



COMMUNE DE CRISENOY



**Procédure de mise en compatibilité du PLU de
Crisenoy**

NOTICE DE PRESENTATION

Informations relatives au document

INFORMATIONS GENERALES

Auteur(s) FEUCHT Magali

Version V1

Référence

HISTORIQUE DES MODIFICATIONS

Version	Date	Rédigé par	Visé par	Modifications
---------	------	------------	----------	---------------

DESTINATAIRES

Nom	Entité
CHAPELON David	APIJ
ROUINSARD Elsa	APIJ

SOMMAIRE

1- OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE	4
1.1- SITE ET SITUATION DE LA ZONE	4
1.1.1 <i>Situation de la zone dans la commune</i>	4
1.1.2- <i>Situation de la zone concernée par la mise en compatibilité au regard du plan cadastral</i>	5
1.1.3- <i>Situation de la zone concernée par la mise en compatibilité au regard du PLU</i>	6
1.2 JUSTIFICATION DE LA NECESSITE DE MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU DE CRISENOY	7
2- INTERET GENERAL DU PROJET	8
2.1- UN PROJET INSCRIT DANS LE PLAN IMMOBILIER PENITENTIAIRE NATIONAL	8
2.2- LES ENJEUX PENITENTIAIRES DANS LE DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE	8
2.3- LES CRITERES D'IMPLANTATION D'UN ETABLISSEMENT PENITENTIAIRE	9
2.4- PRESENTATION DU SITE RETENU	9
2.5- LES RETOMBES SOCIO-ECONOMIQUES	10
3 COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DEFINIES DANS LE PADD ..	11
4 MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	12
4.1- SECTEUR DU PLU CONCERNE	12
4.2- LES MODIFICATIONS APORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME	12
4.3- MODIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	12
4.4- MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	14
4.5- MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE	19
4.6- MODIFICATIONS DES SURFACES	21
4.7- MODIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION	22
4.8- MODIFICATIONS DU REGLEMENT D'URBANISME ECRIT.....	25

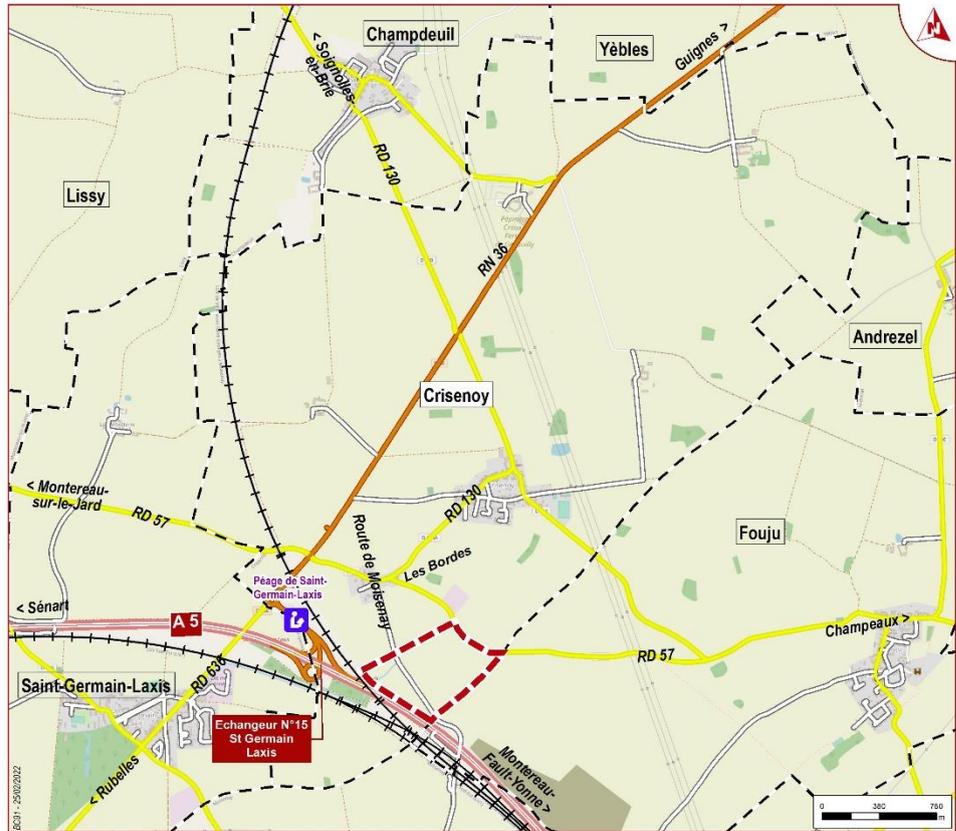
1 - OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

1.1 - Site et situation de la zone

1.1.1 - Situation de la zone dans la commune

Plan de situation

-  Périmètre du site d'étude
-  Limite de commune
-  Gare de péage
-  Voie ferrée
-  Autoroute
-  Route nationale
-  Route départementale
-  Autre route



LOCALISATION DE LA ZONE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

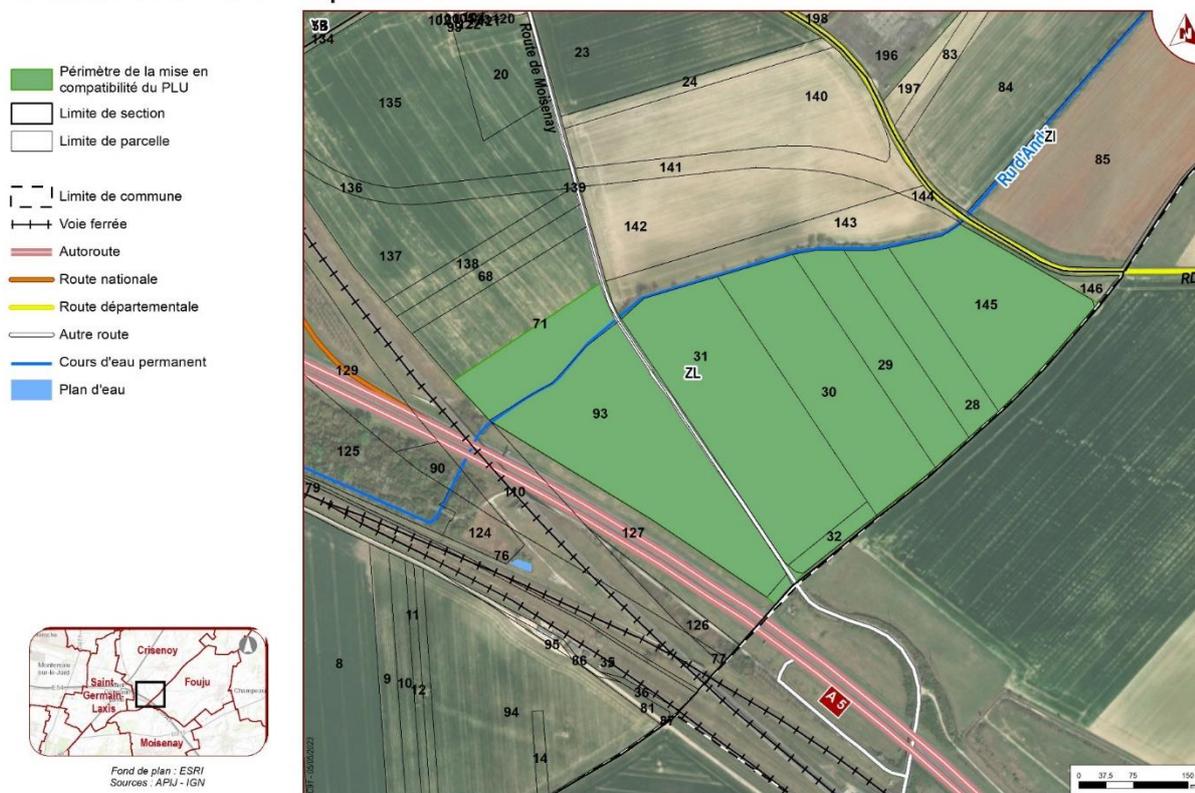
Les parcelles visées par la mise en compatibilité du PLU de Crisenoy se situent au sud du territoire communal en bordure de l'A5.

