

Note de présentation

Modification simplifiée n°1

P.L.U.	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration PLU	10.07.2007	02.02.2010	01.02.2011
Modification n°1	06.11.2012	-	04.06.2013
Modification simplifiée n°1	14.10.2019	-	25.09.2020

Table des matières

I.	Contexte.....	4
II.	Motifs de la procédure de modification simplifiée n°1	4
A.	Reclassement en zone urbaine mixte (Ub).....	5
B.	Reclassement en zone à urbaniser à vocation d'habitat (AUa1)	6
III.	Justification de la procédure de modification simplifiée n°1	7
A.	Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	7
B.	Cadre réglementaire de la procédure de modification simplifiée n°1	8
C.	Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°1	9
IV.	Contenu de la modification simplifiée n°1	11
A.	Rapport de présentation.....	11
B.	Règlement	19
C.	Zonage.....	31
D.	Orientation d'Aménagement (OA)	31
V.	Annexe.....	37

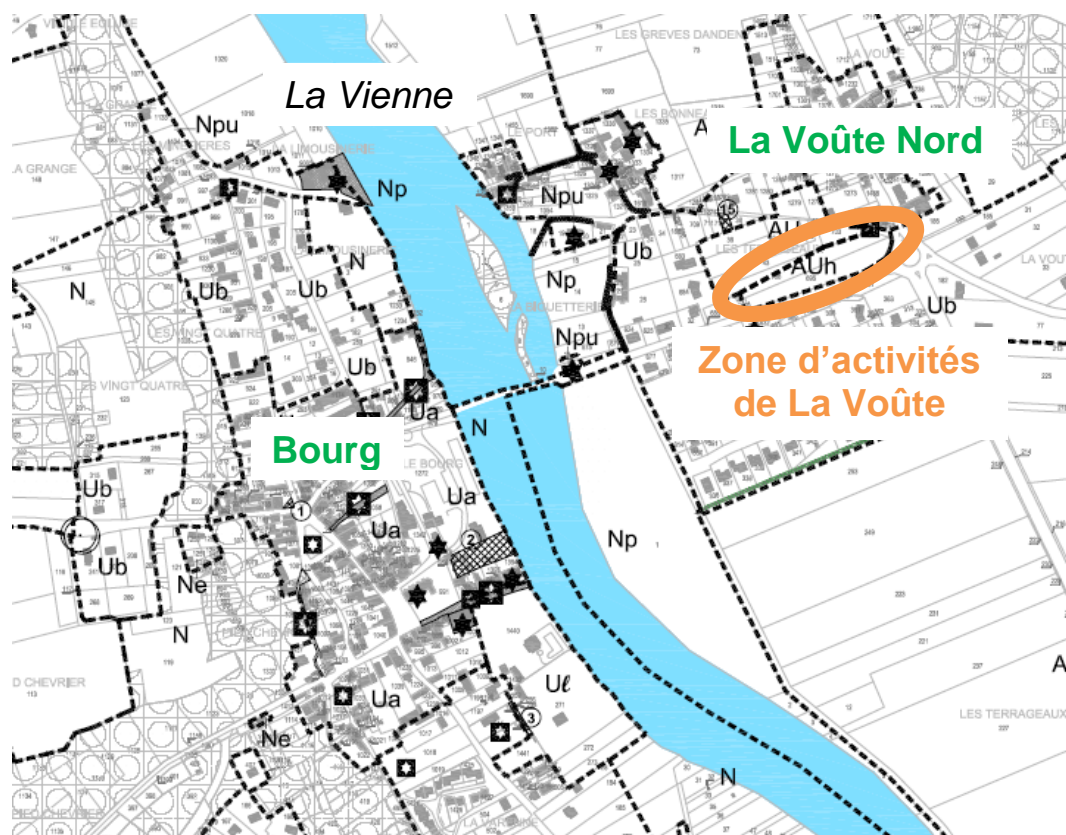
I. Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonnes a été approuvé par délibération du conseil municipal le 1^{er} février 2011 et modifié le 4 juin 2013. Depuis ces procédures, des aménagements ont été réalisés dans la zone d'activités de La Voûte. La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU a pour ambition de prendre acte de ces aménagements et de l'ajustement des projets sur ce secteur.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, Bonnes est une commune-membre de Grand Poitiers Communauté d'agglomération, devenu Grand Poitiers Communauté urbaine (GPCu) le 1^{er} juillet 2017. En application du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), GPCu est l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale. GPCu, représentée par Monsieur le Président, est ainsi l'autorité responsable de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Bonnes.

II. Motifs de la procédure de modification simplifiée n°1

Le PLU de la commune de Bonnes délimite une zone à urbaniser à vocation artisanale, tertiaire et commerciale (AUh) au sein du Village de La Voûte, le long de l'Avenue de la République, à la jonction avec la Route de Châtelleraut. La volonté des élus, affirmée à travers l'orientation « 5 – Repenser le développement économique en favorisant l'échelle communale » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), est de créer une zone d'activités compatible avec l'habitat. Celle-ci doit permettre le rééquilibrage entre le bourg et le Village de La Voûte et favoriser les échanges entre ces deux espaces.



Depuis l'approbation du PLU de la commune de Bonnes le 1^{er} février 2011, la zone AUh a fait l'objet d'aménagements (voirie, réseaux, aire de stationnement, etc) et de l'installation de services de proximité (boulangerie, pharmacie, supérette, salon de coiffure, etc).



Photo Google août 2018.

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Bonnes prend acte de l'évolution de la zone d'activités de La Voûte. Il est ainsi proposé de reclasser la zone AUh pour partie :

- en zone urbaine mixte (Ub) pour la parcelle bâtie cadastrée section AC n°171,
- en zone à urbaniser à vocation résidentielle (AUa1) pour la parcelle à bâtir cadastrée section AC n°103.

A. Reclassement en zone urbaine mixte (Ub)

La parcelle cadastrée section AC n°171, située à l'est de la Rue des Alouettes et à l'ouest de la Route de Châtellerault, est construite comme l'illustre la photographie ci-dessus. Conformément aux attendus du PLU, des activités se sont installées et permettent d'offrir des services de proximité aux habitants du Village de La Voûte, du Lotissement Les Terrageaux ou encore du bourg.

La procédure de modification simplifiée n°1 prévoit le reclassement de cette parcelle en zone urbaine correspondant au tissu urbain périphérique du bourg de la commune et de certains gros hameaux (Ub). Ce choix s'explique par :

- le caractère urbanisé et construit du terrain aujourd'hui,
- sa localisation dans un tissu urbain aujourd'hui constitué,
- par la compatibilité des activités accueillies avec la vocation résidentielle des espaces avoisinants.

Sur le deuxième point présenté, la zone d'activités s'est implantée au cœur du tissu urbain existant : Les Bonneaux à l'ouest, le lotissement Les Terrageaux au sud, La Voûte Nord à l'est et le lotissement communal en cours de finalisation au Nord. Dès l'élaboration du PLU, le parti d'aménagement retenu a été de l'installer au cœur du Village de La Voûte pour qu'elle s'inscrive pleinement dans cet ensemble urbain afin d'offrir des services profitables aux habitants et ainsi renforcer le caractère attractif du secteur. Le développement de cheminements piétons a été mis en place pour lier la zone d'activités au lotissement Les Terrageaux et au bourg. L'installation de bâtiments d'activités compatibles avec les habitations à proximité a été réalisée. L'implantation de constructions présentant un aspect architectural en harmonie avec les lieux et paysages avoisinants a été respectée. Aujourd'hui, la volonté communale développée dans son PLU a ainsi été concrétisée et le reclassement en zone Ub permet de prendre acte de cette réalisation.

En sus, le projet de reclassement s'inscrit dans l'application des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en cours d'approbation qui prônent pour l'implantation des zones artisanales de proximité dans le tissu urbain mixte dont les règles applicables favorisent le renouvellement et la densification commerciale (*objectifs 4 et 32*). La modification simplifiée du PLU répond à cette exigence en incluant la zone d'activités de La Voûte au sein de la zone urbaine mixte où les constructions artisanales, du secteur tertiaire et commerciales sont autorisées à la condition de ne pas créer de nuisances, permettant ainsi son développement.

B. Reclassement en zone à urbaniser à vocation d'habitat (AUa1)

Depuis les années 2010, il est constaté un net ralentissement de la progression démographique pour la commune de Bonnes. Pour relancer la croissance démographique communale et pour maintenir les effectifs scolaires et la pérennité des équipements publics, il est apparu comme primordial de permettre la création de nouveaux logements dans des secteurs attractifs favorisant l'accueil de nouveaux habitants. Afin de poursuivre cette dynamique, la présente procédure propose le reclassement de la parcelle cadastrée section AC n°103, située à l'ouest de la Rue des Alouettes et d'une surface d'environ 1 000 m², en zone à urbaniser à vocation résidentielle.

Dédiée à l'origine pour l'accueil d'activités, ce terrain viabilisé dans le cadre d'une opération d'ensemble est vierge de toute construction et aucune implantation de nouvelles activités n'est connue à ce jour. Cette absence de nouveaux projets et l'accueil de commerces et services dans la zone d'activités existante adjacente ayant permis de répondre aux besoins justifient l'utilisation de ce foncier inexploité pour une nouvelle occupation.

