

Déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du PLU

Commune de Vimy

Notice de mise en compatibilité

Approuvée le :

13 mai 2025

Sommaire

Sommaire	2
I. Introduction	3
II. Cadre législatif	3
III. Présentation des modifications apportées au PLU	5
1. Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP)	5
2. Modification du plan de zonage	17
3. Modification du règlement	20
IV. Mise en cohérence du PADD avec le projet	49
V. Conclusion	55

I. Introduction

La commune de Vimy porte le projet de création d'une zone d'habitat au sein d'une zone à vocation économique située entre la RD917 et RD51.

Ce projet entraîne la mise en compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme, dont la dernière procédure a été approuvée le 13 décembre 2022. En effet, le site du projet se situe au sein d'une zone 1AUE, destinée aux activités économiques, en l'état des dispositions opposables, le projet ne peut donc être réalisé sur le site envisagé.

C'est dans ces conditions que la commune de Vimy a décidé de mettre en œuvre cette procédure, prévue à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, lui permettant ainsi de procéder aux adaptations du Plan Local d'Urbanisme.

II. Cadre législatif

La procédure de déclaration de projet permet de se prononcer sur l'intérêt général d'une action, opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction (**article L.300-6 du code de l'Urbanisme**). Cette procédure est notamment utilisée lorsque le projet vient porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ainsi, la procédure de déclaration de projet d'intérêt général permet de mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec un projet défini, et non l'inverse. Cependant, cela nécessite de démontrer le caractère d'intérêt général du projet.

La procédure de mise en compatibilité du PLU à travers une déclaration de projet était initialement conduite par le code de l'Urbanisme. Cette possibilité a été étendue en 2002 à la déclaration de projet prise en application du code de l'environnement. La déclaration de projet du code de l'environnement constitue une obligation renforcée de motivation pesant sur les maîtres d'ouvrage public, avant toute autorisation de travaux publics soumis à enquête publique. Elle répond ainsi à un souci de démocratie et de transparence : les décideurs publics prennent leurs responsabilités publiquement et formellement, par des décisions clairement identifiées, sur les projets dont ils sont les auteurs.

La loi du 1er août 2003 a entendu permettre "aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération".

La finalité première de cette procédure, régie par l'article **L. 300-6 du code de l'urbanisme**, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

La déclaration de projet relevant du code de l'urbanisme était initialement réservée aux collectivités territoriales, avant d'être étendue à l'Etat et à ses établissements publics par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et son décret d'application ont quant à eux élargi le recours à l'article L. 300-6 aux programmes de

construction. Enfin, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a encore étendu les possibilités offertes par la déclaration de projet lorsqu'elle est mise en œuvre par l'Etat, celui-ci pouvant désormais procéder en même temps qu'à la mise en compatibilité du PLU, aux "adaptations nécessaires" d'autres documents d'urbanisme et plans/programmes.

L'article L.300-6 du code de l'Urbanisme dispose :

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction ou de l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, ou de stockage d'électricité, d'une installation de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, y compris leurs ouvrages de raccordement, ou d'un ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'électricité. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 du présent code sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. » (Version en vigueur depuis le 12 mars 2023).

Il est nécessaire d'établir un bilan coût/avantage pour justifier l'intérêt général du projet. La jurisprudence soumet logiquement ce bilan au même contrôle de proportionnalité qu'en matière de déclaration d'utilité publique (CE, 23 oct. 2013, DROIT ADMINISTRATIF - REVUE MENSUELLE LEXISNEXIS JURISCLASSEUR - JUILLET 2015 34 Fiche pratique n° 350077, Commune Crolles. – CAA Bordeaux, 10 juin 2010, n° 09BX00943 : JurisData n° 2010-009019).

- **Procédure**

Selon l'article R153-15 du code de l'Urbanisme :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme ». (Version en vigueur depuis le 1er janvier 2016).

C'est donc le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire qui mène la procédure de mise en compatibilité. C'est-à-dire que l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

Une fois le dossier constitué, une réunion d'examen conjoint doit avoir lieu. L'objectif est de présenter le dossier aux personnes publiques associées (mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme) et présenter les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet (cf. article L.153-54 2° du code de l'urbanisme). A l'issue de cette réunion, un procès-verbal devra être établi, et joint au dossier d'enquête publique.

Une **enquête publique** sera alors réalisée. **L'enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification nécessaire des documents d'urbanisme** (cf. article L.153-54 1° du code de l'urbanisme).

Ensuite, selon l'article L.153-57 du code de l'urbanisme, **à l'issue de l'enquête publique, la collectivité compétente décide la mise en compatibilité du plan. La proposition de mise en compatibilité** du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête **est approuvée par délibération du conseil municipal.**

- **Composition du dossier de déclaration de projet**

Le dossier comporte **les motifs et considérations justifiant l'intérêt général du projet (objet de la présente notice), le dossier de mise en compatibilité ainsi que les pièces du document d'urbanisme modifiées**, en l'espèce le zonage, le règlement, le PADD et l'OAP.

En outre, le dossier comporte une évaluation environnementale ainsi qu'un résumé non technique dès lors que l'incidence de la procédure porte sur une superficie supérieure à un millième du territoire.

III. Présentation des modifications apportées au PLU

Le périmètre de secteur 1AUE (zone peu ou non équipée, ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement. Elle a pour vocation d'accueillir des activités artisanales et commerciales) ne permet pas la réalisation du projet de zone d'habitat mixte. Afin d'accueillir le projet, il sera nécessaire de modifier le secteur de la zone de projet afin de créer une zone 1AU (zone peu ou non équipée, ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement. Elle est destinée à l'habitat, aux commerces, services et activités peu nuisantes). L'OAP dédiée à la zone devra être modifiée en conséquence.

Le projet nécessite donc la modification du plan de zonage, du règlement, de l'OAP et du PADD.

1. Modification de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La modification de l'OAP « Zones économiques et résidentielles – RN17 et RD917 » permet de répertorier l'ensemble des prescriptions d'aménagement applicables au site. Cette modification de l'OAP permet d'assurer la meilleure implantation du projet tout en tenant compte des enjeux environnementaux et paysagers.

Avant modification	Après modification
<p>Accès au site</p> <p>Les accès au site créés seront des accès pour véhicules motorisés ou non. Ils supporteront donc également les déplacements doux et pourront supporter la voirie de desserte.</p> <p>Tous les accès devront être parfaitement sécurisés pour l'ensemble des usagers.</p> <p>Zone A :</p> <p>Une contre-allée est existante le long de la RD917. Il conviendra d'utiliser cette dernière pour la desserte de la zone de projet afin d'apporter un maximum de sécurité. L'accès se fera donc depuis le sud de la zone.</p> <p>Zone B :</p> <p>Un accès devra être aménagé depuis la RD917 à l'ouest et un autre depuis la RD51 à l'est (à proximité du projet de parking et de l'arrêt de bus).</p> <p>Voirie</p> <p>Les voiries de desserte pourront prendre appui sur les accès précités. Elles devront être sûres pour l'ensemble des usagers et être accompagnées d'un traitement paysager et de cheminements piétonniers.</p>	<p>Accès au site</p> <p>Les accès au site créés seront des accès pour véhicules motorisés ou non. Ils supporteront donc également les déplacements doux et pourront supporter la voirie de desserte.</p> <p>Tous les accès devront être parfaitement sécurisés pour l'ensemble des usagers.</p> <p>Zone A :</p> <p>Une contre-allée est existante le long de la RD917. Il conviendra d'utiliser cette dernière pour la desserte de la zone de projet afin d'apporter un maximum de sécurité. L'accès se fera donc depuis le sud de la zone.</p> <p>Zone B :</p> <p>Pour le secteur commercial : Un accès devra être aménagé depuis la RD917 à l'ouest et un autre depuis la RD51 à l'est (à proximité du projet de parking et de l'arrêt de bus).</p> <p>Pour le secteur résidentiel : Un accès devra être aménagé depuis la RD51 au sud-est.</p> <p>Voirie et déplacements doux</p> <p>Les voiries de desserte pourront prendre appui sur les accès précités. Elles devront être sûres pour l'ensemble des usagers et être accompagnées d'un traitement paysager et de cheminements piétonniers. Afin de favoriser les déplacements doux, des espaces de stationnement pour les vélos devront être aménagés au sein des zones.</p> <p>Zone B :</p> <p>Des liaisons piétonnes sécurisées devront être aménagées entre le secteur résidentiel et le secteur économique afin de favoriser les modes de déplacement actifs. De plus, les déplacements piétonniers sécurisés devront être possibles le long de l'espace tampon végétalisé et de la RD51 afin de rejoindre le</p>

<p>Sécurisation des carrefours</p> <p>Les accès et carrefours créés sur les RD51 et 917 devront être sécurisés. Ils devront être lisibles et sécurisés afin de garantir des conditions d'évolution au sein de la commune les plus sûres.</p> <p>Programmation</p> <p>Zone A :</p> <p>La zone est privilégiée pour l'implantation de locaux commerciaux de petites tailles permettant une intégration urbaine la plus adaptée par rapport au secteur.</p> <p>Zone B :</p> <p>La zone dédiée à l'activité commerciale et artisanale se divise en deux secteurs (voir aplat de couleur sur le plan).</p> <p>Un premier secteur (au niveau de la friche) sera dédié à l'implantation de constructions de grands volumes de façon à ce que ces derniers n'apportent pas un sentiment d'écrasement pour les usagers des RD917 et 51 ce qui pourrait dévaloriser la zone.</p> <p>Le second secteur, en rapport direct avec la RD917 et la RD51 sera dédié à l'implantation de locaux commerciaux de petites tailles permettant une meilleure intégration et valorisant la zone économique en offrant une vitrine plus qualitative.</p>	<p>centre-ville et de limiter les circulations motorisées.</p> <p>Sécurisation des carrefours</p> <p>Les accès et carrefours créés sur les RD51 et 917 devront être sécurisés. Ils devront être lisibles et sécurisés afin de garantir des conditions d'évolution au sein de la commune les plus sûres.</p> <p>Programmation</p> <p>Zone A :</p> <p>La zone est privilégiée pour l'implantation de locaux commerciaux de petites tailles permettant une intégration urbaine la plus adaptée par rapport au secteur.</p> <p>Zone B :</p> <p>La zone est dédiée à l'activité commerciale et résidentielle (voir aplat de couleur sur le plan).</p> <p>Un premier secteur (au niveau de la friche) sera dédié à l'implantation de résidences sous formes de lots libres, de logements collectifs et de béguinage.</p> <p>Le second secteur, en rapport direct avec la RD917 et la RD51 sera dédié à l'implantation de locaux commerciaux.</p> <p>Il conviendra d'implanter à minima 20% de logements locatifs sociaux au sein du secteur résidentiel. Il conviendra également de respecter une densité minimale de 26 logements par hectare au sein de la zone résidentielle.</p>
---	--

Implantation des constructions et traitement architectural

Afin d'apporter une certaine qualité à l'entrée de ville, les façades des constructions visibles depuis l'espace public devront être traitées de manière qualitative.