La présente mise en compatibilité permettra la construction de l'établissement pénitentiaire au nord de l'A5 et à l'est du Ru d'Andy.

1.1.2 - Situation de la zone concernée par la mise en compatibilité au regard du plan cadastral

Les terrains composant le périmètre de la mise en compatibilité sont les parcelles n° 28, 29, 30, 31, 32, 71, 93, 127 et 145 référencées en section ZL du cadastre de la commune de Crisenoy.

Périmètre de la Mise en compatibilité du PLU



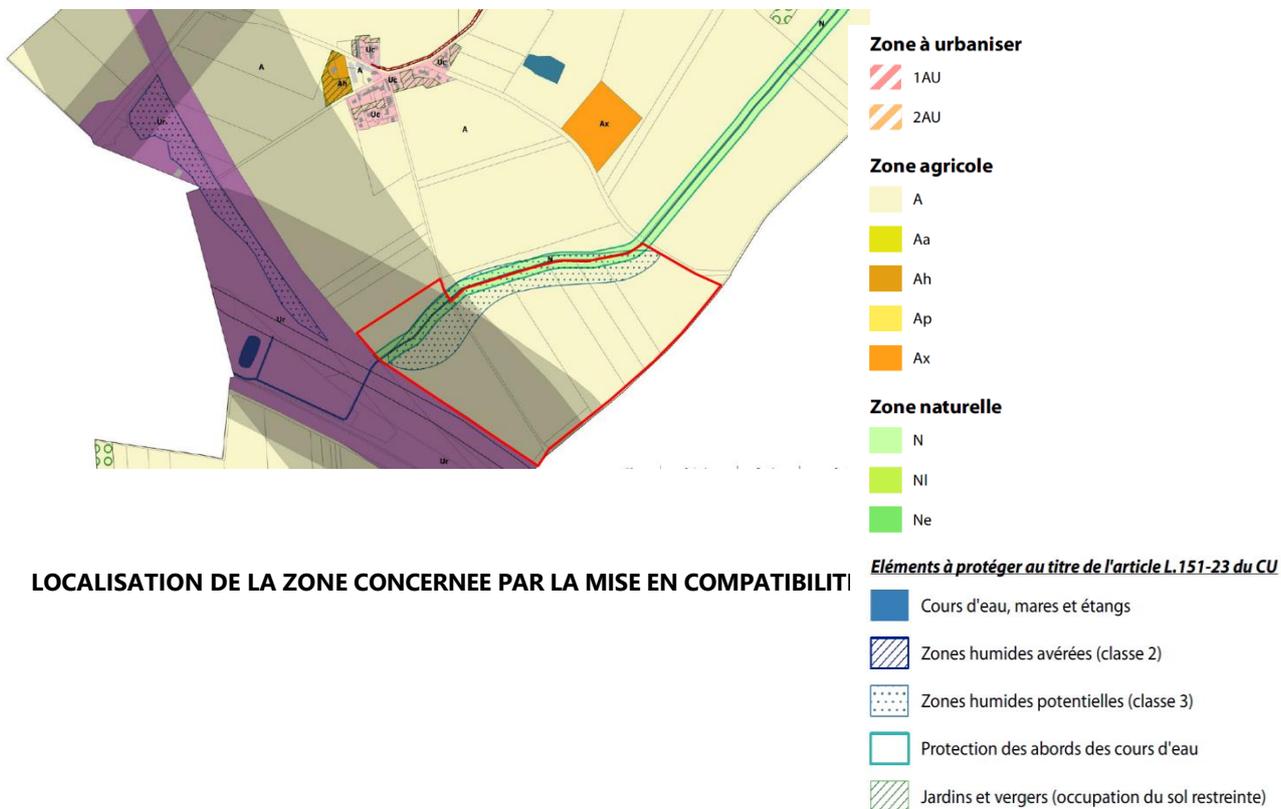
LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE PAR LA MISE EN COMPATIBILITE ET DES PARCELLES CADASTRALES

Les terrains composant le périmètre de la mise en compatibilité sont les parcelles n° 28, 29, 30, 31, 32, 71, 93, 127 et 145 référencées en section ZL du cadastre de la commune de Crisenoy.

Commune	N° de section	N° de parcelle	Superficie de la parcelle (en ares)	Emprise du projet sur la parcelle (en ares)
Crisenoy	ZL	28	154,23	154,23
Crisenoy	ZL	29	206,78	206,78
Crisenoy	ZL	30	388,93	388,93
Crisenoy	ZL	31	566,65	566,65
Crisenoy	ZL	32	31,33	31,33
Crisenoy	ZL	71	375,03	162,6
Crisenoy	ZL	93	545,52	545,52
Crisenoy	ZL	127	241,45	5,93
Crisenoy	ZL	145	357,82	357,82

1.1.3- Situation de la zone concernée par la mise en compatibilité au regard du PLU

Le périmètre de la mise en compatibilité s'inscrit actuellement au niveau des zones A (zone agricole) et N (zone naturelle) du PLU de Crisenoy.



LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE PAR LA MISE EN COMPATIBILITE

1.2 – Justification de la nécessité de mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du projet avec le PLU de Crisenoy

Le projet de construction d'un établissement pénitentiaire sur la commune de Crisenoy n'est pas compatible avec les dispositions actuelles du PLU en vigueur, pour ce qui concerne les pièces suivantes :

- le rapport de présentation ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- le règlement graphique ;
- le règlement écrit.

L'APIJ a donc décidé de recourir à une procédure de mise en compatibilité qui permet :

- d'avoir une réflexion globale ;
- d'avoir une association des services de l'État, des Personnes Publiques Associées et du public ;
- d'impliquer l'ensemble des personnes publiques, Commune comprise, dans l'élaboration du projet.

Cette mise en compatibilité du PLU de Crisenoy, réalisée en parallèle de la procédure de déclaration d'utilité publique du projet, doit permettre la construction d'un établissement pénitentiaire et des constructions, équipements et aménagements qui y sont liés.

Un nouveau secteur à urbaniser est proposé, permettant spécifiquement la construction de l'établissement pénitentiaire. Il s'agit du secteur 1AUp.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, actuellement classé en zones agricole et naturelle, s'accompagne de la rédaction d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques au nouveau secteur dédié à la construction de l'établissement pénitentiaire.

2 - INTERET GENERAL DU PROJET

2.1 - Un projet inscrit dans le plan immobilier pénitentiaire national

Pour répondre aux problématiques de surpopulation carcérale (environ 57 000 places pour plus de 80 000 détenus en France) et afin de faire évoluer le parc pénitentiaire vers de meilleures conditions de détention et de travail des personnels, l'État a décidé la mise en place d'un Plan Immobilier Pénitentiaire.

Au-delà d'un objectif quantitatif, le programme doit permettre une diversification des établissements pénitentiaires existants sur le territoire français afin d'adapter le parcours et le régime de détention à la situation de chacun des détenus mais également de renforcer la sécurité des établissements.