L'objectif poursuivi est de construire en priorité cette dent creuse située au cœur du Village de La Voûte en étant soucieux d'optimiser les investissements de viabilisation réalisés. Le projet permet ainsi de répondre à l'ambition nationale, réaffirmée par le SCoT en cours d'approbation, de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels et de promouvoir le renouvellement et la densification urbains. Ce reclassement s'inscrit ainsi dans une logique d'optimisation foncière, telle que souhaitée par le SCoT en cours d'approbation (*objectif 6*).

Le reclassement s'explique également par la situation optimale de la parcelle cadastrée section AC n°103 : dans le prolongement de la zone d'activités (services de proximité), à moins d'un kilomètre du bourg (mairie, école, équipements sportifs, services de proximité, etc), à deux pas d'un arrêt de bus (de l'autre côté de la Rue des Alouettes et de l'Avenue de la République). Le terrain, propriété de la commune, est aussi localisé en continuité du lotissement communal en cours de réalisation. Le reclassement permettra d'inclure ladite parcelle dans l'opération d'aménagement actuellement mise en œuvre et offrira rapidement des terrains à construire attractifs pour l'accueil de nouveaux habitants.

De surcroît, le programme d'actions territoriales du Programme Local de l'Habitat (PLH), approuvé par le 6 décembre 2019 par le conseil communautaire de GPCu, identifie au sein du Village de La Voûte une opération de logements sociaux possible (4 lots) sous réserve d'évolution du PLU et qui contribuerait à mettre en œuvre les objectifs du PLH. Permettre l'implantation d'habitations sur la parcelle cadastrée section AC n°103 concourt à mettre en œuvre ledit document.

Ainsi, le présent motif de la procédure de modification simplifiée est de reconsidérer la vocation de la parcelle cadastrée section AC n°103 et de permettre désormais la construction de logements, dans le prolongement du lotissement communal, tout en permettant l'accueil d'éventuelles nouvelles activités compatibles avec l'habitat. Le reclassement a pour effet de créer un nouveau secteur : le secteur AUa1. La distinction entre la zone AUa (Lotissement La Voûte) et le secteur AUa1 concerne les dispositions relatives à la hauteur. En effet, la zone AUh limitait la hauteur des constructions afin de préserver les vues sur le Château de Touffou. Il a été fait le choix de maintenir cette spécificité et de conserver la hauteur maximale initialement autorisée pour les constructions nouvelles à venir.

III. Justification de la procédure de modification simplifiée n°1

A. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD du PLU de la commune de Bonnes prévoit de :

- Veiller au maintien et à la valorisation du patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune,
- Développer la commune tout en assurant la protection de l'environnement,
- Urbaniser en cohérence avec les spécificités du territoire communal,
- Diversifier l'offre en logement et proposer des équipements adaptés,
- Repenser le développement économique en favorisant l'échelle communale.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Bonnes ne remet pas en cause l'économie générale du PADD et s'inscrit dans l'application de celui-ci. Les extraits suivants illustrent la compatibilité du projet de modification simplifiée n°1 avec le PADD du PLU de la commune de Bonnes :

- Veiller au maintien et à la valorisation du patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune – la création du secteur AUa1 permet de maintenir la hauteur maximale initialement autorisée en zone AUh afin de préserver les vues sur le Château de Touffou.

Valorisation des anciennes sablières et des espaces en covisibilité avec le château de Touffou :

Ce patrimoine fait partie de l'histoire de la commune et constitue un **composant paysager remarquable** faisant partie du Site Classé ; le site du **lac de Bonnes** en particulier pourrait être mis en valeur.

Une orientation d'aménagement, en cohérence avec les principes énoncés dans le Plan Paysage du Pays Vienne et Moulrière, sera réalisée.

L'enjeu est important en matière de tourisme, de fréquentation locale, d'image communale par rapport au site du château de Touffou ainsi qu'en termes d'écologie aquatique.

Extrait PADD approuvé le 1^{er} février 2011

- Diversifier l'offre en logement et proposer des équipements adaptés – le reclassement de la parcelle cadastrée section AC n°103 permet la création de terrains à bâtir attractifs et l'installation de nouveaux habitants afin de maintenir les effectifs scolaires et la pérennité des équipements publics.

4 – Diversifier l'offre en logement et proposer des équipements adaptés

La venue d'une nouvelle population doit permettre à la commune de répondre aux demandes mais également d'assurer la pérennité de ses équipements (écoles, commerces,...).

Extrait PADD approuvé le 1^{er} février 2011

- Urbaniser en cohérence avec les spécificités du territoire communal – le reclassement de la parcelle cadastrée section AC n°103 en zone à urbaniser à vocation résidentielle permet d'urbaniser et de valoriser une dent creuse inutilisée à ce jour.

Maîtriser l'urbanisation en veillant à conserver un rythme raisonnable :

La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants et renforcer les espaces déjà urbanisés. Il s'agira de développer l'habitat à raison d'une moyenne de 15 logements par an, ce qui permettra de contrôler les impacts sur la capacité des équipements publics existants.

Par ailleurs, et afin de bien maîtriser l'augmentation de la population, il sera nécessaire de programmer l'ouverture à l'urbanisation des zones en instituant des phasages dans le zonage.

Conforter le bourg et les hameaux, privilégier la densification :

Dans un souci d'économie du sol et de développement durable du territoire communal, l'urbanisation nouvelle devra d'abord combler les espaces laissés libres au sein des zones déjà urbanisées (dents creuses) telles le bourg et les gros hameaux. Les opérations nouvelles pourront quant à elles être programmées en continuité du bourg et donc à proximité des équipements. C'est le cas de l'entrée de bourg ouest qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et cadre toute intervention sur ce secteur.

Conforter le bourg permet de renforcer l'attractivité de celui-ci et donc de valoriser l'identité communale en rayonnant sur le reste du territoire. Cette valorisation permettra également de renforcer le lien social entre la population. Le bourg sera conforté également à l'est de la Vienne (lieu dit La Voûte) afin d'amoindrir l'effet de barrière que peut constituer cette dernière et rééquilibrer ainsi l'urbanisation. Ce renforcement permettra également de développer certaines activités pouvant tirer profit de la proximité de la route départementale. L'orientation d'aménagement réalisée sur ce secteur conforte ce principe de mixité dans l'organisation de nouveau quartier.

Les priorités dans l'urbanisation nouvelle de la commune se déclinent ainsi :

- dents creuses du bourg
- prolongement du bourg
- dents creuses des gros hameaux

Afin de veiller à la préservation des espaces naturels, les écarts existants ne seront pas développés, ainsi que les hameaux situés en périmètres de protection naturelle, écologique ou paysagère.

La taille des parcelles devra prendre en compte à la fois la nécessité de diversité mais également le devoir de restreindre l'emprise de l'urbanisation sur l'espace naturel et agricole.

Les contraintes techniques seront également prises en compte dans le choix des zones à urbaniser, notamment en ce qui concerne le raccordement aux réseaux.

Extrait PADD approuvé le 1^{er} février 2011

- Repenser le développement économique en favorisant l'échelle communale – le reclassement de la zone d'activités de La Voûte en zone urbaine (Ub) permettra l'évolution de cette zone par l'extension de l'existant et l'implantation de nouvelles activités compatibles avec l'habitat.

Adapter la présence des activités économiques à la spécificité du territoire :

Le document d'urbanisme précédent prévoyait deux zones d'implantations d'activités. L'une d'entre elle, trop éloignée des grandes voies de circulation ne s'est pas suffisamment développée, la seconde n'a jamais vu le jour en raison de la difficulté de gérer les accès sur la route départementale et de son éloignement par rapport au bourg.

La commune a donc souhaité revoir sa politique d'implantation des activités sur son territoire :

La création d'un petit lotissement artisanal au lieu dit de La Voûte permettra d'unifier et de rééquilibrer les deux rives. Les échanges entre les deux zones du bourg seront favorisés et ce nouveau pôle constituera un complément au premier situé dans le centre plus ancien. Une attention particulière devra néanmoins être portée sur son insertion paysagère.

Au commerce traditionnel de proximité présent plutôt dans le centre bourg, pourra s'ajouter un commerce destiné à la fois aux habitants localisés à l'est de la commune, aux habitants localisés à l'ouest et à une clientèle de passage ; il sera cependant nécessaire de veiller à ne pas fragiliser l'offre existante qui donne toute son identité de cœur de bourg au quartier ancien dans lequel elle est située.

L'implantation des activités nouvelles devra être compatible avec la proximité de l'habitat.

Extrait PADD approuvé le 1^{er} février 2011

B. Cadre réglementaire de la procédure de modification simplifiée n°1

La procédure de modification simplifiée est encadrée par les articles L.153-31, L.153-36 à L.153-40 et L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Ainsi, en application des articles susvisés, le reclassement de la zone à urbaniser à vocation artisanale, tertiaire et commerciale de La Voûte pour partie en zone urbaine correspondant au tissu urbain périphérique du bourg (Ub) et pour partie en zone à urbaniser à vocation résidentielle (AUa1) n'a pas pour effet d'une part :

- de changer les orientations définies par le PADD,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- de créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

et ni pour conséquence d'autre part :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme (disposition applicable pour un PLU valant Plan Local de l'Habitat).