Zone A :

L'implantation des constructions ne pourra se faire qu'avec un recul à 15m depuis l'axe central de la RN17 et avec un recul de 20m depuis l'axe central de la RD917. Ceci permettra de limiter l'effet d'écrasement ressenti par les usagers de la route. Ce recul permettra également d'apporter une plus-value paysagère sur les franges de la zone. Dans la même optique, les constructions ne pourront dépasser 8m de hauteur au faîtage.

Zone B :

L'implantation des constructions ne pourra se faire qu'avec un recul à 30m depuis l'axe central de la RD917 et de la RD51. Ceci permettra de limiter l'effet d'écrasement ressenti par les usagers de la route. Ce recul permettra également d'apporter une plus-value paysagère sur les franges de la zone et de soigner les transitions entre les secteurs présentant différentes vocations. Dans la même optique, les constructions ne pourront dépasser 8m de hauteur au faîtage à proximité de la RD917 et

Implantation des constructions et traitement architectural

Afin d'apporter une certaine qualité à l'entrée de ville, les façades des constructions visibles depuis l'espace public devront être traitées de manière qualitative **et homogène**.

Le choix de matériaux de qualité et durables est primordial. La limitation du nombre de matériaux est préférable. La cohérence entre les matériaux, les coloris (luminance faible) et les volumes des constructions est indispensable. La compacité des constructions sera à rechercher afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Pour les secteurs économiques, les enseignes devront être intégrées aux constructions et devront être limitées et cohérentes ensemble.

Zone A :

L'implantation des constructions ne pourra se faire qu'avec un recul à 15m depuis l'axe central de la RN17 et avec un recul de 20m depuis l'axe central de la RD917. Ceci permettra de limiter l'effet d'écrasement ressenti par les usagers de la route. Ce recul permettra également d'apporter une plus-value paysagère sur les franges de la zone. Dans la même optique, les constructions ne pourront dépasser 8m de hauteur au faîtage.

Zone B :

L'implantation des constructions ne pourra se faire qu'avec un recul de **25m** depuis l'axe central de la RD917 et de **15m depuis l'axe central de la RD51**. Ceci permettra de limiter l'effet d'écrasement ressenti par les usagers de la route. Ce recul permettra également d'apporter une plus-value paysagère sur les franges de la zone et de soigner les transitions entre les secteurs présentant différentes vocations. **Les constructions à vocation commerciale ne pourront dépasser 12m de hauteur au faîtage.**

12m au faîtage au niveau de l'ancienne friche (voir plan).

De plus, afin de limiter l'impact des volumes des bâtis économiques sur les secteurs résidentiels existants et en cours de développement, il conviendra d'implanter les constructions :

- A 15m de la limite Est de la zone,
- A 5m de la limite sud de la zone.

Intégration paysagère en entrée de ville

Afin de compléter la bonne intégration du projet, il conviendra de réaliser un traitement paysager des deux zones.

Zone A :

L'intégration paysagère du site passera par la conservation voire le confortement de la haie existante entre le bâtiment existant au sud et la zone de projet. Cette frange permettra le tamponnement des nuisances, notamment visuelles. De plus, afin de valoriser le projet, les franges en relation avec la RN17 et la RD917 recevront une bande paysagère composée d'une bande enherbée et de plantations basses permettant la conservation de perspectives visuelles vers la zone.

Zone B :

L'intégration paysagère de la zone site passera par la conservation voire le confortement de la haie existante au sud entre la friche et les

De plus, afin de limiter l'impact des volumes des bâtis économiques **et résidentiels sur les secteurs résidentiels existants**, il conviendra d'implanter les constructions :

- A **5 m** de la limite Est de la zone,
- A 5m de la limite sud de la zone,

Enfin, la hauteur des constructions résidentielles ne pourra excéder 10 m au faîtage et R+2+C. Les logements collectifs seront préférentiellement implantés à proximité de la RD51 au nord du secteur.

Intégration paysagère **et environnementale** en entrée de ville

Afin de compléter la bonne intégration du projet, il conviendra de réaliser un traitement paysager des deux zones.

Zone A :

L'intégration paysagère du site passera par la conservation voire le confortement de la haie existante entre le bâtiment existant au sud et la zone de projet. Cette frange permettra le tamponnement des nuisances, notamment visuelles. De plus, afin de valoriser le projet, les franges en relation avec la RN17 et la RD917 recevront une bande paysagère composée d'une bande enherbée et de plantations basses permettant la conservation de perspectives visuelles vers la zone.

Zone B :

L'intégration paysagère de la zone site passera par la conservation voire le confortement de la haie existante au sud entre la friche et les

habitations existantes ou à venir. Cette frange permettra le tamponnement des nuisances, notamment visuelles.

De plus, cette frange devra être poursuivie au sud vers la RD51 pour les mêmes raisons évoquées ci-dessus.

Afin de valoriser le projet, les franges en relation avec la RD51 et la RD917 recevront une bande paysagère composée d'une bande enherbée et de plantations basses permettant la conservation de perspectives visuelles vers la zone.

Afin de soigner la qualité paysagère en entrée de ville, les éléments techniques (citerne, espace de stockage, poubelles, ...) devront être intégrés de façon paysagère au sein des zones. Les voiries devront également être accompagnées d'un traitement paysager.

habitations existantes ou à venir. Cette frange permettra le tamponnement des nuisances, notamment visuelles.

De plus, cette frange devra être poursuivie au sud vers la RD51 pour les mêmes raisons évoquées ci-dessus.

Afin de valoriser le projet, les franges en relation avec la RD51 et la RD917 recevront une bande paysagère composée d'une bande enherbée et de plantations basses permettant la conservation de perspectives visuelles vers la zone. **De plus, afin de soigner l'interface entre le secteur résidentiel et le secteur commercial, il conviendra d'y implanter un espace tampon végétalisé d'au moins 10m de large accueillant des cheminements doux.**

Afin de soigner la qualité paysagère en entrée de ville, les éléments techniques (citerne, espace de stockage, poubelles, ...) devront être intégrés de façon paysagère au sein des zones. Les voiries devront également être accompagnées d'un traitement paysager.

Il conviendra d'implanter un maximum de végétation (arbres et arbustes) au sein de la zone, que ce soit le long des voiries ou au sein des espaces libres et délaissés afin de favoriser l'intégration des constructions et de créer un cadre de vie et de déambulation le plus qualitatif possible. Une forte végétalisation du secteur apportera également une plus-value importante en termes de qualité environnementale.

Il conviendra d'aménager a minima 50% de surfaces perméables au sein de la zone. La végétalisation poussée des espaces, l'aménagement d'ouvrages de gestion hydraulique, l'implantation de noues au sein des espaces délaissés et/ou le long des voies et la mise en place d'espaces de stationnement perméables pour les véhicules légers permettra d'atteindre cet objectif.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Prise en compte des nuisances

Le bruit généré par le réseau viaire est important et impacte les zones d'étude. La zone A est entièrement concernée par les nuisances sonores, tandis que la zone B n'est impactée qu'en partie.

Afin de tamponner ces nuisances, les constructions devront bénéficier de matériaux à bonne capacité d'isolation.

La zone B est en partie située sur une ancienne station-service. Il conviendra de prendre en compte le risque de pollution lors de son aménagement.

Equipement en réseaux du site

Les sites seront raccordés au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Energie

Afin de limiter la consommation d'énergie, les constructions devront bénéficier de matériaux à forte capacité d'isolation. De plus, des dispositifs de récupération des énergies pourront être mis en place au sein des zones. Cela pourra par exemple passer par la mise en place d'ombrières photovoltaïques au sein des espaces de stationnement résidentiels et/ou économiques. Des éoliennes de toitures pourront également être implantées au sein des secteur de projet. Les éclairages devront être limités au strict nécessaire et devront favoriser la technologie LED, voire bénéficier de détecteurs de présence. Ils devront être intégrés dans les volumes ou présenter des coloris et hauteurs adaptés au contexte local.

Prise en compte des nuisances

Le bruit généré par le réseau viaire est important et concerne les zones d'étude. La zone A est entièrement concernée par les nuisances sonores, tandis que la zone B n'est concernée qu'en partie.