Les objectifs sont :

- d'améliorer les conditions de travail du personnel pénitentiaire ;
- de lutter contre la surpopulation carcérale en favorisant l'encellulement individuel ;
- d'améliorer les conditions de détention en mettant en place des dispositifs de travail et de formation en détention, mais également un suivi personnalisé des peines et une architecture favorisant l'apaisement ;
- d'inscrire les projets dans une démarche de développement durable en prenant en compte les enjeux environnementaux (gestion de l'énergie, confort thermique, qualité de l'air, etc.) dans la conception et l'exploitation-maintenance de l'établissement ;
- de garantir l'exigence de sécurité et de sûreté dont l'administration pénitentiaire est investie ;
- de maîtriser les coûts tant sur le plan de l'investissement que sur celui de l'exploitation du bâtiment.

2.2 - Les enjeux pénitentiaires dans le département de Seine-et-Marne

Il existe 4 établissements pénitentiaires en Seine-et-Marne. Ils sont situés à Meaux-Chauconin, à Réau et à Melun, qui accueille un centre de détention de 308 places et un centre de semi-liberté de 43 places.

Cet établissement viendra compléter le maillage des établissements pénitentiaires en Ile-de-France.

Crisenoy est le site retenu pour accueillir ces 1000 nouvelles places parmi les 3 500 prévues dans la région francilienne. Dans le Val d'Oise, un autre établissement d'une capacité de 750 places sera réalisé. Opposés géographiquement, ces deux sites ont vocation à recevoir la surpopulation carcérale d'Ile-de-France dans son ensemble.

2.3 - Les critères d'implantation d'un établissement pénitentiaire

L'implantation d'un établissement pénitentiaire répond à un cahier des charges spécifique. Il vise in fine à permettre à l'administration pénitentiaire de conduire sa mission dans les meilleures conditions de sécurité, de sûreté et de fonctionnalité.



CRITERE D'IMPLANTATION D'UN ETABLISSEMENT PENITENTIAIRE

Une réflexion globale a été menée par le préfet sur le territoire de l'agglomération de Melun, consistant à confronter des zones potentielles d'accueil d'un établissement pénitentiaire avec les exigences du cahier des charges d'implantation d'un tel établissement.

2.4 - Présentation du site retenu

Le site pressenti pour la construction de l'établissement pénitentiaire est situé au sud de la commune de Crisenoy (77) à 1 km du centre-bourg, mais seulement à quelques centaines de mètres (environ 450 m) du hameau dénommé « Les Bordes », en limite de la commune de Fouju. Crisenoy est distante de 11 km de Melun.

Le site est délimité au sud par l'autoroute A5 et la ligne à grande vitesse sud-est, au nord par la route départementale RD57. Il se situe à proximité de la route nationale RN36 reliant Melun à Meaux.

Les établissements publics en lien avec l'établissement pénitentiaire projeté se trouvent à Melun, soit à 20 minutes environ en véhicule individuel.

2.5 - Les retombées socio-économiques

L'implantation d'un établissement pénitentiaire induit la création d'emplois et de retombées économiques.

- Créations d'emplois

Pendant la phase de chantier (2 à 3 ans), le contrat prévoit une clause d'insertion pour des personnes non qualifiées, sans emploi ou en demande de réinsertion (sortant de prison).

De manière pérenne, environ 660 agents pénitentiaires seront présents sur site. Une vingtaine d'emplois indirects (forces de l'ordre, administrations, associations, personnels de santé, personnels judiciaire) seront également créés auxquels s'ajoutent environ 250 emplois induits par l'implantation de nouvelles populations.

- Développement économique local

En fonction de l'intégration de l'établissement au tissu social et urbain de la commune, et plus largement, de l'agglomération d'accueil, l'installation d'un établissement pénitentiaire contribue au développement du territoire et de l'agglomération.

- Retombées économiques

Le fonctionnement de l'établissement génère d'importants flux de commandes passées par l'établissement, le gestionnaire du site et le service pénitentiaire d'insertion et de probation. Les flux générés par le fonctionnement de l'établissement représentent un montant annuel de l'ordre de 3 millions d'euros hors taxe par an.

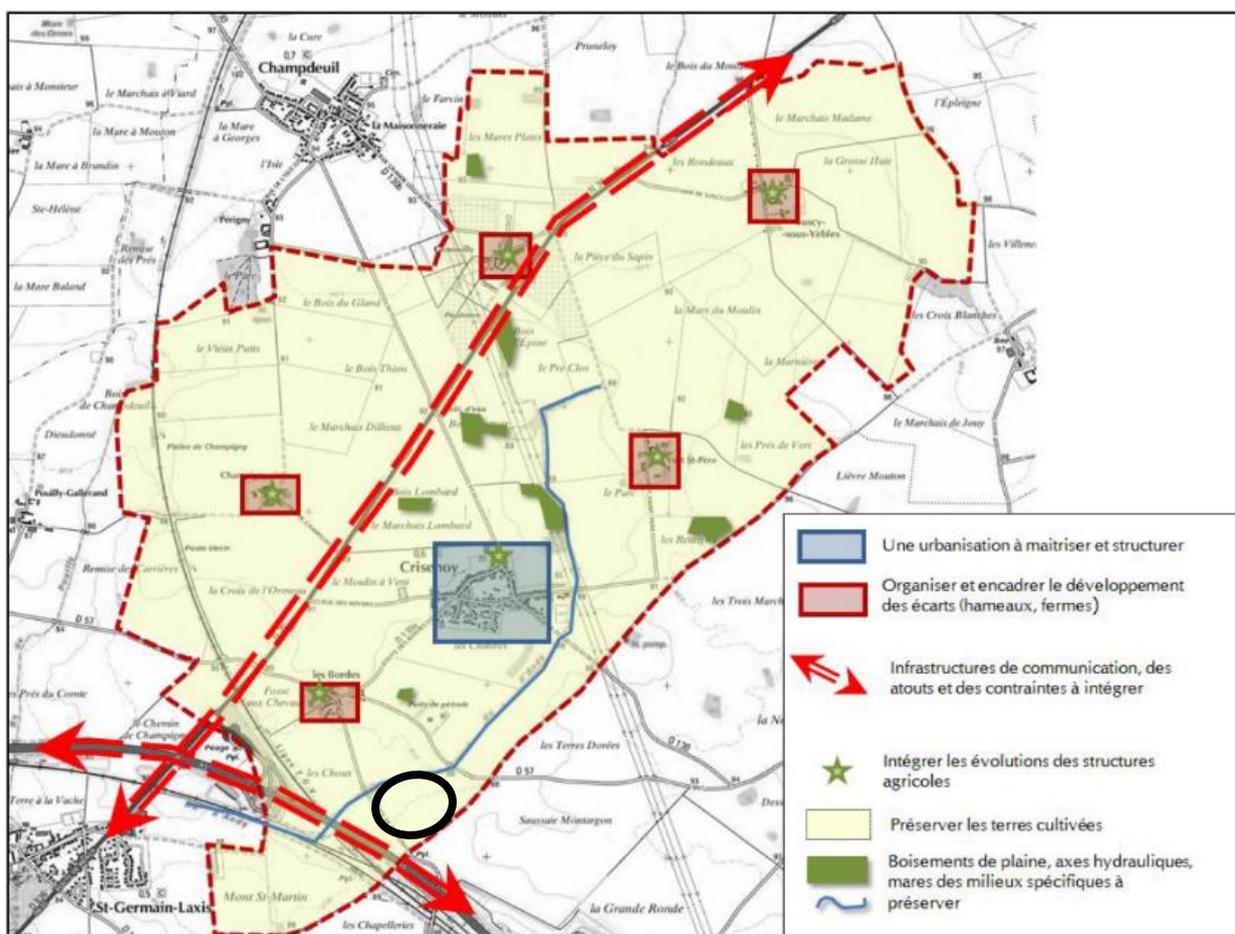
Les personnes incarcérées sont prises en charge à 100 % par l'État et ne génèrent donc aucune charge pour les finances communales. L'établissement lui-même est considéré comme un usager ordinaire des services publics. Ne créant pas de charges nouvelles et apportant des recettes supplémentaires au budget communal, il donne ainsi des marges de manœuvres supplémentaires aux élus. Comme tout bâtiment d'État affecté au service public, l'établissement pénitentiaire ne génère pas de taxe foncière.