Les motifs d'évolution du PLU de la commune de Bonnes relèvent d'une procédure de modification simplifiée conformément aux articles L.153-31 et L.153-41 du code de l'urbanisme.

C. Déroulement de la procédure de modification simplifiée n°1

1. Prescription à l'initiative du président de l'EPCI de la procédure de modification simplifiée.

→ Arrêté n°2019-0168 de Monsieur le Président de GPCu du 14 octobre 2019 prescrivant l'engagement de la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Bonnes.

2. Examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) *

3. Notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et à la commune de Bonnes concernée par la procédure de modification simplifiée.

→ Organisation d'un examen conjoint entre GPCu, la commune de Bonnes et les PPA.

4. Mise à disposition auprès du public du dossier, de l'exposé des motifs et, le cas échéant, des avis des PPA.

→ Les modalités de la mise à disposition seront communiquées au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition (affichage et publication de l'avis).

5. Bilan de la mise à disposition et approbation par le Conseil communautaire du projet de modification simplifiée éventuellement modifié pour prendre en compte les observations des PPA et/ou du public.

***Examen au cas par cas auprès de la MRAe.**

Conformément aux dispositions de l'article L.104-2 du code de l'urbanisme, font l'objet d'une évaluation environnementale « 1° Les plans locaux d'urbanisme :

- a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;
- b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ; ».

Le PLU de la commune de Bonnes, approuvé le 1^{er} février 2011 et modifié le 4 juin 2013, a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration. Eu égard à l'annulation des articles R.104-1 à R.104-16, R.104-21 et R.104-22 du code de l'urbanisme par le Conseil d'Etat (CE, 19 juillet 2017, n°400420), il convient de se référer aux critères déterminés par l'annexe II de la directive 2001/42/CE (annexe 1) pour appréhender l'effet des évolutions envisagées sur l'environnement et pour savoir si l'actualisation de l'évaluation environnementale est nécessaire.

Le territoire communal se caractérise par un contexte écologique riche composé de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF – Coteau du Trait, Vallée du Teil, Coteau de Saint-Pierre d'en Haut, Plateau de Bellefonds), d'un site Natura 2000 Plateau de Bellefonds et d'un site classé de la Vallée de la Vienne. Ces espaces à fort enjeux écologiques ont fait l'objet de protections par un classement en zone naturelle protégée (Np ou Npu) ou en zone agricole protégée (Ap), par la délimitation d'Espaces Boisés Classés (EBC), par l'identification d'éléments de paysage à protéger en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme (devenu l'article L.151-23), etc. Aucun de ces outils de protection n'est modifié par la présente procédure. Il est ainsi possible d'affirmer que le projet n'a pas d'effet notable sur ces espaces sensibles.

Sur les motifs d'évolution du document d'urbanisme, le projet porte sur le reclassement de la zone d'activités :

- pour partie en zone urbaine caractérisant le tissu urbain périphérique du bourg et de certains gros hameaux (Ub) : la modification du zonage prend acte du caractère bâti de la parcelle cadastrée section AC n°171. La zone Ub permettra l'évolution des constructions existantes et l'installation de nouvelles activités sans remettre en cause les caractéristiques architecturales du tissu urbain environnant et dans le respect de la volonté affirmée dès l'élaboration du PLU.
- pour partie en zone à urbaniser à vocation résidentielle (AUa1) : l'évolution permettra d'accueillir, en plus de constructions pour une activité artisanale, tertiaire et commerciale compatible avec la vocation résidentielle des lieux, des habitations. La procédure de modification simplifiée n°1 maintient le caractère urbanisable de la parcelle cadastrée section AC n°103 tout en permettant d'accueillir de nouvelles destinations de constructions. Les vues sur le Château de Touffou seront préservées par le maintien de la hauteur maximale initialement autorisée.

Ainsi, ces deux évolutions concernent un secteur localisé au cœur du Village de La Voûte entouré d'espaces bâtis. Le projet n'a pas pour effet d'influer sur le caractère urbanisable des sols mais a uniquement pour ambition de diversifier les destinations autorisées dans ce secteur.

Au regard des éléments présentés ci-dessus, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Bonnes n'a pas d'effet notable sur l'environnement et sera en conséquence soumis à un examen au cas par cas auprès de la MRAe Nouvelle Aquitaine.

IV. Contenu de la modification simplifiée n°1

Les documents présentés lors de la mise à disposition constituent des extraits des pièces composant le PLU de la commune de Bonnes. Chaque extrait comprend la ou les parties de la pièce modifiée par la présente procédure. Les chapitres non compris dans les extraits ne font l'objet d'aucune transformation. Le dossier d'approbation comprendra les pièces du PLU complètes avec les modifications apportées.

Exemple : l'extrait du règlement se compose uniquement des chapitres relatifs aux zones AUa et AUh car les dispositions de ces deux zones sont les seules à être modifiées par la procédure de modification simplifiée.

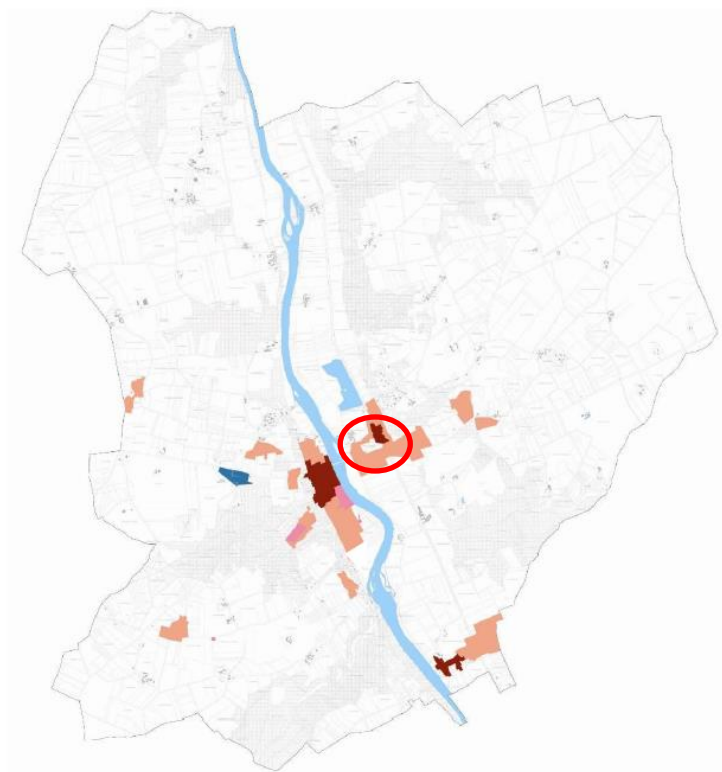
A. Rapport de présentation

Le titre II « Choix retenus pour établir le PADD. Motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations d'aménagement » est modifié pour prendre acte du reclassement de la zone AUh au sein des zones Ub et AUa1. Les modifications concernent la description des zones, les cartes de zonage ainsi que le tableau des surfaces et sont présentées succinctement ci-dessous :

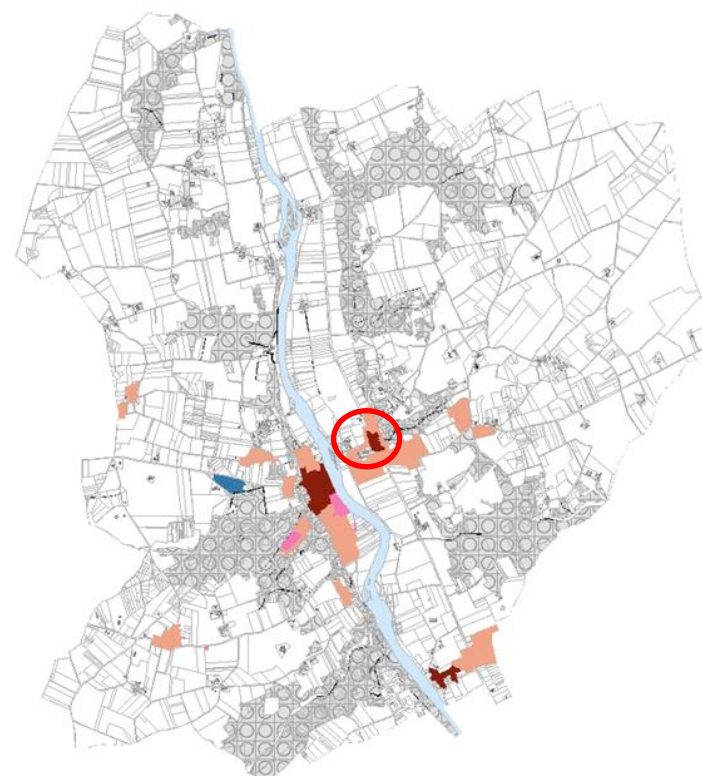
Avant modification				Après modification			
C – LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES				C – LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES			
[...]				[...]			
<i>Extrait du tableau.</i>				<i>Extrait du tableau.</i>			
Zones à urbaniser	AUa	<ul style="list-style-type: none"> Habitat + activités compatibles 	<ul style="list-style-type: none"> Doivent faire l'objet d'une opération d'ensemble : voir orientations d'aménagement 	Zones à urbaniser	AUa	<ul style="list-style-type: none"> Habitat + activités compatibles 	<ul style="list-style-type: none"> Doivent faire l'objet d'une opération d'ensemble : voir orientations d'aménagement
	AUb	<ul style="list-style-type: none"> Habitat + activités compatibles Urbanisable seulement après modification du PLU 	<ul style="list-style-type: none"> Doivent faire l'objet d'une opération d'ensemble : voir orientations d'aménagement 		Secteur AUa1 (préservation des vues sur le Château de Touffou)	<ul style="list-style-type: none"> Habitat + activités compatibles 	<ul style="list-style-type: none"> Doivent faire l'objet d'une opération d'ensemble : voir orientations d'aménagement
	AUh	<ul style="list-style-type: none"> Activités 	<ul style="list-style-type: none"> Doivent 				