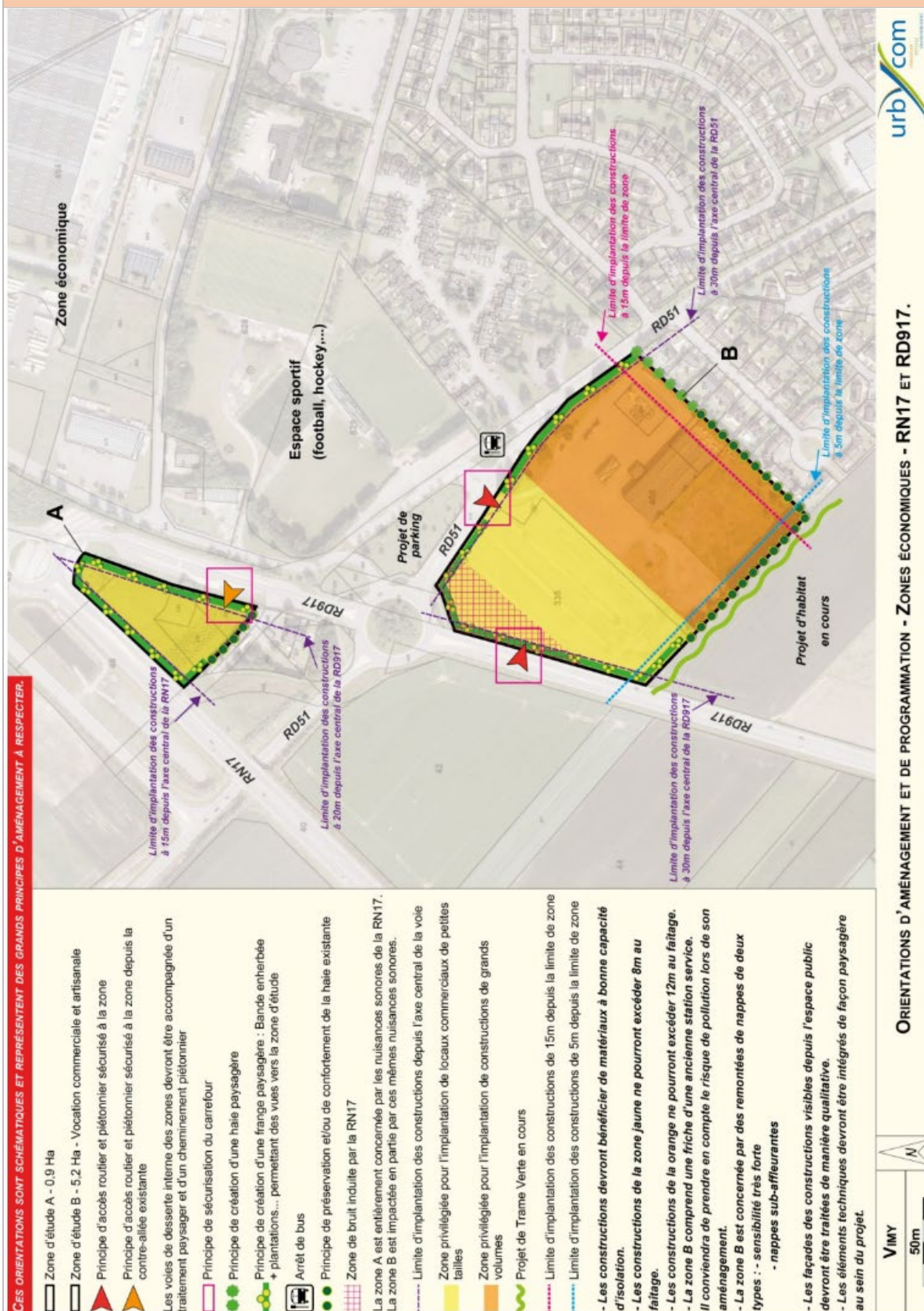
Afin de tamponner ces nuisances, les constructions devront bénéficier de matériaux à bonne capacité d'isolation.

La zone B est en partie située sur une ancienne station-service. Des mesures de gestion de cette pollution devront être entreprises :

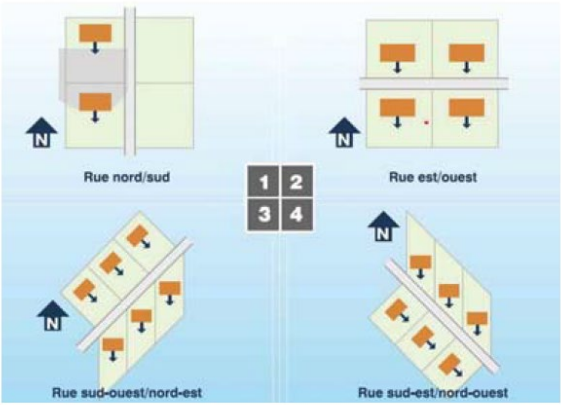
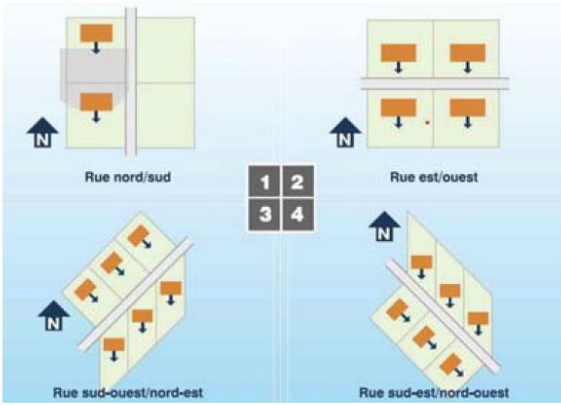
- L'évacuation vers une filière adaptée des matériaux pollués issus de l'ancienne zone de stockage de déchets divers selon une superficie de 250 m² ;

<p>De plus, cette zone est concernée par le risque de remontées de nappes : sensibilité très forte et nappes sub-affleurantes qu'il conviendra de prendre en compte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le confinement des sols présentant des enrichissements en métaux lourds et des teneurs en hydrocarbures totaux proche du seuil d'acceptation en ISDI, selon l'arrêté ministériel du 12 décembre 2014, au droit des futurs espaces verts par des matériaux sains (terre végétale ou limons sains par exemple) d'une épaisseur minimale de 35 cm, avec une mise en place d'un grillage avertisseur ou un géotextile à l'interface entre les matériaux d'apport et les sols ; - Le démantèlement des anciennes installations encore présentes au droit du site. Ces travaux pourront être suivis par un bureau d'études spécialisé qui pourra procéder à l'analyses d'échantillons prélevés au droit de celles-ci si des indices de pollution sont découverts. <p>De plus, cette zone est concernée par le risque de remontées de nappes : sensibilité très forte et nappes sub-affleurantes qu'il conviendra de prendre en compte.</p>
--	---

Avant modification



Source : OAP « Zones économiques et résidentielles – RN17 et RD917 », PLU de Vimy opposable, Urbycom

Avant modification	Après modification
<p>Aménagement bioclimatique</p> <p>L'urbanisation de la zone devra être basée sur des réflexions prenant en compte l'aménagement bioclimatique. L'opération devra s'adapter à son environnement (et non l'inverse) et en tirer le plus de bénéfices possibles en fonction de son usage, notamment en matière d'énergie.</p> <p>Afin d'optimiser les avantages liés à l'aménagement bioclimatique, notamment en termes de confort de vie et de réduction des coûts, il conviendra de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etudier la topographie de façon à optimiser l'implantation sur la parcelle. - Etudier les ombres portées des bâtiments et éviter les nuisances liées à celles-ci. - Planter le jardin et les maisons de façon à ce qu'ils profitent au maximum des apports solaires (hiver= capter et retenir la chaleur ; été = capter et retenir la fraîcheur). - Etudier les matières (eau, végétal...) et matériaux (enrobé, béton, bois...) existant à proximité et à mettre en place. Chaque élément possède des caractéristiques qui permettent de définir son efficacité selon l'environnement donné. - Etudier les vents afin de ne pas créer de couloir  <p>Orientation du bâti à privilégier</p> <p>de vent et de ne pas exposer les façades aux vents dominants.</p>	<p>Aménagement bioclimatique</p> <p>L'urbanisation de la zone devra être basée sur des réflexions prenant en compte l'aménagement bioclimatique. L'opération devra s'adapter à son environnement (et non l'inverse) et en tirer le plus de bénéfices possibles en fonction de son usage, notamment en matière d'énergie.</p> <p>Afin d'optimiser les avantages liés à l'aménagement bioclimatique, notamment en termes de confort de vie et de réduction des coûts, il conviendra de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etudier la topographie de façon à optimiser l'implantation sur la parcelle. - Etudier les ombres portées des bâtiments et éviter les nuisances liées à celles-ci. - Planter le jardin et les maisons de façon à ce qu'ils profitent au maximum des apports solaires (hiver= capter et retenir la chaleur ; été = capter et retenir la fraîcheur). - Etudier les matières (eau, végétal...) et matériaux (enrobé, béton, bois...) existant à proximité et à mettre en place. Chaque élément possède des caractéristiques qui permettent de définir son efficacité selon l'environnement donné. - Etudier les vents afin de ne pas créer de couloir  <p>Orientation du bâti à privilégier</p> <p>de vent et de ne pas exposer les façades aux vents dominants.</p>

Energie

La production et l'utilisation raisonnée de l'énergie sont des enjeux majeurs de la gestion d'un territoire. Afin de tendre vers une bonne maîtrise de l'énergie, il conviendra de :

- Appliquer à minima la RT en vigueur pour les constructions.
- Etudier les possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés au contexte, et si possible de penser une mutualisation du réseau : éolienne, solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermie, filière bois, aérothermie.
- Etudier la possibilité de se raccorder ou de créer un réseau de chaleur.
- Mettre en place un éclairage public adapté et efficace, notamment en termes de sécurité et de consommation, et surtout non intrusif : utilité, orientation, diffusion, puissance... sont de critères à étudier lors de la conception du projet.

Déchets

La réduction et la réutilisation des déchets fait partie des enjeux majeurs de nos sociétés, ainsi il conviendra de :

- Favoriser le tri à domicile et au sein de l'espace public avec l'implantation de points d'apport volontaire. Bien sûr en les intégrant dans le paysage.
- Inciter les habitants à s'équiper de bacs de compostage.

Eau

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, il conviendra de mettre en place des moyens d'économie et de récupération de l'eau

Energie

La production et l'utilisation raisonnée de l'énergie sont des enjeux majeurs de la gestion d'un territoire. Afin de tendre vers une bonne maîtrise de l'énergie, il conviendra de :

- Appliquer à minima la RT en vigueur pour les constructions.
- Etudier les possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés au contexte, et si possible de penser une mutualisation du réseau : éolienne, solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermie, filière bois, aérothermie.
- Etudier la possibilité de se raccorder ou de créer un réseau de chaleur.
- Mettre en place un éclairage public adapté et efficace, notamment en termes de sécurité et de consommation, et surtout non intrusif : utilité, orientation, diffusion, puissance... sont de critères à étudier lors de la conception du projet.