L'implantation de l'établissement fait bénéficier à l'ensemble des communes voisines, comme à celle d'implantation, des recettes fiscales indirectes (taxe d'habitation, taxe foncière) liées à l'arrivée de nouveaux habitants (personnel pénitentiaire notamment).

3 - COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DEFINIES DANS LE PADD

La présente mise en compatibilité s'inscrit dans le respect des grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Cependant, le site du projet se situant en partie sur l'espace agricole de la commune, des modifications du PADD sont nécessaires (Cf. chapitre ci-dessous).



Carte « Enjeux du territoire » du PADD (source : PLU de Crisenoy)

Site du futur établissement pénitentiaire

4 - MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

4.1 - Secteur du PLU concerné

Le projet d'établissement pénitentiaire se présente comme une opération d'urbanisation importante, portant sur une superficie d'environ 24 ha sur la commune de Crisenoy, actuellement classée en zones agricole (A) et naturelle (N) au plan de zonage du PLU.

La présente mise en compatibilité a pour objet de créer un secteur 1AUp spécifique, destiné à la construction de l'établissement pénitentiaire et des constructions, équipements et aménagements qui y sont liés.

4.2 - Les modifications apportées au document d'urbanisme

L'aménagement du secteur n'étant pas prévu depuis l'élaboration du PLU, un nouveau secteur est créé.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, les propositions d'évolution du PLU sont les suivantes :

- la reprise du rapport de présentation ;
- la reprise d'une carte du PADD, afin de faire figurer l'implantation de l'établissement pénitentiaire ;
- la création d'Orientations d'aménagement spécifiques uniquement destinées à la construction de l'établissement pénitentiaire et des équipements et installations liées à cet établissement ;
- la reprise du plan de zonage afin de classer l'ensemble des terrains concernés en secteur 1AUp (zone À Urbaniser à vocation pénitentiaire) ;
- la reprise du tableau des surfaces afin de rajouter le secteur 1AUp et par conséquent réduire la surface des zones A et N ;
- la reprise du règlement d'urbanisme afin d'y introduire les dispositions propres au nouveau secteur 1AUp créé.

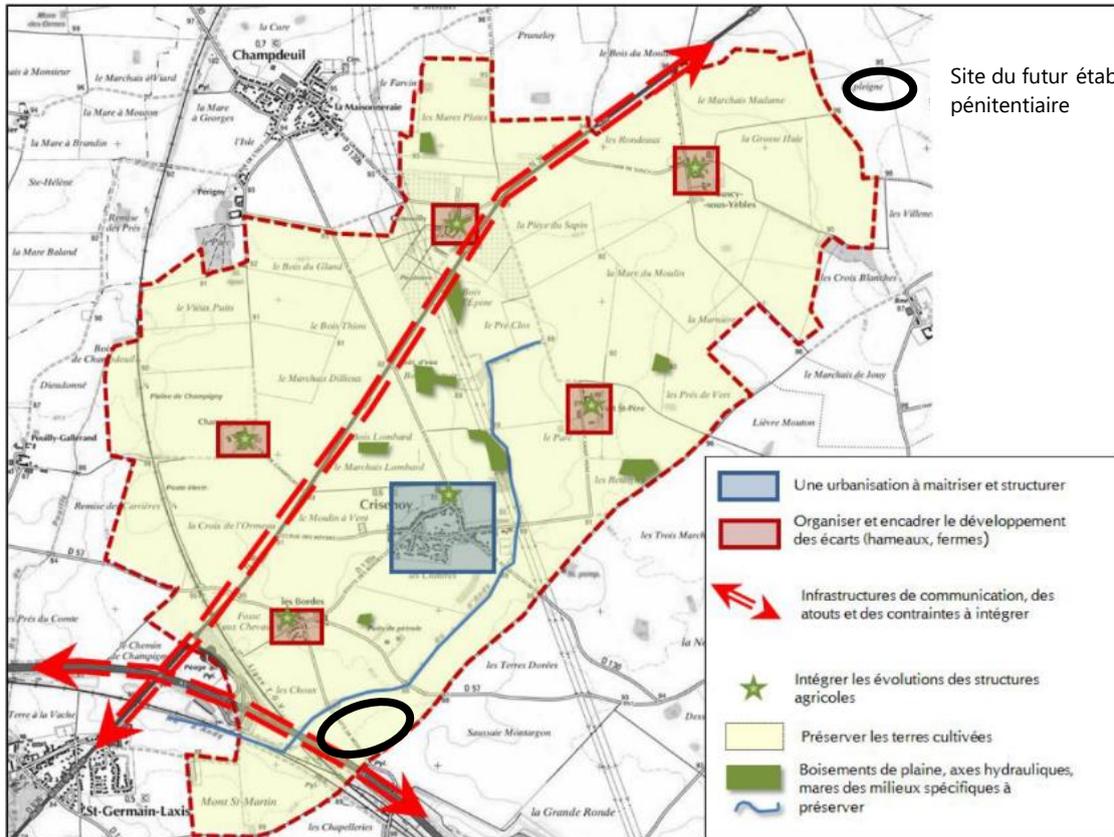
Dans un souci de simplification et de compréhension pour le plus grand nombre, pour l'enquête publique, seuls des extraits des pièces réglementaires modifiées figurent au dossier de mise en compatibilité.

4.3 - Modifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

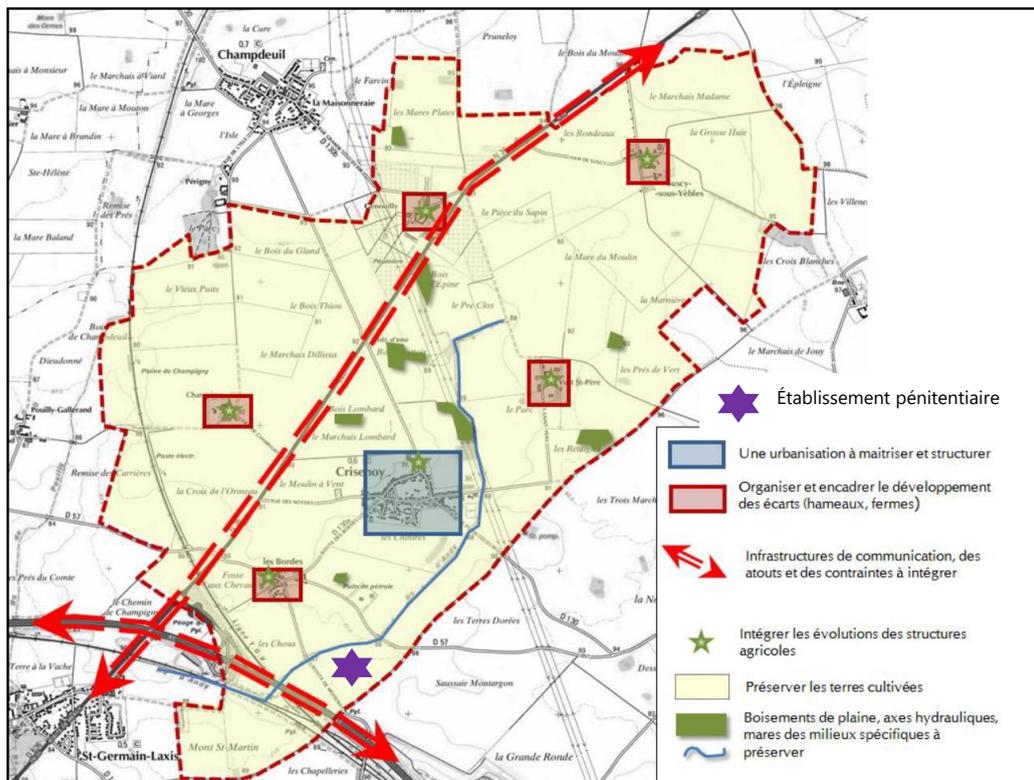
Dans le PADD du PLU, le périmètre du projet correspond à un secteur agricole.