		(commerce, artisanat, tertiaire...)	faire l'objet d'une opération d'ensemble : voir orientations d'aménagement		AUb	<ul style="list-style-type: none"> Habitat + activités compatibles Urbanisable seulement après modification du PLU 	<ul style="list-style-type: none"> Doivent faire l'objet d'une opération d'ensemble : voir orientations d'aménagement
					AUh	<ul style="list-style-type: none"> • Activités (commerce, artisanat, tertiaire...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Doivent faire l'objet d'une opération d'ensemble : voir orientations d'aménagement

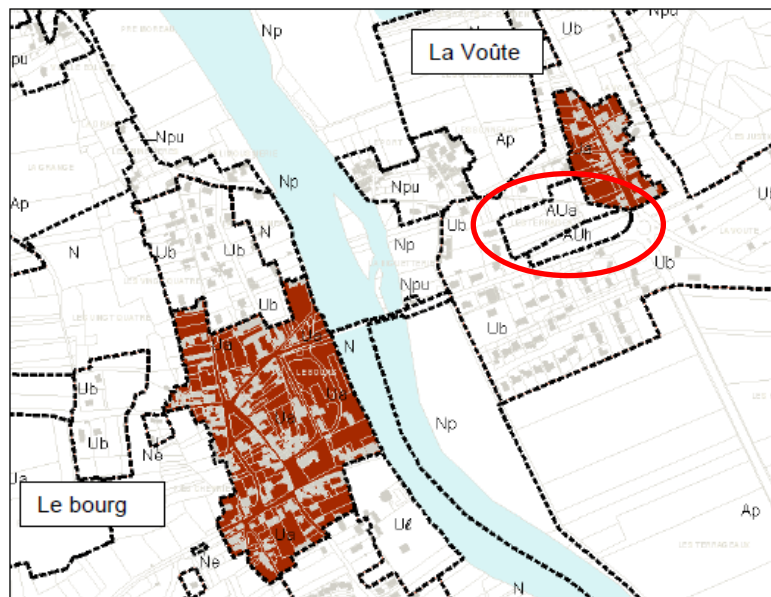
LES ZONES URBAINES [...]



LES ZONES URBAINES [...]



[...]



[...]

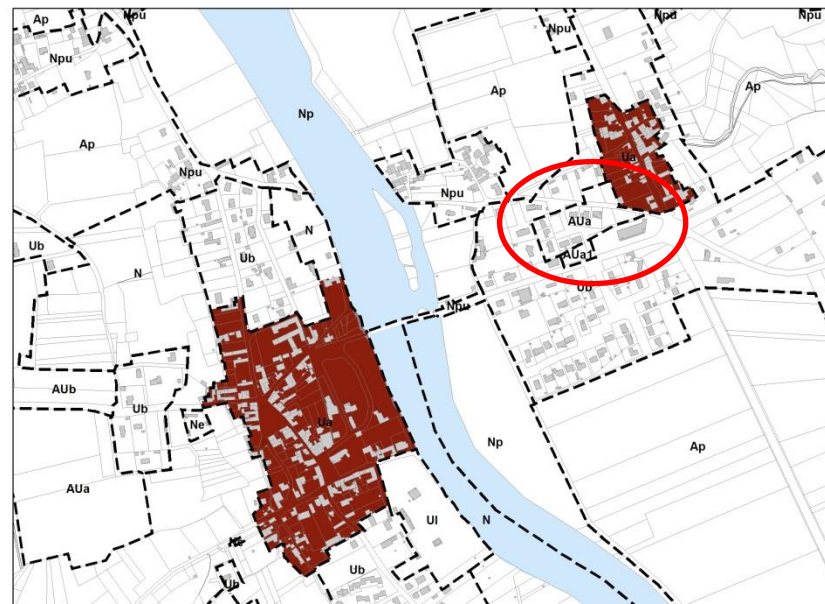
Délimitation de la zone Ub :

La **zone Ub** reprend globalement les limites de l'ancienne zone UD du POS, à laquelle s'ajoutent les parties urbanisées des zones NAA du POS (Les Terrageaux, quelques habitations à Chante-Grelet).

Elle correspond également à plusieurs hameaux anciennement zonés en NB dans le POS : Les Echevardières, Bourgueil, la Grange, la Bonnetalière et la Filardière.

[...]

[...]



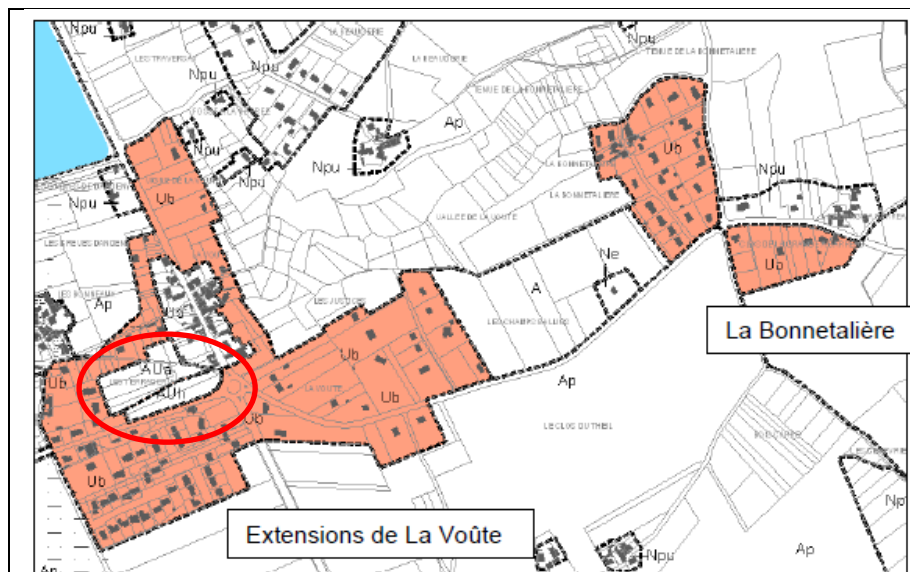
[...]

Délimitation de la zone Ub :

La **zone Ub** reprend globalement les limites de l'ancienne zone UD du POS, à laquelle s'ajoutent les parties urbanisées des zones NAA du POS (Les Terrageaux, quelques habitations à Chante-Grelet) **ainsi que la zone d'activités de La Voûte initialement classée en zone NAA n°1 du POS et depuis aménagée.**

Elle correspond également à plusieurs hameaux anciennement zonés en NB dans le POS : Les Echevardières, Bourgueil, la Grange, la Bonnetalière et la Filardière.

[...]

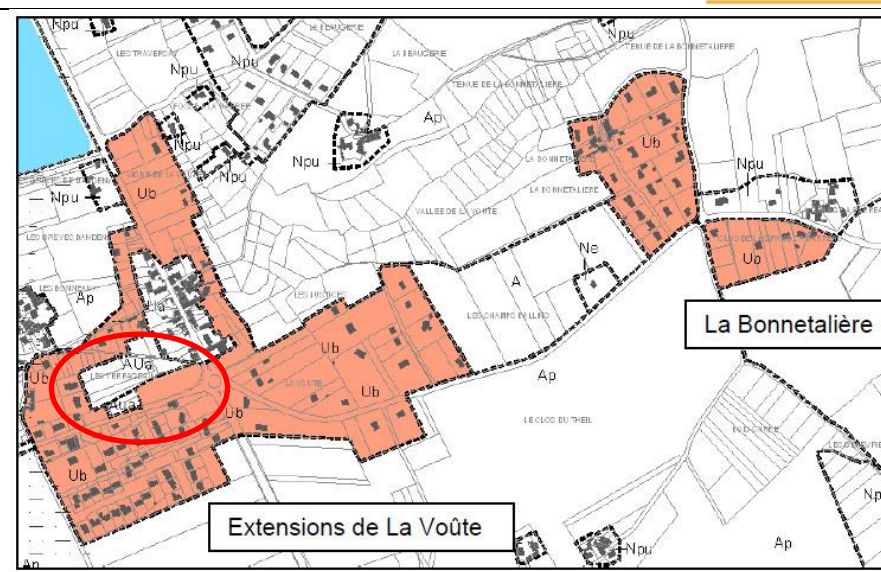


[...]

LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont au nombre de trois :

- la zone AUa,
- la zone AUb,
- La zone AUh.

