qui recense les sites industriels anciens ou en activités dénombre 35 sites présentés dans le tableau ci-après. 14 entreprises sont recensées en activité.

**Figure 1.** Liste des sites industriels anciens ou en activité (Source : BASIAS)

| Identifiant | Raison sociale   | Nom usuel   | Etat occupation   |
|-------------|--|---|-------------------|
| CHA1000596  | Occas'pneu, Carrosserie P.A.T  | Carrosserie   | En activité       |
| CHA1000597  | SARL GPL Service Pinho ; Ets Damoiseau (atelier de carrosserie).                               | Carrosserie   | Activité terminée |
| CHA1000598  | Ets Pierre Girardin ; Ets georges Birgentzlé   | Bonneterie  | Activité terminée |
| CHA1000599  | ELF FRANCE ; Sté ELF Distribution  | Station service   | Activité terminée |
| CHA1000600  | BLS Automobile, SA "Garage des hauts Clos", Ets Dondon Léon Pierre                             | Garage  | En activité       |
| CHA1000601  | ESSO- Standard, Hyundai  | Station service, garage   | En activité       |
| CHA1000602  | SARL Maillard Bruno, Maurice HOGNON<br>Carrosserie automobile-Tolerie-Peinture                 | Carrosserie, garage   | En activité       |
| CHA1000603  | PETITJEAN et Cie FRANCE  | Fabrication de candélabre, Décharge                                       | En activité       |
| CHA1000604  | Ets THIERRY  | Fabrique d'engrais;<br>fabrique Noir animal;<br>dépôt de matières fécales | Ne sait pas       |
| CHA1000605  | SARL Aérographe, Saint-André Auto  | Garage, carrosserie   | En activité       |
| CHA1000607  | Ets P. GIRARDIN  | Apprêt de bonneterie  | En activité       |
| CHA1000608  | Ets GIRARDIN   | Apprêt de bonneterie  | Activité terminée |
| CHA1000609  | Ets CJA ; Ste Confection Didier; ESohn et Léninger Frères ; Ets Duprot-Boquet ; Ets Chrysalide | Bonneterie  | En activité       |
| CHA1000610  | Bonneterie saint-André ; La Bonneterie Nouvelle  | Bonneterie  | En activité       |
| CHA1000611  | Sté M. MONY  | Blanchisserie   | Activité terminée |
| CHA1000612  | Garage de l'Hotel de Ville   | Garage, carrosserie   | Activité terminée |
| CHA1000613  | Ets RUBINO, Ets DUPONT Marc  | Transporteur routier (DLI)  | En activité       |
| CHA1000614  | Ets Fromont et Ferrand ; Ets Truelle   | Fabrique de toiles cirées   | Activité terminée |
| CHA1000615  | Ets ANTZEN, Ets Pierre ZONCA   | Imprégnation du bois  | Activité terminée |
| CHA1000617  | Ets CHAUDY Jacky, SARL Es V.F , Ets Louis Vuichon  | Bonneterie  | En activité       |
| CHA1000618  | Tricotage Saint-André ; SA Troyenne de la Maille ; Ets Boudin et Ley; Ets Victor Ley           | Bonneterie  | Activité terminée |
| CHA1000619  | Sté MECATEX ; Sté Aiguilles et Platines  | Fabrique d'objet métalliques divers                                       | Activité terminée |
| CHA1000620  | Ets DEGOIZEY, Usine de matériel d'équipement industriel  | Matériel d'équipement pour bonneterie                                     | En activité       |

|            |   |  |                   |
|------------|---|--|-------------------|
| CHA1000621 | SA Troyenne de bonneterie   | Bonneterie                             | Activité terminée |
| CHA1000623 | T.A.C.S.A   | Ennoblement textile                    | Activité terminée |
| CHA1000624 | SO.TRA.TREX ; Lacordaire Roger  | Transformation de textile et plastique | Activité terminée |
| CHA1000624 | SO.TRA.TREX ; Lacordaire Roger  | Transformation de textile et plastique | Activité terminée |
| CHA1000625 | Ets Marc DUPONT (BP)  | DLI, charbon                           | Activité terminée |
| CHA1000626 | Ste DEFONTAINE ; Nouvelle bonneterie de Saint-André ; SARL Roger et Cie ; Ets Auguste Roger | Bonneterie                             | Activité terminée |
| CHA1000627 | SA Troyes Bonneterie  | Bonneterie                             | Activité terminée |
| CHA1000628 | Sté CONSTANT Poids lourds   | Garage                                 | En activité       |
| CHA1000629 | Ets TETARD  | Mécanique générale                     | Ne sait pas       |
| CHA1000630 | Sté DRAYATE Automobile  | Garage                                 | Ne sait pas       |
| CHA1000631 | Ets PETITJEAN SAS   | Fabrication de matériel électrique     | En activité       |
| CHA1001131 | SO.TRA.TEX  | Blanchisserie                          | Ne sait pas       |