La carte « Enjeux du territoire » du PADD nécessite d'être modifiée pour rajouter un figuré « Établissement pénitentiaire ».

Cette carte, avant et après mise en compatibilité, est présentée ci-après.



Carte « Enjeux du territoire » du PADD (source : PLU de Crisenoy) – Avant mise en compatibilité



Carte « Enjeux du territoire » du PADD (source : PLU de Crisenoy) – Après mise en compatibilité

4.4 - Modification des Orientations d'aménagement

Pour compléter le caractère global et général des orientations générales du PADD, le principe a été retenu d'élaborer des « orientations particulières d'aménagement » sur les secteurs immédiatement ouverts à l'urbanisation où les projets et enjeux d'aménagement sont importants et nécessitent un cadrage plus précis.

Ces orientations particulières d'aménagement sont un complément au règlement du PLU dans la mesure où elles sont opposables en termes de compatibilité aux demandes d'autorisations d'occuper et d'utiliser le sol, alors même que le règlement s'impose en terme de conformité.

Les OA sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme doivent les mentionner. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

Ainsi, un projet localisé dans un site faisant l'objet d'orientations particulières d'aménagement devra non seulement être conforme au règlement applicable du PLU dans le secteur concerné mais également être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans ledit secteur.

Rédaction des OA propres à l'établissement pénitentiaire :

Un secteur 1AUp étant créé, des orientations d'aménagements dédiées à ce nouveau secteur sont proposées afin de permettre la réalisation de l'équipement pénitentiaire.

Le chapitre à rajouter est présenté en pages suivantes.

Le secteur 1AUp

1. Espace dans lequel s'inscrit le secteur



Située sur la frange est de Crisenoy, l'emprise du secteur 1AUp est actuellement occupée par une surface agricole sur de grandes parcelles agricoles cultivées en céréales.

En limite communale et à proximité immédiate de l'A5, cette emprise est traversée par le chemin de Moisenay et desservie par la RD57 au nord.

Le Ru d'Andy marque la limite nord-ouest du secteur 1AUp. Sa ripisylve est peu abondante, mais marque le trajet du cours d'eau dans la parcelle par quelques bosquets d'arbres et des buissons implantés sur ses berges.

Le hameau des Bordes se situe au nord-ouest à 450 m environ. Le hameau se compose d'un tissu urbain ancien composé de corps de fermes doublé d'une enveloppe de pavillons individuels avec jardins.

L'implantation d'un établissement pénitentiaire répond à un cahier des charges strict. Il s'agit de permettre à l'administration pénitentiaire de conduire sa mission dans les meilleures conditions de sécurité, de sûreté et de fonctionnalité.

2. Etat des lieux – aspect du site



Vue du ru d'Andy dans l'emprise de projet. (vue n°01).



Vue du chemin agricole en limite est de l'emprise de projet. Les talus autoroutiers et ferroviaires marquent fortement le paysage proche (vue n°02)



Vue depuis la route de Moisenay qui conduit aux Bordes. (vue n°03)



Vue prise depuis la RD57 entre l'urbanisation des Bordes et la plateforme d'exploitation pétrolière. La ripisylve du ru d'Andy marque la ligne médiane du site (vue n°04)

3. Principes des orientations d'aménagement

L'opération d'aménagement comprend la construction de l'établissement pénitentiaire et des équipements nécessaires à son fonctionnement : voiries, parkings, bâtiment d'accueil des familles et bâtiment du personnel, bassins d'assainissement.

PRINCIPE VIAIRE

L'accès à l'établissement pénitentiaire se fera par la RD57 au nord-est. Cet accès veillera à assurer une accessibilité à tous (cyclistes, automobilistes, poids lourds).

INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'objectif des principes d'aménagement paysager est :

- Valoriser et préserver le Ru d'Andy par le confortement de la ripisylve en cohérence avec les préconisations écologiques et les continuités de la trame verte et bleue (TVB) ;
- Créer des haies champêtres multi strates en bordure du site afin de masquer les interfaces et atténuer les relations visuelles avec la voie ferrée, l'autoroute, la RD57 et le long du chemin au nord-est du site ;
- Participer à la conservation de la petite faune et la flore en créant des espaces ouverts au sein du site (entre le mur d'enceinte et les haies en bordure du site) : milieux herbacés composés d'essences thermophiles.

Une attention particulière sera portée à l'insertion urbaine et paysagère du secteur. En effet, il est situé à l'interface de zones rurales et d'espaces agricoles au nord et à l'est.

L'architecture favorisera une bonne insertion dans le site (à toutes les échelles de perception) en veillant à un équilibre entre « affirmation ostentatoire » et « banalisation excessive ».

La qualité et la typologie des façades des bâtiments feront l'objet d'une conception architecturale soignée.

Des plantations seront réalisées afin de marquer la nouvelle limite donnée à l'urbanisation et minimiser l'impact visuel de l'établissement pénitentiaire.

La diversité des essences devra faire l'objet d'une attention particulière, non seulement en raison des problématiques allergènes et des contraintes sécuritaires, mais aussi en fonction de leur tenue dans le temps, de leur développement, de leurs variations saisonnières et de leur entretien.

La dérogation à l'application de la loi Barnier, qui implique un recul initial de 100 m pour l'implantation de nouveaux bâtiments depuis l'axe de l'A5 fait l'objet d'un arrêté préfectoral. Le parti pris d'aménagement sur le périmètre de l'OAP se justifie :

- en termes de cohérence urbaine, le projet s'inscrit dans le prolongement de l'autoroute A5 et de la RD 57 vers Fouju et à proximité du projet de ZAC des Bordes ;
- par son implantation, le projet sera éloigné du vieux village de Crisenoy. Il n'engendrera pas de vues directes et proches des pavillons. Une attention particulière sur le traitement architectural de l'établissement permettra d'accroître son intégration dans le contexte local ;
- par la mise en place une bande paysagère de 3 m de large pour s'inscrire dans la continuité de la logique urbaine et paysagère de l'A5. Les vues vers l'enceinte seront ainsi masquées en été et filtrées en hiver. Ce parti pris permettra de qualifier l'entrée de ville et d'harmoniser le traitement paysager de la commune de Crisenoy.

Cette AOP comprend également l'implantation d'une bande non bâtie le long du ru d'Andy. Une largeur d'environ de 3,5 m de large est prévue, conformément à l'usage des servitudes de marche-pied.

4. Orientations d'aménagement

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT - Secteur 1AUp - CRISENOY



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Périmètre OAP |  | Traitement des abords et équipements associés |
|  | Accès au site depuis la RD57 |  | Traitement architectural et paysager des limites de l'établissement pénitentiaire |
|  | Établissement pénitentiaire (implantation indicative) |  | Mise en place d'un confortement de la ripisylve du Ru d'Andy et d'une friche prairiale |
|  | Aires de stationnement perméables |  | Création d'une haie champêtre |
|  | Rétablissement du chemin de Moisenay | | |
|  | Établissement d'une bande non bâtie le long du ru d'Andy | | |

4.5 - Modifications du plan de zonage

Un nouveau secteur 1AU sera inscrit sur le plan de zonage incluant les emprises du projet et de l'ensemble des aménagements connexes. La surface totale des terrains compris dans ces emprises est d'environ 24,4 ha.