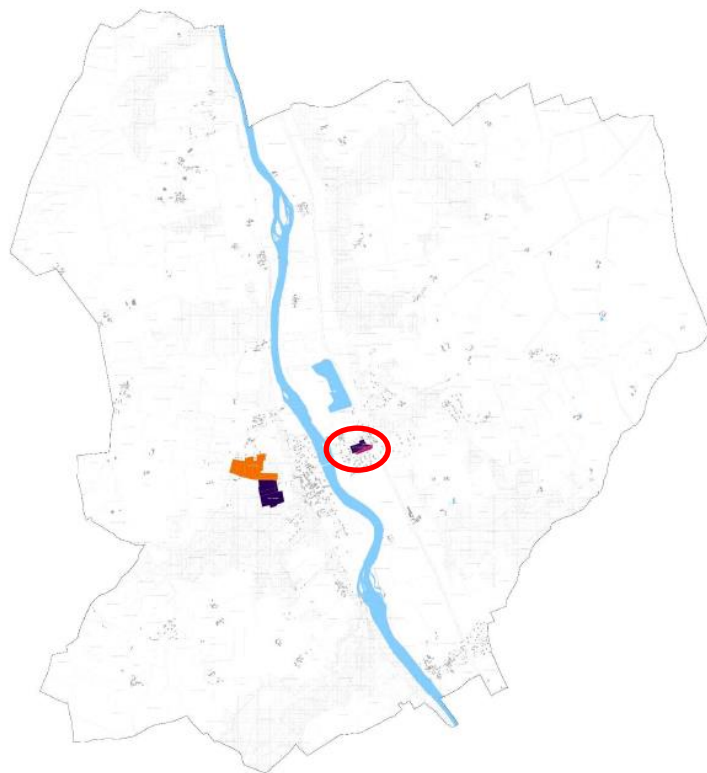


[...]

LES ZONES A URBANISER

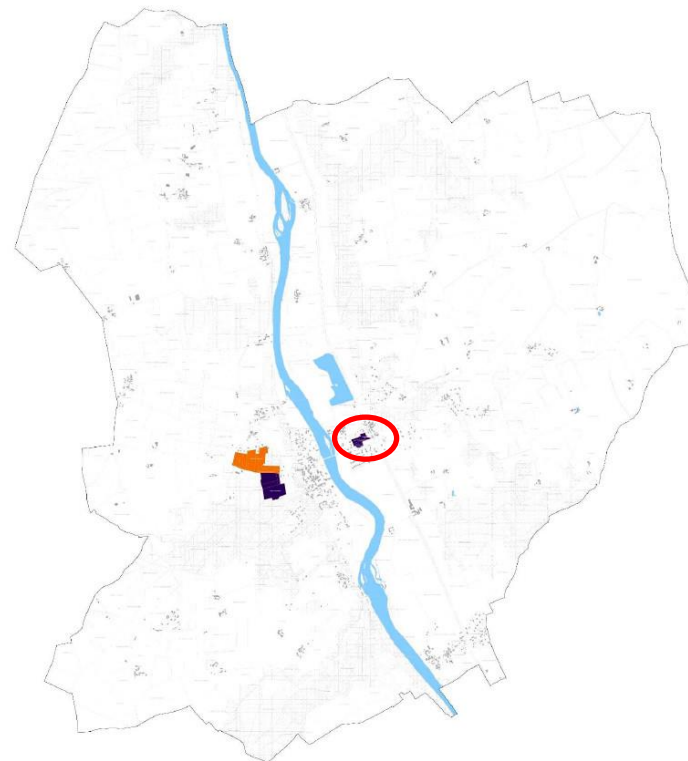
Les zones à urbaniser sont au nombre de trois :

- la zone AUa, **comprenant le secteur AUa1,**
- la zone AUb,
- ~~La zone AUh.~~



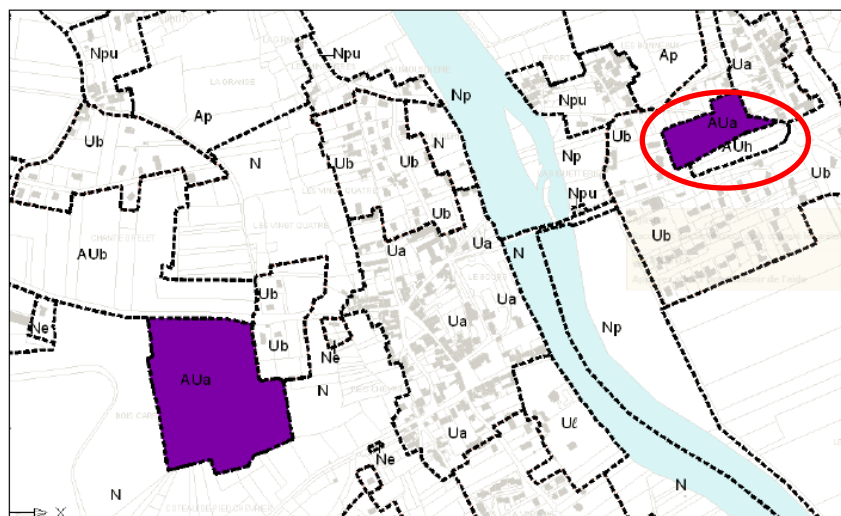
[...]

La zone à urbaniser AUa de La Voûte correspond également à une ancienne zone du POS, non urbanisée à ce jour. Sa position stratégique en cœur d'îlot, bien qu'ouvert, a rendu nécessaire la réflexion sur le lien avec l'existant (desserte, circulations...) ainsi que sur les relations qu'elle entretient avec la zone à urbaniser AUh qui se tient en vitrine de la RD6. En effet, l'ancienne zone NAA du POS a été scindée entre une zone AUa à l'arrière de l'îlot et une zone AUh en avant. Une orientation d'aménagement globale cadre l'aménagement et les liens à établir entre les 2 zones à urbaniser.



[...]

La zone à urbaniser AUa de La Voûte correspond également à une ancienne zone du POS, non urbanisée à ce jour. Sa position stratégique en cœur d'îlot, bien qu'ouvert, a rendu nécessaire la réflexion sur le lien avec l'existant (desserte, circulations...) **ainsi que sur les relations qu'elle entretient avec la zone à urbaniser AUh qui se tient en vitrine de la RD6. En effet, l'ancienne zone NAA du POS a été scindée entre une zone AUa à l'arrière de l'îlot et une zone AUh en avant. Une orientation d'aménagement globale cadre l'aménagement et les liens à établir entre les 2 zones à urbaniser.** **ainsi que sur les relations qu'elle entretient avec le secteur AUa1 situé en front de rue et la zone d'activités de La Voûte classée en zone Ub.**



[...]

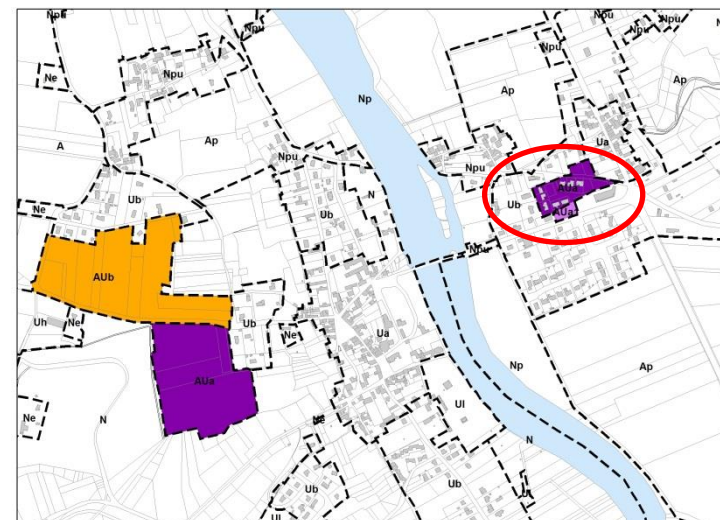
La zone AUh

La zone AUh caractérise des espaces d'implantation future, à court terme, d'urbanisation principalement destinée aux activités artisanales, commerciales et de service.

Elle se situe à l'emplacement de la zone NAA n°1 du POS, en bordure de RD6.

Les règles applicables à la zone AUh sont essentiellement destinées

Le secteur AUa1, localisé le long de l'Avenue de la République, constitue une dent creuse dont l'urbanisation permettra d'achever l'aménagement global du quartier prévu par le présent document. Cet espace est directement lié à la zone AUa, en arrière d'ilot, et à la zone d'activités de La Voûte et l'opération d'aménagement devra s'inscrire dans le tissu urbain environnant. Le parti d'aménagement pour ce secteur est similaire à celui de la zone AUa, la différence étant une hauteur maximale des constructions davantage limitée afin de préserver les vues sur le Château de Touffou.



[...]

La zone AUh

~~La zone AUh caractérise des espaces d'implantation future, à court terme, d'urbanisation principalement destinée aux activités artisanales, commerciales et de service.~~

~~Elle se situe à l'emplacement de la zone NAA n°1 du POS, en bordure de RD6.~~

~~Les règles applicables à la zone AUh sont essentiellement~~

à :

« maîtriser l'évolution des constructions à venir et à ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone, notamment en ce qui concerne l'organisation future de la trame viaire qui devra s'interconnecter à l'existant. »

En effet, l'attractivité de cet emplacement en bordure de Départementale ne doit pas effacer les contraintes d'accessibilité du site : en effet, si le linéaire de parcelle en bordure de voie représente un appel visuel intéressant pour les activités, la question des accès à cette nouvelle zone ne doit pas être mise de côté. Une orientation d'aménagement à l'échelle des zones AUa et AUb sur la Voûte expose les principes de raccordement souhaité, à la fois sur la RD et sur la rue des Terrageaux, ainsi que ceux conditionnant la desserte des parcelles. Il a également été tenu compte de la proximité avec la RD 749, classée à grande circulation, c'est pourquoi aucun accès supplémentaire n'est prévu sur la Départementale.