**Carte 10.** Localisation des sites industriels et activités de service (Source : BASIAS)

**La modification du PLU n'a pas d'impact sur les risques technologiques.**

#### 4.4.2.4 Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

5 établissements ICPE sont recensés sur la commune. Ils sont présentés dans le tableau suivant :

| Nom de l'établissement (1)                       | Code postal | Commune                 | Régime en vigueur (2) | Statut SEVESO    |
|--|-------------|-------------------------|-----------------------|------------------|
| <a href="#">AL BAPTAIN France</a>                | 10121       | SAINT-ANDRE-LES-VERGERS | Autorisation          | Seveso seuil bas |
| <a href="#">Bonneterie de ST ANDRE (ex NBSA)</a> | 10120       | SAINT-ANDRE-LES-VERGERS | Inconnu               | Non Seveso       |
| <a href="#">LACOSTE OPERATIONS</a>               | 10120       | SAINT-ANDRE-LES-VERGERS | Autorisation          | Non Seveso       |
| <a href="#">SAFETY-KLEEN</a>                     | 10120       | SAINT-ANDRE-LES-VERGERS | Autorisation          | Non Seveso       |
| <a href="#">TCP DEVELOPPEMENT</a>                | 10121       | SAINT-ANDRE-LES-VERGERS | Autorisation          | Non Seveso       |

**La modification n'a pas d'impact sur les ICPE.**

#### 4.4.2.5 Rupture de barrage

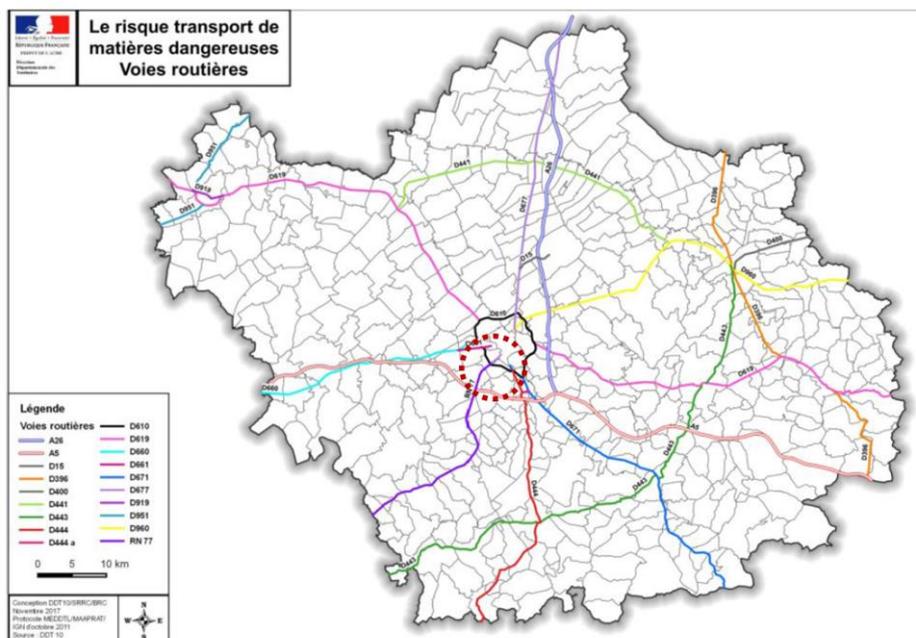
Saint-André-les-Vergers est concernée par le risque de rupture de barrage réservoir Seine mis en service en 1966, d'une superficie de 2 300 hectares pour une capacité de stockage de 208 millions de m<sup>3</sup> à la cote normale d'exploitation.

**La modification n'a pas d'impact sur le risque rupture de barrage.**

#### 4.4.2.6 Transport de marchandises dangereuses

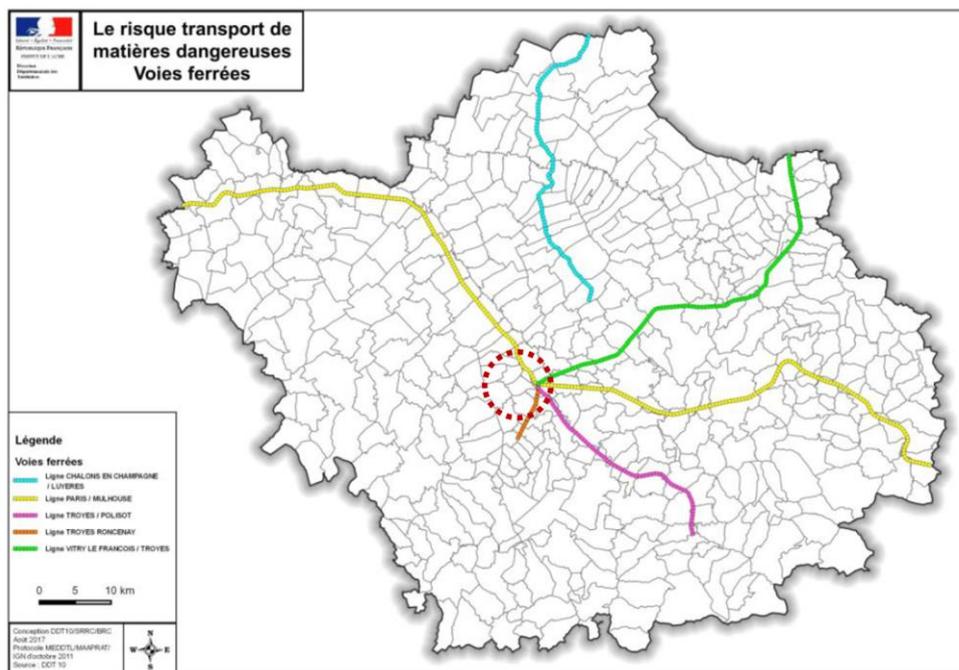
Selon le DDRM de l'Aube, la commune est concernée par le risque lié au Transport de Marchandises Dangereuses (TMD) par Voie ferrée et par la Route.