La présente mise en compatibilité a pour objet déclasser de la zone agricole (zone A) et de la zone naturelle (zone N) au droit de l'emprise du projet et de reclasser ce secteur en 1AU, secteur créé pour la construction de l'établissement pénitentiaire.

Le plan de zonage est donc modifié en conséquence (Cf. page ci-suivante).



Avant-mise-en-compatibilité

Zone urbaine	Zone agricole	Prescriptions
Ua	A	Emplacement réservé
Ub	Aa	Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11
Uc	Ah	Application de l'article L.111-6 du CU
Ue	Ao	Banded'inconstructibilité
Ur	As	Vois fermés : 300m
		A5 : 250m
		E5/06 : 100m
Zone à urbaniser	Zone naturelle	
1AU	N	
2AU	Ni	
	Ne	



Après mise en compatibilité

Zone urbaine

- Ua
- Ub
- Uc
- Ue
- Ur

Zone à urbaniser

- ▨ 1AU
- ▨ 1AUp
- ▨ 2AU

Zone agricole

- A
- Aa
- Ah
- Ap
- Ax

Zone naturelle

- N
- NI
- Ne

Prescriptions

- Emplacement réservé
- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11

Application de l'article L.111-6 du CU

- Banded'inconstructibilité
- Voie ferrée : 300m
- A5 : 250m
- RN36 : 100m

- Zones humides potentielles (classe 3)
- Protection des abords des cours d'eau

4.6 - Modifications des surfaces

Tableau des surfaces : bilan du PLU – Avant mise en compatibilité (PLU version 2016, tableau non mis à jour dans la modification n°1)

Type de zone	Superficie ha	Part du territoire communal	Potentiel constructible
Zones Urbaines			
Ua	5,9	0,46%	0-2 logements
Ub	12,39	0,96%	8-10 logements
Uc	2,56	0,20%	1-2 logements
Ue	0,71	0,06%	
Ur	39,5	3,06%	
Total zones urbaines	61,06	4,73%	10-15 logements
Zones d'urbanisation future			
AUa	0,31	0,02%	8-10 logements
AUb	0,55	0,04%	8-10 logements
Total zones à Urbaniser	0,86	0,07%	15-20 logements
Zones Agricoles			
A	1175,91	91,15%	
Aa	8,1	0,63%	
Ah	2,51	0,19%	
Ap	30,15	2,34%	
Ax	2,35	0,18%	
Total zones agricoles	1219,02	94,49%	
Zones Naturelles			
N	5,99	0,46%	
Ne	1,06	0,08%	
NI	2,05	0,16%	
Total zones naturelles	9,1	0,71%	
TOTAL	1290,04	100,00%	

Tableau des surfaces : bilan du PLU (PLU version 2016) - Après mise en compatibilité
Apparaissent en rouge les modifications qui sont apportées au tableau des surfaces.

Type de zone	Superficie ha	Part du territoire communal	Potentiel constructible
Zones Urbaines			
Ua	5,9	0,46%	0-2 logements
Ub	12,39	0,96%	8-10 logements
Uc	2,56	0,20%	1-2 logements
Ue	0,71	0,06%	
Ur	39,5	3,06%	
Total zones urbaines	61,06	4,73%	10-15 logements
Zones d'urbanisation future			
AUa	0,31	0,02%	8-10 logements
AUb	0,55	0,04%	8-10 logements
1AUp	24,58	1,90%	
Total zones à Urbaniser	25,44	1,97%	15-20 logements
Zones Agricoles			
A	1152,61	89,34%	
Aa	8,1	0,63%	
Ah	2,51	0,19%	
Ap	30,15	2,34%	
Ax	2,35	0,18%	
Total zones agricoles	1195,72	92,68%	
Zones Naturelles			
N	4,71	0,36%	
Ne	1,06	0,08%	
NI	2,05	0,16%	
Total zones naturelles	7,82	0,61%	
TOTAL	1290,04	100,00%	

Rapport de présentation : Chapitre Analyse de la consommation de l'espace – 1. Tableau des surfaces : bilan du PLU

4.7 - Modifications du rapport de présentation

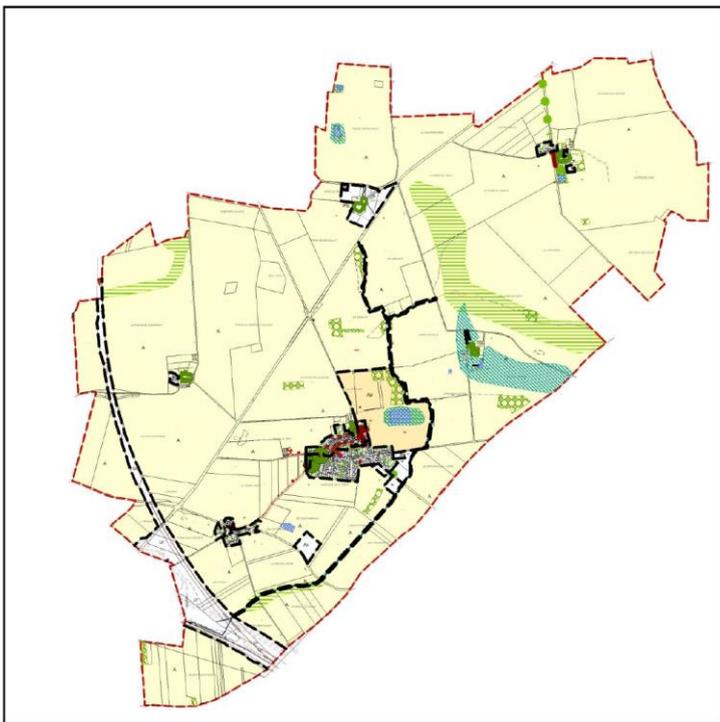
Le chapitre C du rapport de présentation « TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET DE P.L.U. » présente un sous-chapitre sur « 3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET DE PLU : ZONAGE ET REGLEMENT ».

« 3.2 Zones à urbaniser

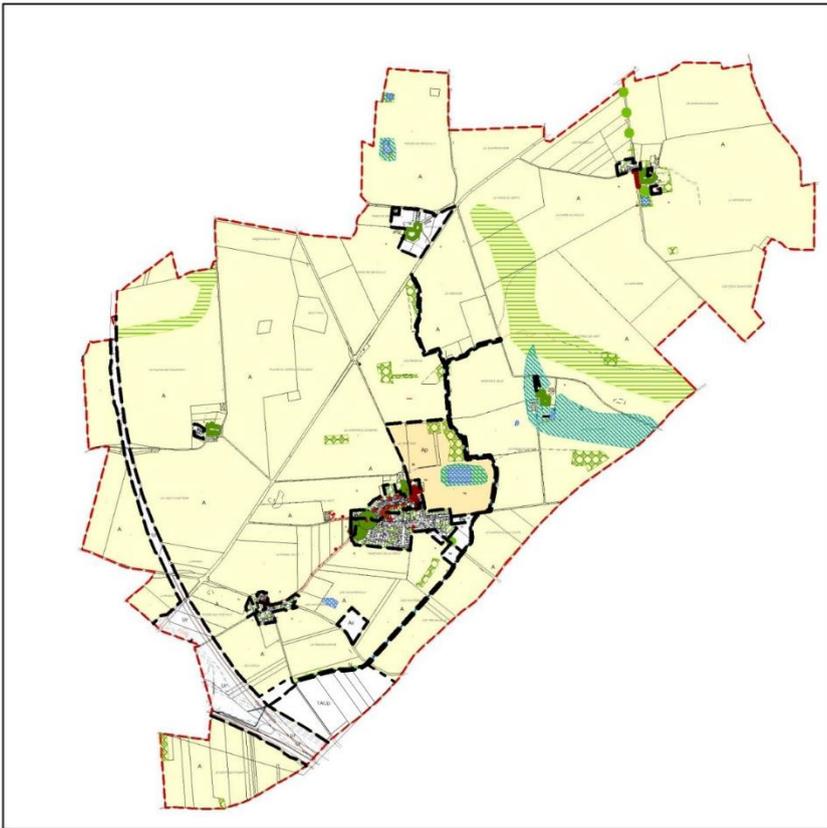
*Une zone à urbaniser correspond à l'implantation d'un établissement pénitentiaire au Sud-Est du ban communale.
Une OAP spécifique à l'implantation d'un établissement pénitentiaire est définie.*