Les règles énoncées dans le règlement prévoient une urbanisation respectueuse du site environnant, notamment en ce qui concerne la hauteur maximale des constructions limitée à 9 mètres, afin de préserver les vues sur le château de Touffou.

Délimitation de la zone AUh :

A l'échelle du bourg, la création de cette zone artisanale et commerciale ne se positionne pas en concurrence de l'offre existante mais plutôt en complémentarité puisque la partie urbanisée à l'est de la Vienne autour de la Voûte ne bénéficie d'aucun service de proximité alors que le lotissement des Terrageaux représente un des lotissements les plus importants sur la commune.

Conformément au P.A.D.D., la commune a souhaité re-équilibrer l'offre commerciale de part et d'autre de la Vienne afin d'unifier un ensemble urbain continu qui assoirait le bourg dans sa centralité.

destinées à :

~~« maîtriser l'évolution des constructions à venir et à ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone, notamment en ce qui concerne l'organisation future de la trame viaire qui devra s'interconnecter à l'existant. »~~

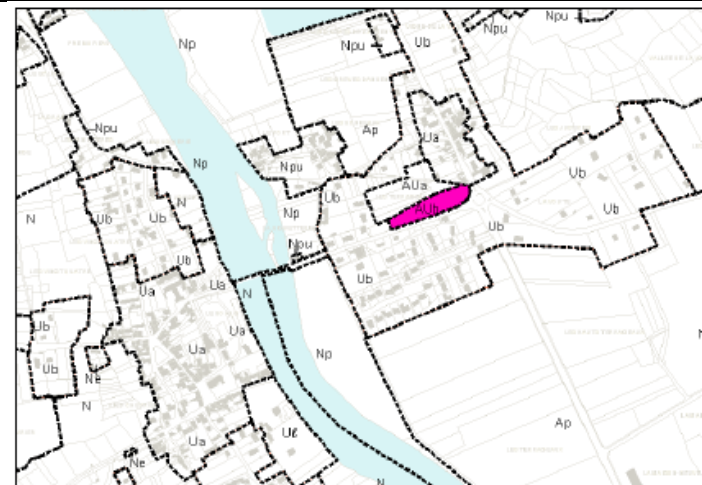
~~En effet, l'attractivité de cet emplacement en bordure de Départementale ne doit pas effacer les contraintes d'accessibilité du site : en effet, si le linéaire de parcelle en bordure de voie représente un appel visuel intéressant pour les activités, la question des accès à cette nouvelle zone ne doit pas être mise de côté. Une orientation d'aménagement à l'échelle des zones AUa et AUb sur la Voûte expose les principes de raccordement souhaité, à la fois sur la RD et sur la rue des Terrageaux, ainsi que ceux conditionnant la desserte des parcelles. Il a également été tenu compte de la proximité avec la RD 749, classée à grande circulation, c'est pourquoi aucun accès supplémentaire n'est prévu sur la Départementale.~~

~~Les règles énoncées dans le règlement prévoient une urbanisation respectueuse du site environnant, notamment en ce qui concerne la hauteur maximale des constructions limitée à 9 mètres, afin de préserver les vues sur le château de Touffou.~~

Délimitation de la zone AUh :

~~A l'échelle du bourg, la création de cette zone artisanale et commerciale ne se positionne pas en concurrence de l'offre existante mais plutôt en complémentarité puisque la partie urbanisée à l'est de la Vienne autour de la Voûte ne bénéficie d'aucun service de proximité alors que le lotissement des Terrageaux représente un des lotissements les plus importants sur la commune.~~

~~Conformément au P.A.D.D., la commune a souhaité re-équilibrer l'offre commerciale de part et d'autre de la Vienne afin d'unifier un ensemble urbain continu qui assoirait le bourg dans sa centralité.~~



Carte supprimée.

SUPERFICIE DES DIFFÉRENTES ZONES DÉLIMITÉES PAR LE PRÉSENT PLU

Extrait du tableau.

PLU		
ZONE	SUPERFICIE (en hectares)	Total PLU
Ua	16.11	<u>TOTAL U</u> 93.87
Ub	69.55	
Uh	3.56	
Uz	4.65	
AUa	6.66	<u>TOTAL à urbaniser</u> 14.81
AUb	7.48	
AUh	0.67	
A	1730.61	<u>TOTAL A</u> 1730.61
Dont le secteur Ap	742.55	
N	1637.34	<u>TOTAL N</u> 1637.34
dont le secteur Np	1186.83	
dont le secteur Npu	60.25	
dont le secteur Ne	21.89	
TOTAL	Base plan cadastral	3475
Espaces Boisés Classés	587.42	

SUPERFICIE DES DIFFÉRENTES ZONES DÉLIMITÉES PAR LE PRÉSENT PLU

Extrait du tableau.

PLU		
ZONE	SUPERFICIE (en hectares)	Total PLU
Ua	16.11	<u>TOTAL U</u> 93.87 94.37
U b	69.55 70.05	
U h	3.56	
U I	4.65	
AUa	6.66 6.83	<u>TOTAL à urbaniser</u> 14.84 14.31
Dont le secteur AUa1	0.17	
AU b	7.48	
AU h	0.67	
A	1730.61	<u>TOTAL A</u> 1730.61
Dont le secteur A p	742.55	
N	1637.34	<u>TOTAL N</u> 1637.34
Dont le secteur N p	1186.83	
Dont le secteur N pu	60.25	
Dont le secteur N e	21.89	
TOTAL	Base plan cadastral	3475
Espaces Boisés Classés	587,42	

B. Règlement

• Modification des dispositions de la zone AUa :

Le règlement de la zone AUa est modifié pour intégrer une disposition relative à la hauteur maximale des constructions propre au secteur AUa1 nouvellement créé. Le règlement évolue comme suit :

Avant modification	Après modification
<p>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</p> <p>Les zones à urbaniser sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone AUa, - la zone AUb, - la zone AUh. <p>[...]</p> <p>ZONE AUa</p> <p><u>CARACTÈRE DE LA ZONE AUa</u></p> <p>La zone AUa caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Les principes d'aménagement de certains de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme (pièce n°3).</p> <p>Elles correspondent à deux zones situées à l'est et à l'ouest du bourg. Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat, - à créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, 	<p>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</p> <p>Les zones à urbaniser sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone AUa y compris le secteur AUa1, - la zone AUb, - la zone AUh. <p>[...]</p> <p>ZONE AUa</p> <p><u>CARACTÈRE DE LA ZONE AUa</u></p> <p>La zone AUa caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Les principes d'aménagement de certains de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme (pièce n°3).</p> <p>Elles correspondent à deux zones situées à l'est et à l'ouest du bourg. Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat, - à créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions,

<p>notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,</p> <ul style="list-style-type: none"> - à permettre des formes urbaines variées, - à organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant. <p>[...]</p> <p><u>ARTICLE AUa 10</u> HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p><i>Rappel : Hauteur maximale: Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.</i></p> <p>1. PRINCIPE La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 11 mètres.</p> <p>2. EXCEPTION Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</p> <p>[...]</p>	<p>notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,</p> <ul style="list-style-type: none"> - à permettre des formes urbaines variées, - à organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant. <p>La zone AUa comprend le <u>secteur AUa1</u> dans lequel la hauteur maximale des constructions est inférieure à celle autorisée dans la zone afin de préserver les vues sur le château de Touffou.</p> <p>[...]</p> <p><u>ARTICLE AUa 10</u> HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p><i>Rappel : Hauteur maximale: Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.</i></p> <p>1. PRINCIPE La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> – 11 mètres dans la zone AUa – 9 mètres dans le secteur AUa1. <p>2. EXCEPTION Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</p> <p>[...]</p>
---	---

• **Suppression des dispositions de la zone AUh :**

L'intégralité de la zone AUh étant reclassée en zone Ub ou AUa1, les dispositions réglementaires sont supprimées.

Avant modification	Après modification
<p>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</p> <p>Les zones à urbaniser sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone AUa, - la zone AUb, - la zone AUh. <p>[...]</p> <p>ZONE AUh</p> <p><u>CARACTÈRE DE LA ZONE AUh</u></p> <p>La zone AUh caractérise des espaces d'implantation future d'urbanisation principalement destinés aux activités artisanales, tertiaires et commerciales. Elle correspond à la future zone d'activités localisée à l'est du bourg dans le secteur de La Voute.</p> <p>Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à maîtriser l'évolution des constructions existantes et à ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone, notamment en ce qui concerne l'organisation future de la trame viaire qui devra s'interconnecter à l'existant. Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme (pièce n°3).</p> <p><u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AUh</u></p> <p><u>ARTICLE AUh 1</u> OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</p> <p>Les zones à urbaniser sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone AUa y compris le secteur AUa1, - la zone AUb, - la zone AUh. <p>[...]</p> <p>ZONE AUh</p> <p>CARACTÈRE DE LA ZONE AUh</p> <p>La zone AUh caractérise des espaces d'implantation future d'urbanisation principalement destinés aux activités artisanales, tertiaires et commerciales. Elle correspond à la future zone d'activités localisée à l'est du bourg dans le secteur de La Voute.</p> <p>Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à maîtriser l'évolution des constructions existantes et à ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone, notamment en ce qui concerne l'organisation future de la trame viaire qui devra s'interconnecter à l'existant. Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme (pièce n°3).</p> <p>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AUh</p> <p>ARTICLE AUh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUh 2 et les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et éléments toxiques...).