Déchets

La réduction et la réutilisation des déchets fait partie des enjeux majeurs de nos sociétés, ainsi il conviendra de :

- Favoriser le tri à domicile et au sein de l'espace public avec l'implantation de points d'apport volontaire. Bien sûr en les intégrant dans le paysage.
- Inciter les habitants à s'équiper de bacs de compostage.

Eau

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, il conviendra de mettre en place des moyens d'économie et de récupération de l'eau

<p>(exemple : bac de récupération des eaux de pluie).</p> <p>Dispositifs techniques</p> <p>Les dispositifs implantés à l'extérieur de la construction devront être bien intégrés, de manière à minimiser leur impact visuel. Plusieurs pistes pour cela :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les planter sur des constructions annexes, - Les planter de manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou de l'espace public, - Les regrouper, - Les dissimuler, par exemple par le choix d'une végétation adaptée, - Adapter l'implantation à la composition de la construction. 	<p>(exemple : bac de récupération des eaux de pluie).</p> <p>Dispositifs techniques</p> <p>Les dispositifs implantés à l'extérieur de la construction devront être bien intégrés, de manière à minimiser leur impact visuel. Plusieurs pistes pour cela :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les planter sur des constructions annexes, - Les planter de manière qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou de l'espace public, - Les regrouper, - Les dissimuler, par exemple par le choix d'une végétation adaptée, - Adapter l'implantation à la composition de la construction.
---	---

2. Modification du plan de zonage

Les parcelles concernées par le projet sont actuellement situées en secteur 1AUE (Zone peu ou non équipée, ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement. Elle a pour vocation d'accueillir des activités artisanales et commerciales). Ainsi, ce zonage ne permet pas la réalisation du projet communal portant sur la création d'une zone d'habitat mixte.

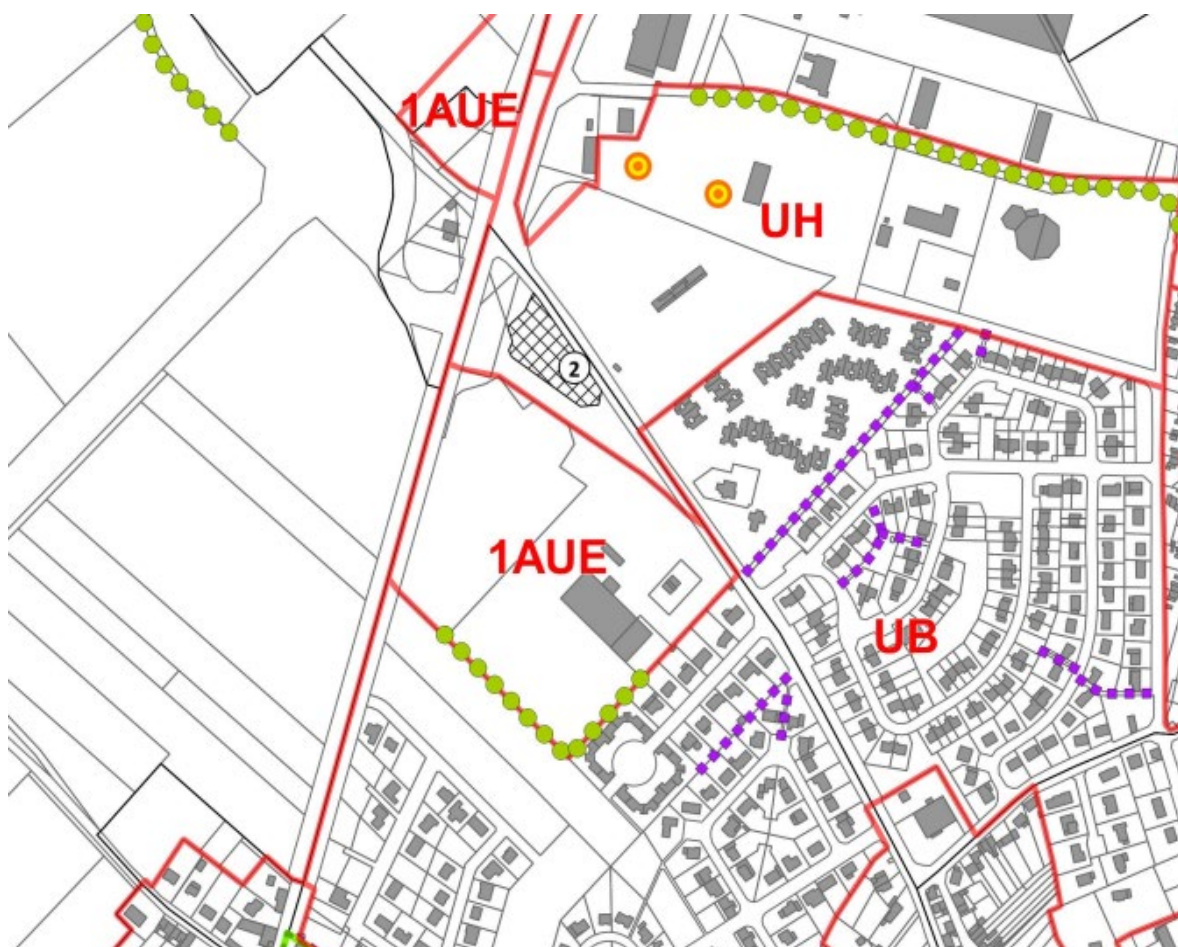
Il est donc nécessaire de procéder à la modification du plan de zonage de la commune afin de prévoir un phasage permettant le passage des parcelles concernées par le projet d'habitat en secteur 1AUa (Zone peu ou non équipée, ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement. Elle est destinée à l'habitat, aux commerces, services et activités peu nuisantes) dont la hauteur maximale des constructions sera de R+2 et 10m.

Cette modification du plan de zonage est justifiée par la création d'une zone privilégiée pour l'implantation d'habitations sous forme de lots libres, de logements collectifs et d'un bguinage. Dans ces conditions, l'actuelle vocation de la zone ne permet pas la réalisation de ce projet.

Un secteur 1AUa sera alors prévu pour le périmètre de la friche :

Avant modification du zonage

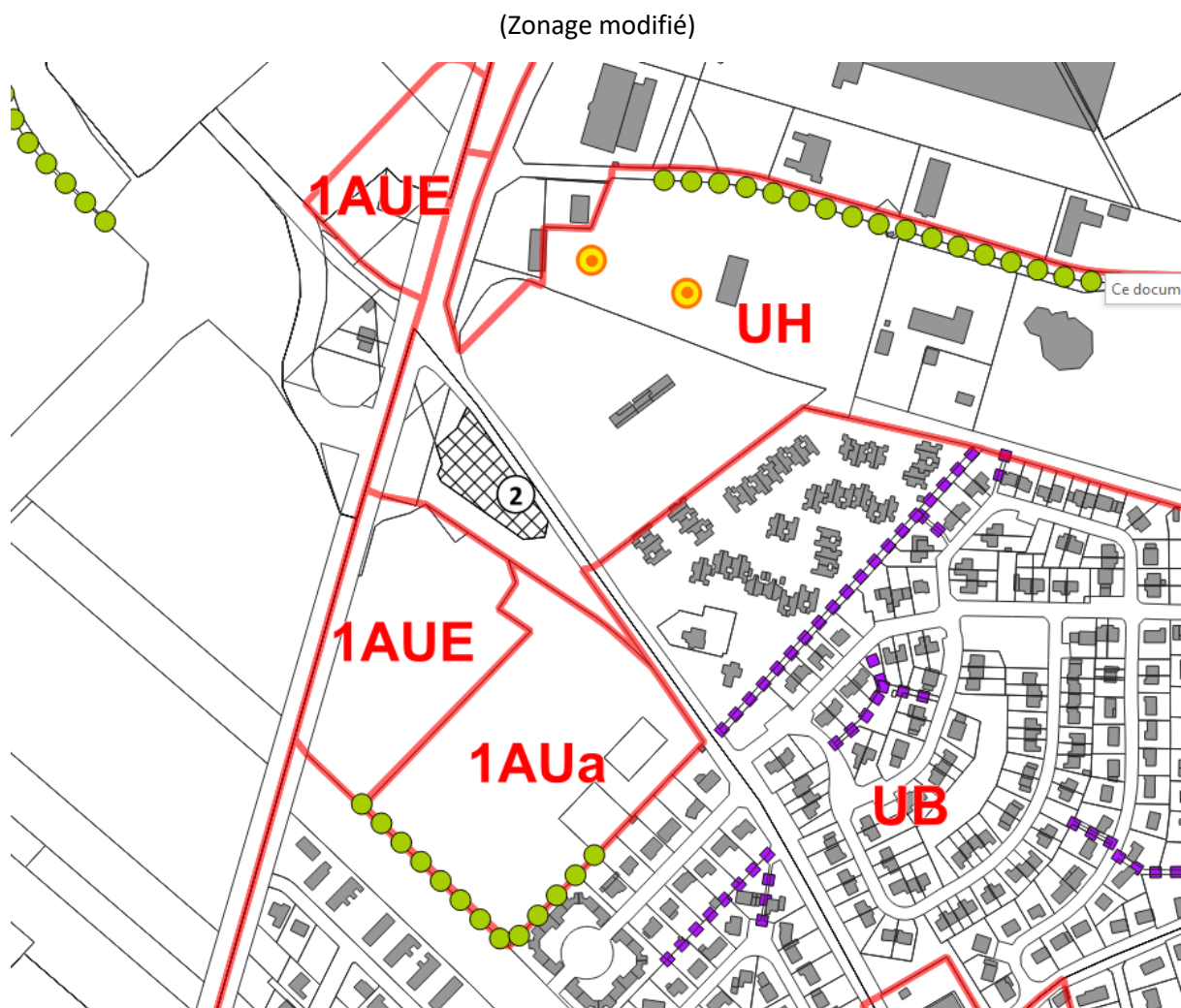
1AUE : Zone peu ou non équipée, ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement. Elle a pour vocation d'accueillir des activités artisanales et commerciales.