« 3.3 Espaces agricoles et naturels

3.3.1. Zone agricole »

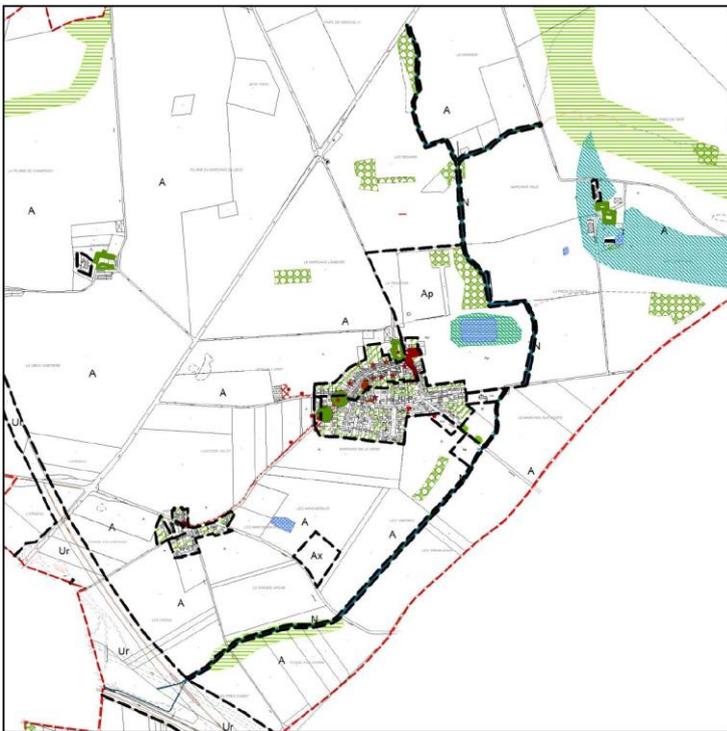


Extrait de carte zone agricole du rapport de présentation – avant MEC

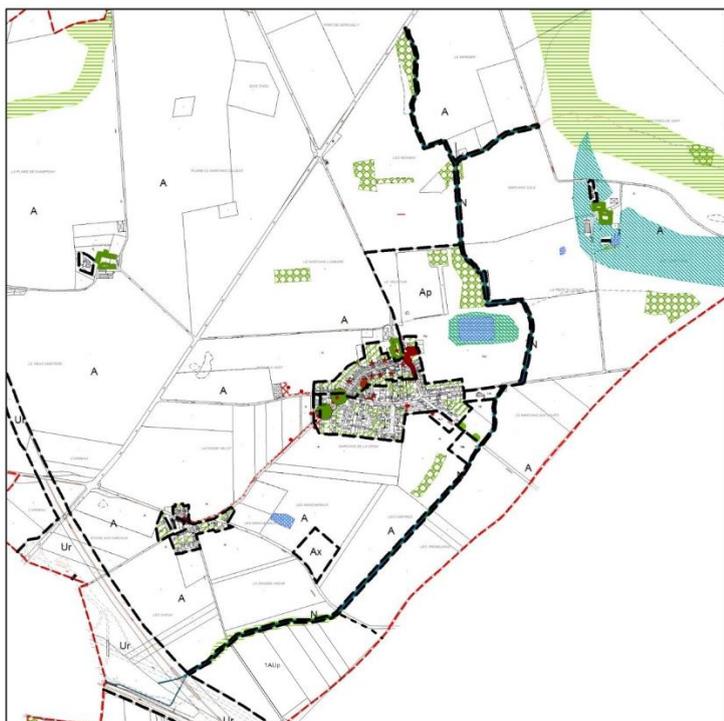


Extrait de carte zone agricole du rapport de présentation – après MEC

« 3.4. Zone N »



Extrait de carte zone N du rapport de présentation – avant MEC



Extrait de carte zone N du rapport de présentation – après MEC

4.8 - Modifications du règlement d'urbanisme écrit

L'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné par la présente mise en compatibilité a pour conséquence de le classer en secteur 1AUp.

Le règlement spécifique applicable au secteur 1AUp nouvellement créé est présenté ci-après.

Rédaction – Avant mise en compatibilité

Règlement de la zone 1AU

La zone 1AU : Son urbanisation est subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement global dont la mise en œuvre devra s'appuyer sur les principes d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 14/12/2015 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensés de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie – doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de l'article R.151-21 ne s'appliquent pas au sein de la zone 1AU : les règles édictées s'appliquent à chacun des lots en cas de division de propriété.

1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat (élevage agricole, activités industrielles,..)
- Les activités commerciales ou de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 150 m², sous réserve de l'absence de nuisances pour le voisinage
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, - visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée de plus de trois mois (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article Ub2
- Les dépôts et stockages (matériaux, déchets, ferrailles, carcasses de véhicules..) de toute nature
- Les sous-sols sont interdits.

1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sols suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Tout projet à l'échelle de cette zone devra se conformer aux principes généraux définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, en particulier en termes de maillage de voirie et de traitement des abords du site. La zone fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- Toute opération d'aménagement devra conduire à la réalisation d'un ratio compris entre 11 et 13 logements à l'hectare
- L'urbanisation de la zone 1AU est subordonnée à la démolition de l'ensemble des constructions existantes conformément aux dispositions de l'article R.151-34 3 °
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans

l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages s'ils sont liés à des exigences techniques et / ou fonctionnelles.

1AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie public ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Ces accès seront réalisés en accord avec le service gestionnaire de voirie.

Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée. En particulier, si une voie est réalisée, elle comportera une largeur d'emprise minimale de 6,50 m et comprendra au moins un cheminement piéton aux normes en vigueur.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

1AU 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif et obligatoire quand celui-ci est présent.

En l'absence de réseau ou dans le cas de contraintes techniques spécifiques l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales devra se référer aux dispositions définies au sein des annexes sanitaires du PLU et aux prescriptions du service gestionnaire.

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet sauf impossibilité technique. Dans le cas où le traitement n'est pas possible à l'échelle du terrain de l'opération, les dispositions propres au traitement des eaux pluviales définies par le zonage d'assainissement seront à respecter.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Les eaux de pluie issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement, adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel.

Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

1AUP 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des voies publiques, conformément aux dispositions prévues dans le document des orientations d'aménagement et de programmation.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur au plus une limite séparative.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, lorsqu'il est appliqué :

Ne peut être inférieur à 8 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures

constituant des vues.

Est au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 m si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès « pleine ».

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux limites de fond de parcelle, où les constructions observeront obligatoirement un recul minimum de 3 m
- Pour les constructions à destinations d'équipements d'intérêt collectif et services publics, qui pourront s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non accolées doivent être distantes entre elles d'au moins 8m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle de distance entre une construction principale et une annexe isolée d'une emprise au sol de moins de 20 m².

1AU 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50 % de l'emprise de l'unité foncière présente dans la zone, annexes comprises.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est limitée à :

- Habitations : deux niveaux habitables sans dépasser 8 m au faitage.

- Annexes à l'habitation : 5 m au faitage

Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

1AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel :

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone.

- Les constructions doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

Les volumes,

La morphologie, la couleur, la pente des toits, et la nature des matériaux,

Le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures,

Le traitement et la coloration des façades.