Attention :

Il est nécessaire de consulter le Plan de Prévention des Risques d'Inondation présenté dans la chemise 7e1 intitulée "Servitudes d'Utilité Publique" du présent dossier de PLU, afin de déterminer, au sein de la zone AUh, **quels secteurs sont concernés par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.**

Rappel pour les secteurs concernés par le P.P.R.I. :

Parmi l'ensemble des dispositions réglementaires (celles du PLU et celles du P.P.R.I.), **c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.**

ARTICLE AUh 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- les activités artisanales, tertiaires et commerciales sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis à vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des constructions ou installations.

Dans les zones présentant des risques d'inondations, seuls les travaux sur les constructions existantes sont admis, sous réserve qu'ils ne génèrent pas de changement de destination, ni de surface plancher et sous réserve qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité de

~~Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUh 2 et les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et éléments toxiques...).~~

~~**Attention :**~~

~~Il est nécessaire de consulter le Plan de Prévention des Risques d'Inondation présenté dans la chemise 7e1 intitulée "Servitudes d'Utilité Publique" du présent dossier de PLU, afin de déterminer, au sein de la zone AUh, **quels secteurs sont concernés par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.**~~

~~**Rappel pour les secteurs concernés par le P.P.R.I. :**~~

~~Parmi l'ensemble des dispositions réglementaires (celles du PLU et celles du P.P.R.I.), **c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.**~~

~~**ARTICLE AUh 2**~~

~~**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**~~

~~Sont admises :~~

- ~~— les activités artisanales, tertiaires et commerciales sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis à vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.~~
- ~~— les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des constructions ou installations.~~

~~Dans les zones présentant des risques d'inondations, seuls les travaux sur les constructions existantes sont admis, sous réserve qu'ils ne génèrent pas de changement de destination, ni de surface plancher et sous réserve qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité de~~

<p>ces constructions aux risques d'inondation.</p> <p>ARTICLE AUh 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p>1. ACCÈS L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.</p> <p>2. VOIRIE Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.</p> <p>ARTICLE AUh 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL</p> <p>1. EAU POTABLE Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.</p> <p>2. EAUX USÉES Toute construction doit être assainie par un dispositif</p>	<p>ces constructions aux risques d'inondation.</p> <p>ARTICLE AUh 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p>1. ACCÈS L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.</p> <p>2. VOIRIE Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.</p> <p>ARTICLE AUh 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL</p> <p>1. EAU POTABLE Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.</p> <p>2. EAUX USÉES Toute construction doit être assainie par un dispositif</p>
--	--

d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être dans la mesure du possible infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par

d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

~~3. EAUX PLUVIALES~~

- ~~3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.~~
- ~~3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être dans la mesure du possible infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.~~
- ~~3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.~~

~~4. ÉLECTRICITÉ~~

- ~~4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.~~
- ~~4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par~~

câbles torsadés.

- 4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

ARTICLE AUh 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles. Néanmoins, les dimensions des terrains constructibles devront permettre le respect de la réglementation relative à l'assainissement non collectif (arrêté ministériel du 7 septembre 2009 et arrêté préfectoral du 19 mai 1998).

ARTICLE AUh 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 8 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE AUh 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

~~câbles torsadés.~~

- ~~4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements.~~

~~ARTICLE AUh 5~~

~~SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

~~Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles. Néanmoins, les dimensions des terrains constructibles devront permettre le respect de la réglementation relative à l'assainissement non collectif (arrêté ministériel du 7 septembre 2009 et arrêté préfectoral du 19 mai 1998).~~

~~ARTICLE AUh 6~~

~~IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES~~

~~1. PRINCIPES~~

- ~~1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 8 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.~~
- ~~1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.~~

~~2. EXCEPTION~~

~~Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.~~

~~ARTICLE AUh 7~~

~~IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES~~

1. PRINCIPES

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant par rapport aux limites séparatives, un retrait d'au moins 6 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
- 2.2. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.
- 2.3. L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues.
- 2.4. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AUh 6.

3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

~~**1. PRINCIPES**~~

- ~~1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant par rapport aux limites séparatives, un retrait d'au moins 6 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.~~
- ~~1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.~~

~~**2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**~~

- ~~2.1. Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.~~
- ~~2.2. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.~~
- ~~2.3. L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues.~~
- ~~2.4. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AUh 6.~~

~~**3. EXCEPTION**~~

~~Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.~~

ARTICLE AUh 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. PRINCIPE

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 6 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE AUh 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE AUh 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Hauteur maximale: Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

~~ARTICLE AUh 8~~

~~IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ~~

~~1. PRINCIPE~~

~~Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 6 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.~~

~~2. EXCEPTION~~

~~Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.~~

~~ARTICLE AUh 9~~

~~EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS~~

~~1. PRINCIPE~~

~~L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.~~

~~2. EXCEPTION~~

~~Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.~~

~~ARTICLE AUh 10~~

~~HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS~~

~~Rappel : Hauteur maximale: Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.~~

<p>1. PRINCIPE La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 9 mètres.</p> <p>2. EXCEPTION Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</p> <p>ARTICLE AUh 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS 1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. 1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. 1.3. La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.</p> <p>2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 2.1. Clôtures 2.1.1. La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage. 2.1.2. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage, ou de haies vives.</p>	<p>1. PRINCIPE La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 9 mètres.</p> <p>2. EXCEPTION Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</p> <p>ARTICLE AUh 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS 1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. 1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. 1.3. La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.</p> <p>2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS 2.1. Clôtures 2.1.1. La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage. 2.1.2. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage, ou de haies vives.</p>
--	---

2.1.3. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

2.1.4. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.2. Réseaux téléphoniques

2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

2.2.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements d'activité.

ARTICLE AUh 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80m² de Surface Plancher.
4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

~~2.1.3. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).~~

~~2.1.4. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.~~

~~2.2. Réseaux téléphoniques~~

~~2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.~~

~~2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.~~

~~2.2.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements d'activité.~~

~~ARTICLE AUh 12~~

~~OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT~~

- ~~1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.~~
- ~~2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.~~
- ~~3. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80m² de Surface Plancher.~~
- ~~4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.~~
- ~~5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.~~

6. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction.
7. Pour les opérations de commerces, de services ou d'activités, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles : 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de Surface Plancher créée. Celles-ci pourront être mutualisées entre plusieurs entreprises.

ARTICLE AUh 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.
4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.

ARTICLE AUh 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

- ~~6. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction.~~
- ~~7. Pour les opérations de commerces, de services ou d'activités, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles : 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de Surface Plancher créée. Celles-ci pourront être mutualisées entre plusieurs entreprises.~~

~~**ARTICLE AUh 13**~~

~~**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**~~

- ~~1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.~~
- ~~2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.~~
- ~~3. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.~~
- ~~4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.~~