Source : Zonage de la commune de Vimy – PLU opposable, Urbycom

Après modification du zonage

1AU : Zone peu ou non équipée, ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement. Elle est destinée à l'habitat, aux commerces, services et activités peu nuisantes. Elle comprend un secteur 1AUa où la hauteur maximale des constructions autorisée est plus importante.



Source : Zonage de la commune de Vimy – PLU modifié, Urbycom

Ainsi, la zone concernée par l'emprise du projet fera désormais l'objet de deux secteurs :

- Un secteur 1AUE dédié aux activités artisanales et commerciales,
- Un secteur 1AUa destiné essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et activités peu nuisantes et dont la hauteur maximale des constructions sera de R+2 et 10m.

3. Modification du règlement

La réalisation du projet nécessite la mise en compatibilité du règlement pour la création d'un sous-secteur 1AUa en lien avec la vocation du projet.

Règlement du secteur 1AU avant modification	Règlement de la zone 1AU après modification
<p><u>Caractère de la zone :</u></p> <p>Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur à mesure de la réalisation des réseaux, en respectant les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, services et aux activités peu nuisantes.</p> <p><u>Rappel</u></p> <p><i>La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.</i></p> <p><i>La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.</i></p>	<p><u>Caractère de la zone :</u></p> <p>Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur à mesure de la réalisation des réseaux, en respectant les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, services et aux activités peu nuisantes. Elle comprend un secteur 1AUa, où la hauteur maximale autorisée des constructions est plus importante.</p> <p><u>Rappel</u></p> <p><i>La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.</i></p> <p><i>La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.</i></p> <p>La commune est également concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les</p>

<p><i>Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.</i></p> <p>ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>1) Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.</p> <p>2) les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.</p> <p>3) les établissements à usage d'activité industrielle, notamment les ICPE soumises à autorisation et déclaration.</p> <p>4) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.</p> <p>5) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.</p> <p>6) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravanning et le stationnement de caravanes.</p>	<p><i>mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.</i></p> <p><i>Le secteur 1AUa est concerné par un risque de pollution. Le pétitionnaire est invité à mener les études et mesures de gestion de la pollution avant tout aménagement (cf : OAP).</i></p> <p><i>Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone</i></p> <p>ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>1) Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.</p> <p>2) les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.</p> <p>3) les établissements à usage d'activité industrielle, notamment les ICPE soumises à autorisation et déclaration.</p> <p>4) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.</p> <p>5) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.</p> <p>6) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravanning et le stationnement de caravanes.</p>
--	---

<p>7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.</p> <p>8) les antennes relais.</p> <p><u>Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme</u></p> <p>Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.</p> <p>ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p>Les établissements à usage d'activités classés ou non pour la protection de l'environnement uniquement soumis à déclaration dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.</p> <p>Au niveau des cavités souterraines et de leur emprise reprises au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.</p>	<p>7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.</p> <p>8) les antennes relais.</p> <p><u>Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme</u></p> <p>Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.</p> <p>ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p>Les établissements à usage d'activités classés ou non pour la protection de l'environnement uniquement soumis à déclaration dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.</p> <p>Au niveau des cavités souterraines et de leur emprise reprises au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.</p>
--	--

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE**A. Accès :****1) Définition :**

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;

La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;

Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;

Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE**A. Accès :****1) Définition :**

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;

La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;

Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;

Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection

<p>des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.</p> <p>d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.</p> <p>e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.</p> <p>B. Voirie :</p> <p>1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ; - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ; - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ; - Les voies publiques ou ouvertes à la circulation générale devront présenter une largeur d'au moins 8 mètres, - Les voies privées devront présenter une largeur d'au moins 6 mètres, et de 8 mètres lorsqu'elles desservent plus de 5 logements. <p>2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).</p> <p>3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.</p>	<p>des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.</p> <p>d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.</p> <p>e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.</p> <p>B. Voirie :</p> <p>1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ; - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ; - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ; - Les voies publiques ou ouvertes à la circulation générale devront présenter une largeur d'au moins 8 mètres, - Les voies privées devront présenter une largeur d'au moins 6 mètres, et de 8 mètres lorsqu'elles desservent plus de 5 logements. <p>2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).</p> <p>3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.</p>
---	---

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**A. Alimentation en eau potable**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

B. Assainissement**Eaux usées domestiques :**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :**ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****A. Alimentation en eau potable**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

B. Assainissement**Eaux usées domestiques :**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

<p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.</p> <p>Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...</p> <p>Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).</p> <p><u>Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :</u></p> <p>1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.</p> <p>2) Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.</p> <p>ARTICLE 1AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES</p> <p>A. <u>Généralités :</u></p> <p>1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est</p>	<p>Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.</p> <p>Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...</p> <p>Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).</p> <p><u>Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :</u></p> <p>1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.</p> <p>2) Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.</p> <p>ARTICLE 1AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES</p> <p>A. <u>Généralités :</u></p> <p>1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est</p>
---	---

projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

B. Dans toute la zone :

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

B. Dans toute la zone :

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

En sus, dans le secteur 1AUa,

Les constructions devront respecter les règles d'implantation reprises dans les OAP :

<p>ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p><u>A. Généralités :</u></p> <p>1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.</p> <p>2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.</p> <p>3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.</p> <p>4) les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages du réseau public de transport d'électricité pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul.</p>	<p>- retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la RD51.</p> <p>- une distance minimale de 5 m devra être respectée par rapport à la frange Sud.</p> <p>- une distance minimale de 5 m devra être respectée par rapport à la frange Est.</p> <p>ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p><u>A. Généralités :</u></p> <p>1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.</p> <p>2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.</p> <p>3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.</p> <p>4) les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages du réseau public de transport d'électricité pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul.</p>
--	--

B. Dans toute la zone :

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

A. Implantation sur limites séparatives :

1) La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admise à l'article 6.

2) Au-delà de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement ;

-La construction de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage.

B. Implantation en retrait

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ou qui ne pourrait pas l'être en vertu du paragraphe ci-dessus, doit être telle que :

la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres. Les annexes et extensions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.

B. Dans toute la zone :

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

A. Implantation sur limites séparatives :

1) La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admise à l'article 6.

2) Au-delà de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement ;

-La construction de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage.

B. Implantation en retrait

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ou qui ne pourrait pas l'être en vertu du paragraphe ci-dessus, doit être telle que :

la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres. Les annexes et extensions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle est ramenée à 2 mètres lorsque l'un des bâtiments concernés par ladite règle présente une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres au faitage.

ARTICLE 1AU8 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée est de 60% par rapport à la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres au faitage.

Il ne peut être aménagé plus d'un étage mansardé en retrait de la façade principale.

Les annexes et extensions ne pourront avoir une hauteur plus importante que celle de la construction principale.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres, elle est ramenée à 2 mètres lorsque l'un des bâtiments concernés par ladite règle présente une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres au faitage.

ARTICLE 1AU8 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée est de 60% par rapport à la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres au faitage.

~~Il ne peut être aménagé plus d'un étage mansardé en retrait de la façade principale.~~

Dans le secteur 1AUa cette hauteur maximale est portée à 10 mètres au faitage et R+2 + combles.

Dans toute la zone, il ne peut être aménagé plus d'un étage mansardé en retrait de la façade principale.

Les annexes et extensions ne pourront avoir une hauteur plus importante que celle de la construction principale.

ARTICLE 1AU10 - ASPECT EXTERIEUR**A. Principe général :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

B. Dispositions applicables :**1) Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
- L'utilisation en couverture de matériaux ondulés de type tôles, plastiques, sauf pour les constructions annexes de faible superficie et non visibles du domaine public.

2) Matériaux :

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en

ARTICLE 1AU10 - ASPECT EXTERIEUR**C. Principe général :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

D. Dispositions applicables :**3) Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
- L'utilisation en couverture de matériaux ondulés de type tôles, plastiques, sauf pour les constructions annexes de faible superficie et non visibles du domaine public.

4) Matériaux :

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en

harmonie avec ceux de la construction principale.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

3) Clôtures :

Principes généraux :

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Clôtures implantées à la limite de voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées :

-soit de haies vives, doublées ou non de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

-soit de grilles ou grillages, ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 mètre, hors pilastres, dont 0,8 mètre pour la partie pleine.

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, et sur une longueur de 10m de profondeur mesurée à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures ne pourront dépasser 0,80 m de hauteur, calculée par rapport au terrain naturel. En cas d'existence de talus, un pan coupé à 45° sera exigé au niveau du carrefour sur 10m de longueur.

harmonie avec ceux de la construction principale.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

3) Clôtures :

Principes généraux :

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Clôtures implantées à la limite de voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées :

-soit de haies vives, doublées ou non de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

-soit de grilles ou grillages, ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 mètre, hors pilastres, dont 0,8 mètre pour la partie pleine.

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, et sur une longueur de 10m de profondeur mesurée à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures ne pourront dépasser 0,80 m de hauteur, calculée par rapport au terrain naturel. En cas d'existence de talus, un pan coupé à 45° sera exigé au niveau du carrefour sur 10m de longueur.

Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :

Les clôtures de 2 mètres de hauteur sont autorisées.

4) les éléments techniques :

- Les éléments techniques de production énergétique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. Ils doivent être intégrés dans la clôture ou dans une maçonnerie.
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.
- Pour les nouvelles constructions, les containers pour les déchets ménagers devront être soit non visibles du domaine public, soit affectés dans des locaux aménagés à cet effet.
- Pour tout nouveau lotissement de 20 logements et plus, la mise en place de bornes d'apport volontaire enterrées pour les principaux flux de déchets est obligatoire.

ARTICLE 1AU11 - STATIONNEMENT

A. Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :

Les clôtures de 2 mètres de hauteur sont autorisées.