- Les architectures étrangères à la région (mas provençal, chalet, ...) sont interdites.

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre. Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière forme ou de pente

- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)

- Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestiques

- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique des constructions

HABITATIONS ET LEURS ANNEXES

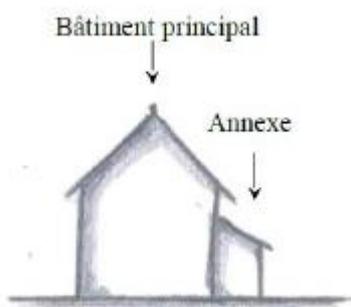
Forme :

Toitures

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; elles devront être à deux pans minimum. Leur pente devra être comprise entre 35 et 45 °, y compris les annexes pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.

Néanmoins, les extensions et annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elle sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

De même les annexes (isolées ou non) peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 30 m².

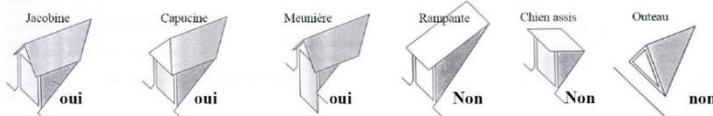


- Les toitures à la Mansart sont interdites

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la compensation existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

Ouvertures

- La création de chiens assis, de lucarnes rampantes et d'outeaux est interdite.



- Les lucarnes devront être plus hautes que larges en respectant un rapport moyen de 1/3 sur 2/3.

Matériaux et couleurs

Toitures et couvertures

- Les matériaux et teintes de couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

- Les annexes pourront utiliser d'autres matériaux de teinte similaire.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire, toitures végétalisées, ...) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaing, briques creuses, plaques béton,...) est

interdit ; de même l'imitation de fausse brique, faux bois, briques de parement,
- Les revêtements de façade devront respecter le caractère minéral des constructions locales ; ces enduits ou peintures seront de teinte sable ou d'une teinte ocre naturel, les teintes trop criardes sont proscrites. Les autres revêtements de façade (bardages...) seront soit d'une tonalité similaire, soit en bois, ton bois naturel (gris à gris-beige)

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m en limite séparative et 1,80m en façade sur rue (élément de composition et de portail exclus).

En façade de rue, les clôtures doivent être composées :

D'éléments métalliques ou en bois reposant sur un mur de soubassement, doublé ou non d'un festonnage de la même teinte

Ou de grillages reposant ou non sur un mur de soubassement

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage).

- Les clôtures en palplanche béton sont interdites en façade sur rue.

Les portails sont obligatoirement ajourés.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

Des murs pleins enduits (ou à pierre vue) recouverts d'un chapeutage en tuile

De grillage, de panneaux occultant reposant ou non sur un mur de soubassement, doublé ou non d'une haie. La hauteur du muret est limité à 0,5 m sauf s'il constitue un soubassement entre deux terrains de hauteur différente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements de services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

1AU 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le nombre de places de stationnement requis pour les logements est le suivant :

Deux places par logement dont une couverte

En outre, il sera prévu 0,75 places visiteurs par logement

Constructions à destination de bureaux

Il sera créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de commerces

Il sera créé une place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher. Toutefois, il n'est pas exigé de place pour les établissements présentant une surface de plancher inférieure à 50 m².

Concernant le stationnement des vélos les principes suivants sont à respecter :

Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

Activités commerces, ... : 1 place pour 10 employés et il conviendra de prévoir le stationnement des visiteurs

Conformément aux dispositions de l'article L.151-35 pour les logements locatifs financés par une aide de l'État, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

1AU 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout projet d'aménagement ou de construction devra prévoir la réalisation d'espaces verts. - Les essences locales et assimilables sont à privilégier.

- A minima, 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.

- Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 200 m² d'espace libre, les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte. Au moins la moitié de ces arbres à planter seront de type rosacé (fruitiers)

En outre, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». En particulier, l'aménageur devra réaliser une haie fleurie d'essences locales en limite Ouest de la zone, et paysager la marge de recul par rapport à la rue des Noyers.

1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet

1AU 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Tout projet d'aménagement et de construction devra veiller à intégrer des dispositifs susceptibles d'assurer une prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, l'implantation des constructions...

En particulier les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.

Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique... et des énergies recyclées...

Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

1AU 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

Règlement de la zone 1AU Règlement de la zone 1AUp

La zone 1AUp recouvre une zone d'environ 22 hectares située en limite de l'A5, au bord de la RD57.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels de proposer la création d'un secteur spécifiquement destiné à l'accueil d'un équipement pénitentiaire et aux constructions, équipements et aménagements qui y sont liés.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 14/12/2015 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensés de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie – doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de l'article R.151-21 ne s'appliquent pas au sein de la zone 1AU : les règles édictées s'appliquent à chacun des lots en cas de division de propriété.

1AUp 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat (élevage agricole, activités industrielles,..)
- Les activités commerciales ou de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 150 m², sous réserve de l'absence de nuisances pour le voisinage
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-37 du code de l'urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'urbanisme
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, - visés aux articles R443-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée de plus de trois mois (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article Ub2
- Les dépôts et stockages (matériaux, déchets, ferrailles, carcasses de véhicules..) de toute nature
- Les sous-sols sont interdits

1AUp 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur 1AUp, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction d'un établissement pénitentiaire et les installations, constructions et aménagements liés à son fonctionnement ;
- Les constructions et occupations du sol liées au fonctionnement d'un établissement pénitentiaire ;
- Les constructions d'accueil des visiteurs sont autorisés à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'établissement pénitentiaire, et qu'elles respectent les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

1AUp 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie public ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Ces accès seront réalisés en accord avec le service gestionnaire de voirie.

L'accès à l'établissement pénitentiaire se fera uniquement par la RD57.

La création d'accroches sur l'A5 est formellement interdite.

Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée. En particulier, si une voie est réalisée, elle comportera une largeur d'emprise minimale de 6,50 m et comprendra au moins un cheminement piéton aux normes en vigueur.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

1AU_p 4 CONDITION DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent.

En l'absence de réseau ou dans le cas de contraintes techniques spécifiques l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales devra se référer aux dispositions définies au sein des annexes sanitaires du PLU et aux prescriptions du service gestionnaire.

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet sauf impossibilité technique. Dans le cas où le traitement n'est pas possible à l'échelle du terrain de l'opération, les dispositions propres au traitement des eaux pluviales définies par le zonage d'assainissement seront à respecter.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Les eaux de pluie issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement, adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel.

Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

1AU_{5p} SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

1AUp 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voirie, conformément à l'OAP.

1AUp 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur au plus une limite séparative.

Pour les constructions à destinations d'équipements d'intérêt collectif et services publics en zone 1AUp pourront s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1m.

1AUp 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

1AUp 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

1AUp 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une hauteur maximale de 18 m au faitage.

Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

1AUp 11 ASPECT EXTÉRIEUR

L'insertion des constructions devra être étudiée et justifiée à l'appui d'une étude paysagère.

1AUp 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations pénitenciers doit être assuré en-dehors des voies publiques.

1AUp 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des aménagements paysagers accompagneront les constructions de l'établissement pénitentiaire en vue de leur bonne insertion, conformément à l'OAP. Notamment, les arbres existants sur une largeur de 3,5 m le long du ru devront être conservés, et cette ripisylve devra être confortée par la plantation, entre autres, d'arbres à hautes-tiges.

1AUp 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet

1AUp 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet d'aménagement et de construction devra veiller à intégrer des dispositifs susceptibles d'assurer une prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, l'implantation des constructions...

En particulier les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.

Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique... et des énergies recyclées...

Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

1Aup 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.