La commune est aussi concernée par la présence des RN77 et RD610/RD677.



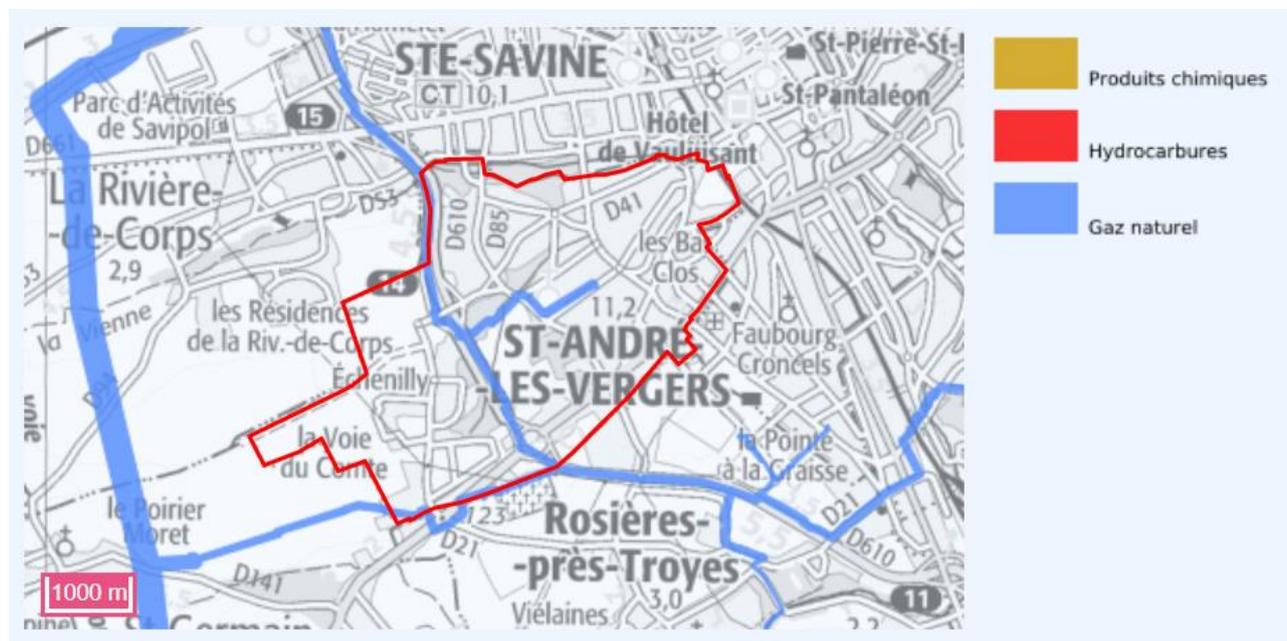
**Carte 11.** Risque TMD par la route (Source : DDRM 10)

Concernant la voie ferrée, il s’agit de la voie reliant Paris à Mulhouse.



Carte 12. Risque TMD par la voie ferrée (Source : DDRM 10)

Selon le site géorisques, la commune est concernée par la présence d’une canalisation de gaz naturel.



Carte 13. Présence d’une canalisation de gaz naturel (Source : Géorisques)

La modification n’a pas d’impact sur le risque Transport de Matière Dangereuse.

## 4.5 Paysage

---

Le patrimoine architectural de la commune est mieux identifié dans le cadre de la modification du PLU. Des fiches patrimoine sont créées pour chaque élément identifié par la commune et annexées au règlement. Les dispositions générales du règlement sont complétées afin de protéger les constructions identifiées.

Le cône de vue est déplacé afin de mieux prendre en compte la topographie de la commune. La modification maintient ce cône à quelques mètres de l'actuelle localisation.

La protection des Espaces Boisés Classés protège le patrimoine naturel de la commune.

**La modification du PLU a un impact positif sur la préservation du paysage local.**

## 4.6 Déplacements et réseaux

---

La modification du PLU n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation.

**La modification n'a pas d'impact sur les réseaux d'eau potable, d'assainissement ou d'électricité. La capacité globale de ces réseaux n'est pas modifiée et aucun besoin supplémentaire n'est identifié en termes de desserte par ces réseaux.**

La création d'un secteur UCBa permettant l'accueil de personnes âgées ou de personnes à mobilité réduites est fait en lien avec la localisation de ce secteur bien desservi et à proximité des services et commerces.

**La modification n'entraîne pas de déplacements supplémentaires.**