4) les éléments techniques :

- Les éléments techniques de production énergétique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. Ils doivent être intégrés dans la clôture ou dans une maçonnerie.
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.
- Pour les nouvelles constructions, les containers pour les déchets ménagers devront être soit non visibles du domaine public, soit affectés dans des locaux aménagés à cet effet.
- Pour tout nouveau lotissement de 20 logements et plus, la mise en place de bornes d'apport volontaire enterrées pour les principaux flux de déchets est obligatoire.

ARTICLE 1AU11 - STATIONNEMENT

C. Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

<p><u>B. Nombre de place de stationnement exigé</u></p> <p>1) Pour les constructions à usage d'habitation : minimum deux places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles en plusieurs logements, mais pas en cas de changement de destination de construction destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, en construction d'habitation. Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garage, chaque batterie ne doit, en aucun cas, regrouper plus de 5 garages.</p> <p>2) En sus, pour les projets à destination principale d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.</p> <p>3) Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.</p> <p>Les bâtiments commerciaux doivent offrir un nombre de place de stationnement basé sur la fréquentation moyenne de l'établissement ; le seuil minimum est fixé à une surface au moins égale à 50% de la surface de vente. Cette obligation ne s'applique pas pour les commerces totalisant moins de 100m² de surface de vente et pour ceux s'implantant dans un bâti existant présentant antérieurement une autre destination (habitation transformée en commerce par exemple).</p> <p>ARTICLE 1AU12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	<p><u>D. Nombre de place de stationnement exigé</u></p> <p>4) Pour les constructions à usage d'habitation : minimum deux places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles en plusieurs logements, mais pas en cas de changement de destination de construction destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, en construction d'habitation. Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garage, chaque batterie ne doit, en aucun cas, regrouper plus de 5 garages.</p> <p>5) En sus, pour les projets à destination principale d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.</p> <p>6) Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.</p> <p>Les bâtiments commerciaux doivent offrir un nombre de place de stationnement basé sur la fréquentation moyenne de l'établissement ; le seuil minimum est fixé à une surface au moins égale à 50% de la surface de vente. Cette obligation ne s'applique pas pour les commerces totalisant moins de 100m² de surface de vente et pour ceux s'implantant dans un bâti existant présentant antérieurement une autre destination (habitation transformée en commerce par exemple).</p> <p>ARTICLE 1AU12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>
---	---

<p>1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).</p> <p>2) Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.</p> <p>3) Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.</p> <p>4) Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200m² de terrain réservé à cet effet. Les plantations devront être uniformément réparties.</p> <p>5) Les opérations d'aménagement de plus ou égales à 0,5 hectare doivent comporter au moins 10% de leurs surfaces traitées en espaces verts communs, répartis en harmonie sur la totalité de la surface du projet.</p> <p>6) Les aires de stationnements publiques ou privées devront être perméables.</p> <p>ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p>Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>ARTICLE 1AU14 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p>	<p>7) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).</p> <p>8) Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.</p> <p>9) Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.</p> <p>10) Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200m² de terrain réservé à cet effet. Les plantations devront être uniformément réparties.</p> <p>11) Les opérations d'aménagement de plus ou égales à 0,5 hectare doivent comporter au moins 10% de leurs surfaces traitées en espaces verts communs, répartis en harmonie sur la totalité de la surface du projet.</p> <p>12) Les aires de stationnements publiques ou privées devront être perméables.</p> <p>ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p>Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>ARTICLE 1AU14 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p>
---	--

Pour les projets créant une voirie nouvelle, des fourreaux devront être prévus pour la fibre optique.

Pour les projets créant une voirie nouvelle, des fourreaux devront être prévus pour la fibre optique.

La réalisation du projet permet également de réévaluer les distances d'implantation du bâti de la zone par rapport aux voiries mais également de modifier la hauteur des locaux commerciaux en zone 1AUE (Zone peu ou non équipée, ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement. Elle a pour vocation d'accueillir des activités artisanales et commerciales.).

Règlement de la zone 1AUE avant modification	Règlement de la zone 1AUE après modification
<p><u>Caractère de la zone :</u></p> <p>Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée principalement à accueillir des activités artisanales et commerciales et bureaux, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur à mesure de la réalisation des réseaux, en respectant les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p><u>Rappel :</u></p> <p><i>La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.</i></p> <p><i>La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.</i></p>	<p><u>Caractère de la zone :</u></p> <p>Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée principalement à accueillir des activités artisanales et commerciales et bureaux, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur à mesure de la réalisation des réseaux, en respectant les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p><u>Rappel :</u></p> <p><i>La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.</i></p> <p><i>La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.</i></p> <p><i>La zone peut également être concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction</i></p>

<p><i>La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des haies. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.</i></p> <p><i>Une partie de la zone 1AUE est concernée par un dossier « loi Barnier », pièce composant le présent PLU.</i></p> <p><i>Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.</i></p> <p>ARTICLE 1AUE1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>-Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,</p> <p>- L'ouverture et l'extension de toute carrière,</p> <p>- Les bâtiments agricoles,</p> <p>- Les terrains de camping et de caravanes.</p> <p>ARTICLE 1AUE2 - Les OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de</p>	<p><i>projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.</i></p> <p><i>La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des haies. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.</i></p> <p><i>Une partie de la zone 1AUE est concernée par un dossier « loi Barnier », pièce composant le présent PLU.</i></p> <p><i>Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.</i></p> <p>ARTICLE 1AUE1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>-Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,</p> <p>- L'ouverture et l'extension de toute carrière,</p> <p>- Les bâtiments agricoles,</p> <p>- Les terrains de camping et de caravanes.</p> <p>ARTICLE 1AUE2 - Les OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de</p>
---	---

<p>rétenction ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysage.</p> <p>L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine naturel à préserver identifiés au plan de zonage :</p> <p>Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve des prescriptions de l'article 12.</p> <p>ARTICLE 1AUE3 - ACCES ET VOIRIE</p> <p><u>A. Accès :</u></p> <p>1) Définition :</p> <p>L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.</p> <p>2) Configuration :</p> <p>a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ; - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ; - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ; - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ; <p>b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie</p>	<p>rétenction ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysage.</p> <p>L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine naturel à préserver identifiés au plan de zonage :</p> <p>Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve des prescriptions de l'article 12.</p> <p>ARTICLE 1AUE3 - ACCES ET VOIRIE</p> <p><u>A. Accès :</u></p> <p>1) Définition :</p> <p>L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.</p> <p>2) Configuration :</p> <p>a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ; - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ; - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ; - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ; <p>b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie</p>
---	---

publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

B. Voirie :

1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;

- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;

- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;

- les voies publiques ou ouvertes à la circulation générale devront présenter une largeur d'au moins 8 mètres,

- les voies privées devront présenter une largeur d'au moins 6 mètres.

2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les

publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

B. Voirie :

1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;

- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;

- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;

- les voies publiques ou ouvertes à la circulation générale devront présenter une largeur d'au moins 8 mètres,

- les voies privées devront présenter une largeur d'au moins 6 mètres.

2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les

services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE 1AUE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE 1AUE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

2) Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE 1AUE5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées

Existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

2) Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE 1AUE5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées

Existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

<p>2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.</p> <p>3) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.</p> <p>4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.</p> <p>5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.</p> <p>Règles d'implantation :</p> <p>1) Les constructions devront respecter les règles d'implantation reprises dans les OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - retrait minimum de 30 mètres depuis l'axe central de la RD51 et de la RD917, - retrait minimum de 20 mètres depuis l'axe de la RD917. <p>2) Pour le site faisant l'objet d'une étude loi Barnier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 mètres depuis l'axe de la RD917, - 15 mètres depuis l'axe de la RN17. 	<p>2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.</p> <p>3) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.</p> <p>4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.</p> <p>5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.</p> <p>Règles d'implantation :</p> <p>1) Les constructions devront respecter les règles d'implantation reprises dans les OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - retrait minimum de 25 mètres depuis l'axe central de la RD51 et de la RD917, - retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la RD51. - retrait d'au moins 5 mètres au sud - retrait minimum de 20 mètres depuis l'axe de la RD917. <p>2) Pour le site faisant l'objet d'une étude loi Barnier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 mètres depuis l'axe de la RD917, - 15 mètres depuis l'axe de la RN17.
--	--

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

ARTICLE 1AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Règles d'implantation

1) les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) ou pour les bâtiments d'une hauteur au faitage supérieure ou égale à 3 mètres.

2) Dans le cas où un bâtiment n'est pas implanté sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

3) les bâtiments devront être implantés à au moins (cf. OAP)

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

ARTICLE 1AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Règles d'implantation

1) les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) ou pour les bâtiments d'une hauteur au faitage supérieure ou égale à 3 mètres.

2) Dans le cas où un bâtiment n'est pas implanté sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

3) les bâtiments devront être implantés à au moins (cf. OAP)

<p>- 15 mètres de la limite d'une zone à vocation principale d'habitat à l'est,</p> <p>- 5 mètres au sud.</p> <p>4) Les dépôts et installations diverses doivent être implantées à 5 mètres au moins de limites séparatives.</p> <p>ARTICLE 1AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.</p> <p>La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable par son mode d'occupation, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).</p> <p>ARTICLE 1AUE8 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Néant.</p> <p>ARTICLE 1AUE9- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. plan) :</p> <p>- 8 mètres au faîtage maximum en zone jaune,</p> <p>- 12 mètres au faîtage maximum en zone orange.</p>	<p>- 15 mètres de la limite d'une zone à vocation principale d'habitat à l'est,</p> <p>- 5 mètres au sud.</p> <p>4) Les dépôts et installations diverses doivent être implantées à 5 mètres au moins de limites séparatives.</p> <p>ARTICLE 1AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.</p> <p>La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable par son mode d'occupation, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).</p> <p>ARTICLE 1AUE8 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Néant.</p> <p>ARTICLE 1AUE9- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. plan) :</p> <p>- 8 mètres au faîtage maximum en zone jaune,</p> <p>- 12 mètres au faîtage maximum en zone violette.</p>
---	---

ARTICLE 1AUE10- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut-être refuser ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments- quelle que soit leur destination - et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parkings, aires de stockage etc. doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Sont interdits :

-Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.

-les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...

-Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune.

-Les matériaux de type bardage et couvertures en amiante-ciment non teintés ou en tôles galvanisées.

1) façade :

-Les matériaux, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton, et les couleurs, doivent être choisis de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Les couleurs vives sont interdites.

-Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

ARTICLE 1AUE10- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut-être refuser ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments- quelle que soit leur destination - et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parkings, aires de stockage etc. doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Sont interdits :

-Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.

-les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...

-Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune.

-Les matériaux de type bardage et couvertures en amiante-ciment non teintés ou en tôles galvanisées.

1) façade :

-Les matériaux, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton, et les couleurs, doivent être choisis de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Les couleurs vives sont interdites.

-Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

<p>2) toitures :</p> <p>Les toitures doivent être en harmonie avec l'environnement immédiat en termes d'aspect et de volume.</p> <p>3) Installations diverses :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. -Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. -Les antennes paraboliques devront impérativement être installées sur les parties de façades ou de toitures non visibles du domaine public. <p>4) clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures ne doivent, en aucun cas, gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. - Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives, doublées ou non de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,5mètre dont 0,8 mètre pour la partie pleine. - Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...). <p>ARTICLE 1AUE 11- STATIONNEMENT DES VEHICULES</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations</p>	<p>2) toitures :</p> <p>Les toitures doivent être en harmonie avec l'environnement immédiat en termes d'aspect et de volume.</p> <p>3) Installations diverses :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. -Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. -Les antennes paraboliques devront impérativement être installées sur les parties de façades ou de toitures non visibles du domaine public. <p>4) clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures ne doivent, en aucun cas, gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. - Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives, doublées ou non de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,5mètre dont 0,8 mètre pour la partie pleine. - Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...). <p>ARTICLE 1AUE 11- STATIONNEMENT DES VEHICULES</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations</p>
--	--

<p>doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.</p> <p>Des surfaces suffisantes doivent être réservées :</p> <ul style="list-style-type: none"> -pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs. 	<p>doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.</p> <p>Des surfaces suffisantes doivent être réservées :</p> <ul style="list-style-type: none"> -pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
<p>ARTICLE 1AUE12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou aménagées.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 200m² de terrain.</p> <p>Les marges de recul par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives doivent comportées des espaces plantés. Des rideaux d'arbres et de haies doivent masquer les aires de stockage extérieures et les parkings ainsi que les dépôts et décharges.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation devront être respectées (cf. plan) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'une frange paysagère en bordure de la RD51, de la RD917 et de la RN17. - Principe de plantation de haies paysagères, - Principe de maintien et /ou de confortement des haies existantes. <p>L'utilisation d'essences locales est imposée.</p> <p>Les aires de stationnements publiques ou privées devront être perméables.</p> <p>Dispositions particulières pour les alignements d'arbres et de haies et les espaces verts à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :</p> <p>L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé.</p>	<p>ARTICLE 1AUE12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou aménagées.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 200m² de terrain.</p> <p>Les marges de recul par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives doivent comportées des espaces plantés. Des rideaux d'arbres et de haies doivent masquer les aires de stockage extérieures et les parkings ainsi que les dépôts et décharges.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation devront être respectées (cf. plan) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'une frange paysagère en bordure de la RD51, de la RD917 et de la RN17. - Principe de plantation de haies paysagères, - Principe de maintien et /ou de confortement des haies existantes. <p>L'utilisation d'essences locales est imposée.</p> <p>Les aires de stationnements publiques ou privées devront être perméables.</p> <p>Dispositions particulières pour les alignements d'arbres et de haies et les espaces verts à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :</p> <p>L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé.</p>

<p>Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.</p> <p>L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.</p> <p>ARTICLE 1AUE13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p>Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>ARTICLE 1AUE14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p> <p>Pour les projets créant une voirie nouvelle, des fourreaux devront être prévus pour la fibre optique.</p>	<p>Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.</p> <p>L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.</p> <p>ARTICLE 1AUE13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p>Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>ARTICLE 1AUE14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p> <p>Pour les projets créant une voirie nouvelle, des fourreaux devront être prévus pour la fibre optique.</p>
--	--

IV. Mise en cohérence du PADD avec le projet

La réalisation du projet nécessite la mise en cohérence du PADD avec ce dernier.

Axe 1 : Politique d'aménagement et d'urbanisme	
Orientation 1 : Viser une croissance modérée à l'horizon 2030	
<p>La commune est attractive, en proposant un cadre de vie de qualité conjugué avec la proximité des infrastructures routières et des pôles urbains tels qu'Arras, Lens et la métropole Lilloise. Pour répondre à cette attractivité, la commune souhaite une croissance démographique d'environ 3% sur la période 2012-2030, ce qui correspond à la construction d'environ 220 logements et à 130 habitants supplémentaires.</p>	<p>La commune est attractive, en proposant un cadre de vie de qualité conjugué avec la proximité des infrastructures routières et des pôles urbains tels qu'Arras, Lens et la métropole Lilloise. Pour répondre à cette attractivité, la commune souhaite une croissance démographique d'environ 5,9% sur la période 2012-2030 en imaginant que toutes les zones de projet et les dents creuses soit investies. Ce taux de croissance correspond donc à la construction d'environ 230 logements et à 253 habitants supplémentaires.</p>

<p>Ce développement sera phasé, pour assurer une croissance en lien avec la capacité des équipements.</p> <p>Au sein du SCOT de Lens-Liévin-Hénin-Carvin, la commune fait partie du secteur des collines de l'Artois qui regroupe douze communes. L'objectif pour ce secteur est la production d'environ 80 logements par an sur la période 2015-2020, et 100 logements par an sur 2020-2030. Cet objectif permet de dynamiser le territoire tout en préservant l'environnement et le cadre de vie, enjeu majeur pour Vimy.</p>	<p>Ce développement sera phasé, pour assurer une croissance en lien avec la capacité des équipements.</p> <p>Au sein du SCOT de Lens-Liévin-Hénin-Carvin, la commune fait partie du secteur des collines de l'Artois qui regroupe douze communes. L'objectif pour ce secteur est la production d'environ 80 logements par an sur la période 2015-2020, et 100 logements par an sur 2020-2030. Cet objectif permet de dynamiser le territoire tout en préservant l'environnement et le cadre de vie, enjeu majeur pour Vimy.</p>
<p>Orientation 3 : Développer l'urbanisation en cohérence avec l'existant</p>	
<p>Le diagnostic foncier a révélé que les espaces disponibles étaient insuffisants pour répondre à l'objectif démographique de la commune. Un secteur d'extension a donc été mis en place, en continuité du tissu urbain. Cette extension s'appuie sur un réseau de voies existantes, à proximité de la centralité et de la gare, pour une intégration optimale du nouveau quartier.</p> <p>Trois secteurs de développement principaux ont donc été identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Délaissé ferroviaire à côté de la gare, - Cœur d'îlot entre la rue de la gare et la rue Voltaire, - Espace en extension rue Saint-Nazaire. 	<p>Quatre secteurs de développement principaux ont donc été identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Délaissé ferroviaire à côté de la gare, - Cœur d'îlot entre la rue de la gare et la rue Voltaire, - Espace en extension rue Saint-Nazaire, - Friche « station-service » comprenant une zone dédiée à l'habitat.
<p>Axe 2 : Projet de développement économique et de loisirs</p>	
<p>Orientation 4 : Définir des espaces d'extension complémentaires à travers la requalification de friches</p>	
<p>Outre les zones d'habitat, des espaces en friche ont été identifiés sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Friche de l'ancienne station-service, - Délaissé entre la RN17 et la RD917, - Site de la briqueterie. <p>Une reconversion de ces espaces doit être envisagé au niveau du PLU, afin de mettre fin à</p>	<p>Outre les zones d'habitat, des espaces en friche ont été identifiés sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Friche de l'ancienne station-service, - Délaissé entre la RN17 et la RD917, - Site de la briqueterie. <p>Une reconversion de ces espaces doit être envisagé au niveau du PLU, afin de mettre fin à</p>

des friches qui altèrent le cadre de vie et le paysage sur la commune. De plus, la requalification de ces terrains permettra de générer un dynamisme sans consommer d'espaces agricoles.	des friches qui altèrent le cadre de vie et le paysage sur la commune. De plus, la requalification de ces terrains permettra de générer un dynamisme sans consommer d'espaces agricoles.
La vocation de la friche de la station-service et du délaissé serait plutôt économique, afin de profiter de l'effet vitrine de la RD917 et du trafic important qu'elle génère. En effet, elle est située à proximité immédiate des échangeurs A21, A1 et A26, et des pôles d'emplois Lensois et Arrageois.	<p>L'aménagement de la friche station-service et du délaissé permettra à ces zones de profiter de l'effet vitrine de la RD917 et du trafic important qu'elle génère. En effet, elle est située à proximité immédiate des échangeurs A21, A1 et A26, et des pôles d'emplois Lensois et Arrageois...</p> <p>Le site de la friche station-service sera destiné à l'implantation d'une zone mixte comprenant commerces et habitats. D'une part, une partie de la zone dédiée aux commerces participera au maintien et au développement du commerce de proximité dans la commune. D'autre part, une partie dédiée à l'habitat, par son offre diversifiée, permettra à la commune de répondre à son objectif prévoyant au moins 20% de logements sociaux sur le territoire.</p>
Le site de la Briquetterie, à l'est de la voie ferrée et en bordure de la plaine agricole, dans un secteur plus rural, serait plutôt destiné à la création d'un espace naturel destiné à des activités sportives et de loisirs.	Le site de la Briquetterie, à l'est de la voie ferrée et en bordure de la plaine agricole, dans un secteur plus rural, serait plutôt destiné à la création d'un espace naturel destiné à des activités sportives et de loisirs.
Axe 6 : Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	
Dans un objectif de maîtrise de l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace, le développement de l'urbanisation doit se faire en limitant le grignotage des terres agricoles/naturelles, pour leur préservation et la pérennisation de l'activité agricole.	Dans un objectif de maîtrise de l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace, le développement de l'urbanisation doit se faire en limitant le grignotage des terres agricoles/naturelles, pour leur préservation et la pérennisation de l'activité agricole.
Pour cela, priorité est donnée au comblement et au renouvellement du tissu urbain existant. Ainsi, un compte foncier exhaustif des	Pour cela, priorité est donnée au comblement et au renouvellement du tissu urbain existant. Ainsi, un compte foncier exhaustif des

opportunités offertes par le tissu urbain a été réalisé avant d'envisager son extension pour l'accueil de la population. Des friches et délaissés ont été identifiés, et seront prioritaires pour le développement.

Les potentialités étant insuffisantes comparativement à l'objectif démographique communal de 3% des secteurs d'extension, représentant une surface de 4,5 ha, ont été définis. Leur urbanisation sera phasée d'ici 2030.

La consommation d'espace serait donc la suivante pour les zones de projet (en excluant les dents creuses qui font partie de la trame urbaine), en distinguant la consommation d'espace totale et la consommation d'espace réellement agricole (d'après les données du Registre parcellaire graphique de 2012).

	Habitat	Economie
Consommation d'espace	7,3 ha	6,1 ha
Dont consommation d'espace agricole	6,5 ha	2 ha

Par conséquent, la consommation d'espace agricole sur la période 2012-2030 serait de 8,5 ha.

Cela correspond à une consommation moyenne de 0,6 ha par an sur la période 2017 (approbation du document) 2030.

Le projet communal vise également à réduire les surfaces agricoles, naturelles et forestières consommées ces dernières années, à travers la densification. Ainsi, une densité minimale à

opportunités offertes par le tissu urbain a été réalisé avant d'envisager son extension pour l'accueil de la population. Des friches et délaissés ont été identifiés, et seront prioritaires pour le développement.

Les potentialités étant insuffisantes comparativement à l'objectif démographique communal de 3% des secteurs d'extension, représentant une surface de 4,5 ha, ont été définis. Leur urbanisation sera phasée d'ici 2030.

La consommation d'espace serait donc la suivante pour les zones de projet (en excluant les dents creuses qui font partie de la trame urbaine), en distinguant **le renouvellement urbain, la consommation d'espace réellement agricole (d'après les données du Registre parcellaire graphique de 2012) et la consommation d'espace totale.**

	Habitat	Economie
Renouvellement urbain	4 ha	0,9 ha
Consommation d'espace	6,5 ha	2 ha
Total des surfaces consommées	10,5ha	2,9 ha

Par conséquent, la consommation d'espace sur la période 2012-2030 serait de 8,5 ha.

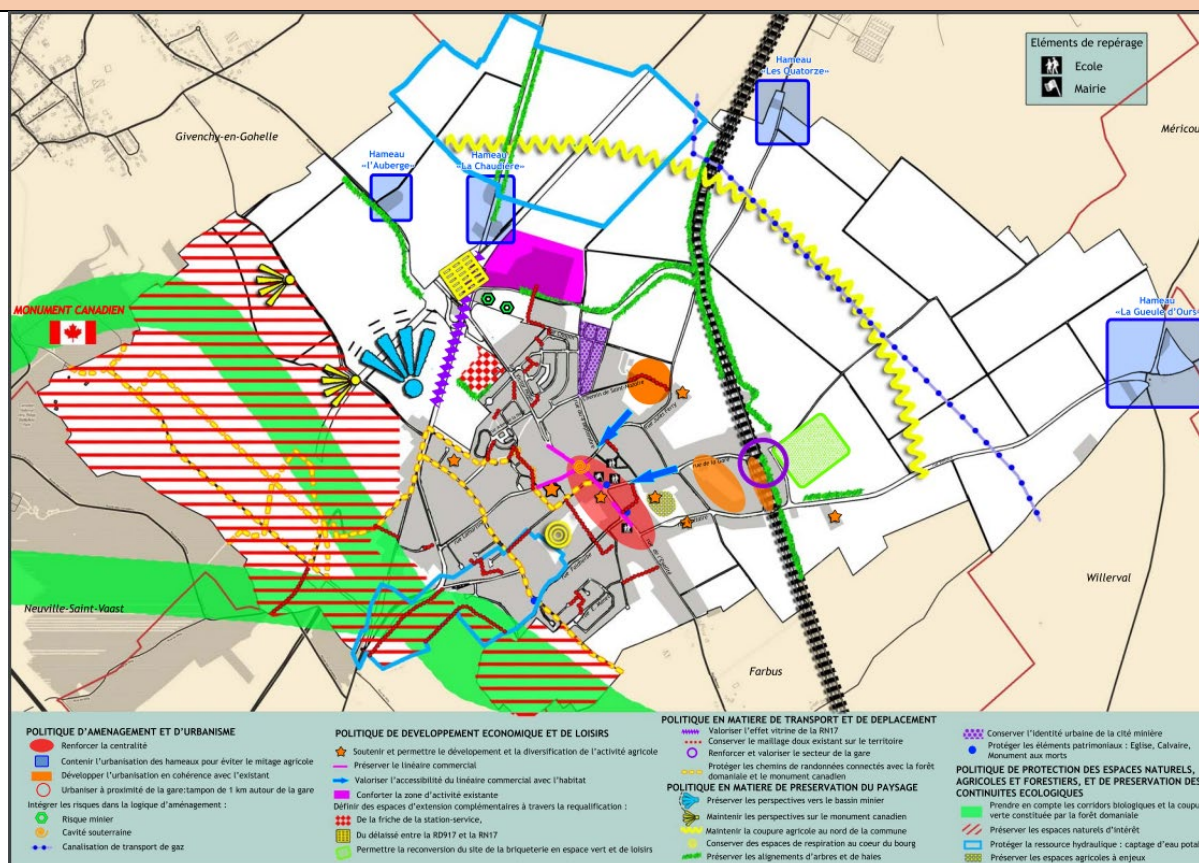
Cela correspond à une consommation moyenne de 0,6 ha par an sur la période 2017 (approbation du document) 2030.

Le projet communal vise également à réduire les surfaces agricoles, naturelles et forestières consommées ces dernières années, à travers la densification. Ainsi, une densité minimale à

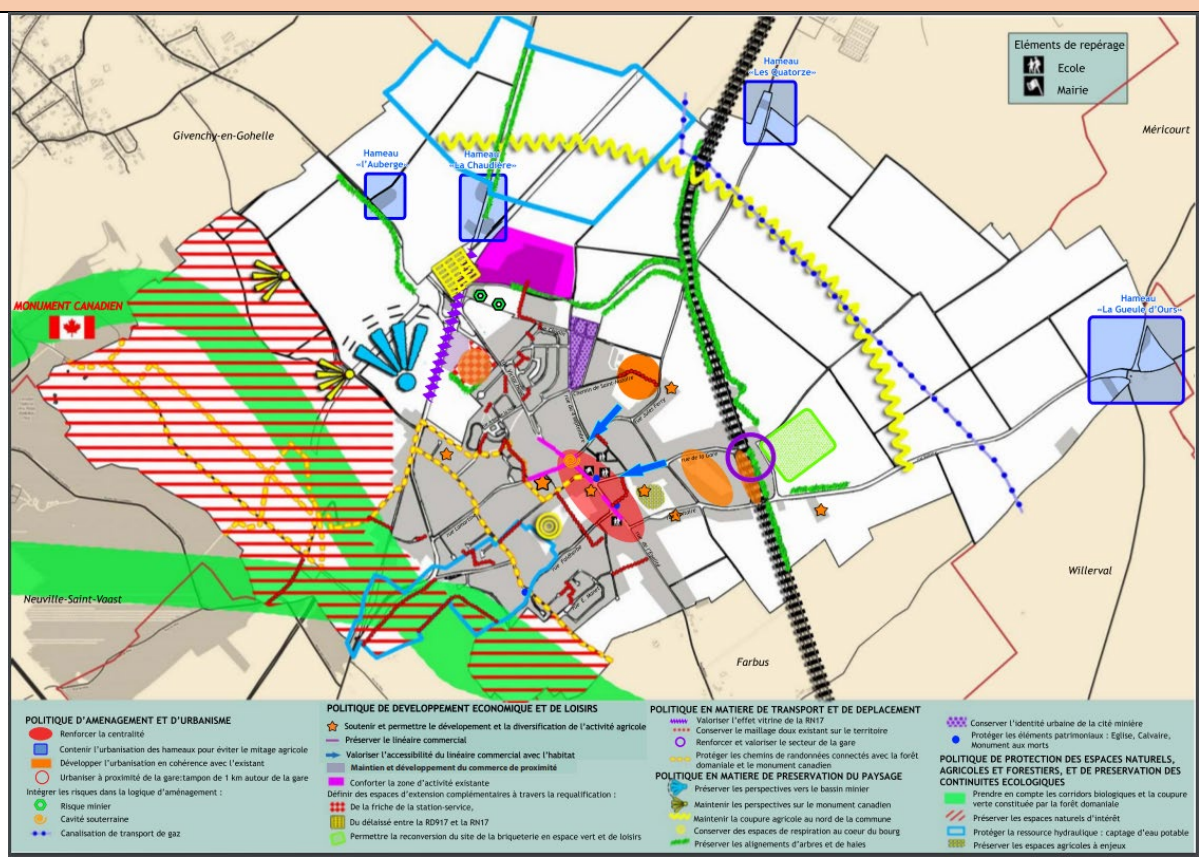
respecter sera imposée sur les zones de développement.

respecter sera imposée sur les zones de développement.

Plan de synthèse du projet d'aménagement et de développement durables avant modification



Plan de synthèse du projet d'aménagement et de développement durables après modification



V. Conclusion

La mise en compatibilité du PLU de Vimy nécessite une modification du plan de zonage afin d'intégrer l'ensemble du projet au sein de la zone 1AUa. Le règlement sera modifié afin d'établir les prescriptions applicables à la zone. La modification de l'OAP sur cette zone est nécessaire afin d'assurer une meilleure intégration paysagère du projet. Le PADD sera lui aussi modifié en conséquence.

Les autres pièces du PLU ne seront pas modifiées.