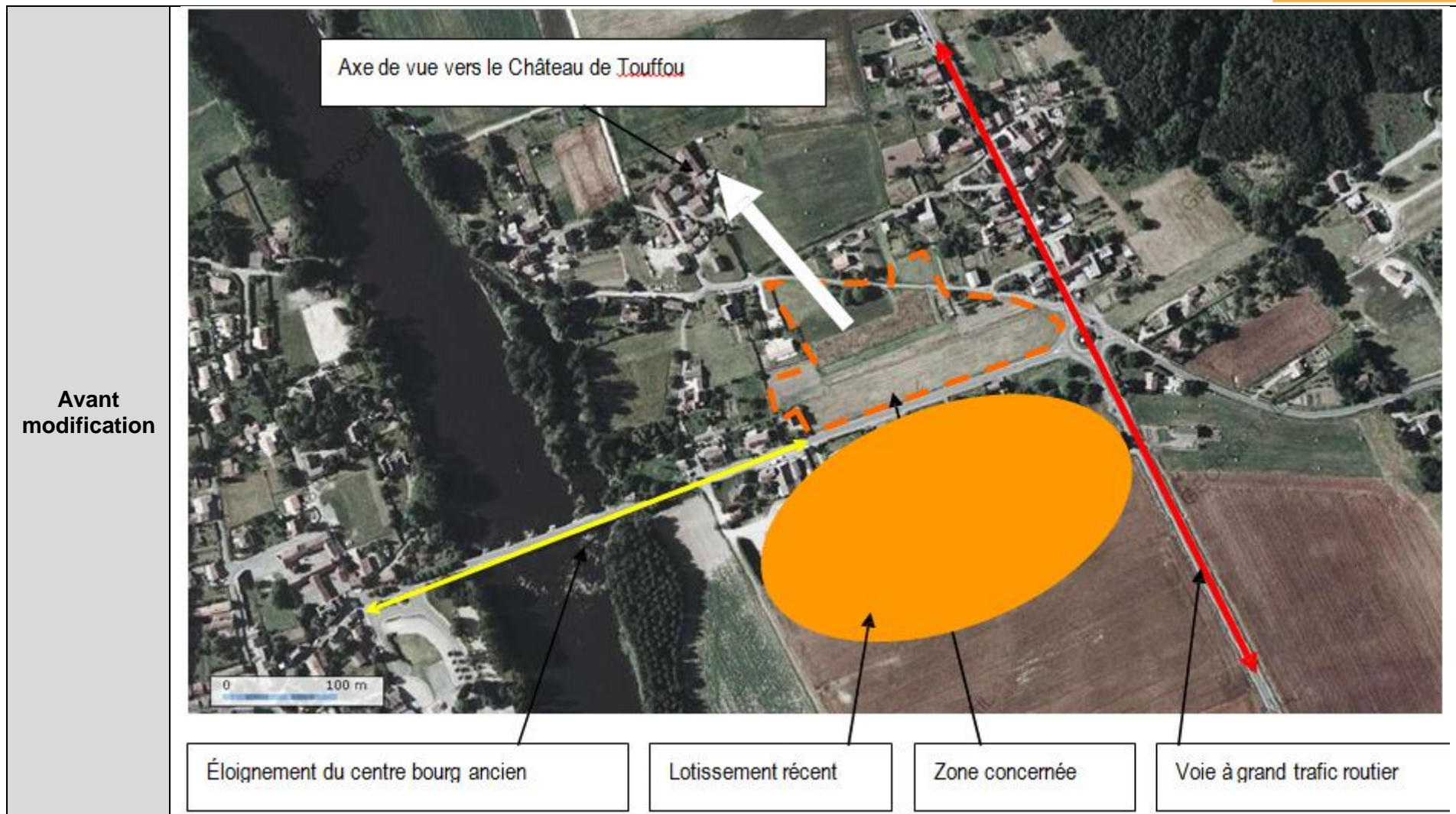
~~**ARTICLE AUh 14**~~

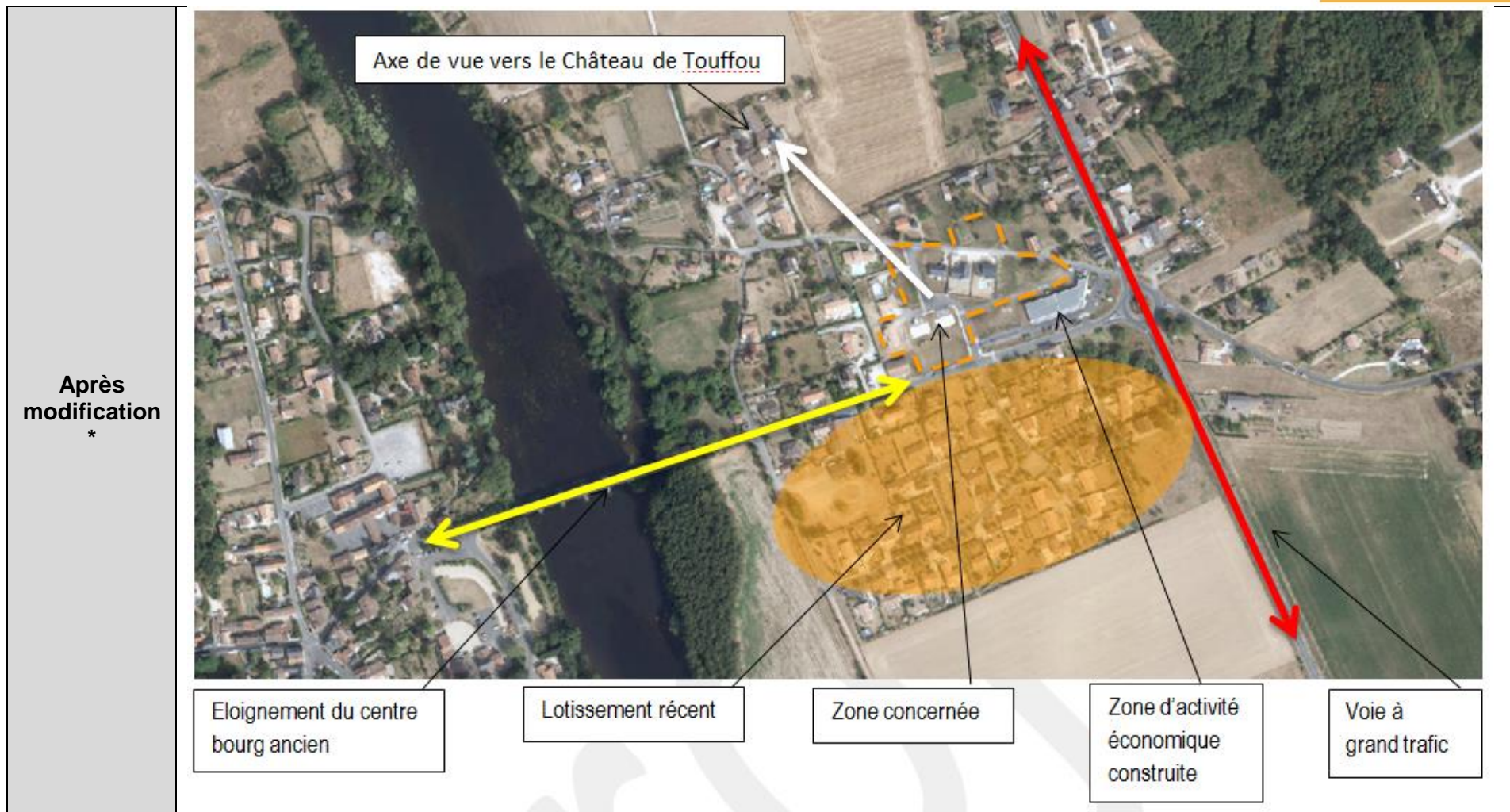
~~**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**~~

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.~~

D. Orientation d'Aménagement (OA)

p.31





**Avant
modification**



	Principe de voie		Principe d'espace vert		Principe de traitement des vues
	Façade activités et commerces		Principe de noue		Principe de desserte des parcelles
	Principe de cheminement piéton		Principe de réaménagement de la voie		

Après
modification
*



	Principe de voie		Principe d'espace vert		Principe de traitement des vues
	Principe de cheminement piéton		Principe de noue		Principe de desserte des parcelles
			Principe de réaménagement de la voie		

* Photos aériennes 2016

Avant modification	Après modification
<p><i>Extrait « principes d'aménagement ».</i></p> <p>Ce site est dédié à une occupation mixte : commerces et artisanat en bordure de voie, habitat en fond de secteur.</p> <p>L'aménagement vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> – recréer un front urbain par le biais d'activités, – requalifier le rond point dans sa partie ouest, – desservir la zone d'habitat de façon sécurisée. <p>Le principe de voirie vise donc à éviter les voies en impasse, autant que possible.</p> <p>Il s'agit d'une greffe sur les voiries existantes afin de ne pas multiplier les carrefours sur la RD749, sur laquelle la visibilité se réduit dans les espaces urbanisés.</p> <p>Un espace commun (espace vert) sera prévu en cœur d'opération.</p> <p>Une connexion avec le lotissement existant au sud sera prévue, avec un aménagement favorisant les déplacements doux. Les cheminements piétons et cyclistes permettront de favoriser les liaisons douces, et d'intégrer celles-ci dans le maillage existant.</p> <p>La gestion des eaux pluviales s'effectuera de préférence par le biais de noues le long des voies.</p> <p>La préservation de la vue sur le château de Touffou se fera grâce à une ouverture conservée de la vue au nord.</p> <p>Enfin, l'organisation des points de collecte des ordures ménagères (mutualisation) est à prendre en compte dans l'aménagement de ce nouveau quartier afin de réduire les circuits de ramassage et d'optimiser la collecte.</p>	<p><i>Extrait « principes d'aménagement ».</i></p> <p>Ce site est dédié à une occupation mixte : commerces et artisanat en bordure de voie, habitat en fond de secteur. a vocation à accueillir principalement de l'habitation. L'installation d'activités compatibles avec l'habitat y est autorisée pour permettre le développement d'un tissu urbain diversifié en lien avec la zone artisanale réalisée dans le cadre de l'aménagement global du quartier de La Voûte.</p> <p>L'aménagement vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> – recréer un front urbain par le biais d'activités affermir le front urbain sur l'Avenue de la République, – requalifier le rond point dans sa partie ouest, – desservir la zone d'habitat de façon sécurisée. <p>Le principe de voirie vise donc à éviter les voies en impasse, autant que possible.</p> <p>Il s'agit d'une greffe sur les voiries existantes afin de ne pas multiplier les carrefours sur la RD749, sur laquelle la visibilité se réduit dans les espaces urbanisés.</p> <p>Un espace commun (espace vert) sera prévu en cœur d'opération.</p> <p>Une connexion avec le lotissement existant au sud sera prévue, avec un aménagement favorisant les déplacements doux. Les cheminements piétons et cyclistes permettront de favoriser les liaisons douces, et d'intégrer celles-ci dans le maillage existant.</p> <p>La gestion des eaux pluviales s'effectuera de préférence par le biais de noues le long des voies.</p> <p>La préservation de la vue sur le château de Touffou se fera grâce à une ouverture conservée de la vue au nord.</p> <p>Enfin, l'organisation des points de collecte des ordures ménagères (mutualisation) est à prendre en compte dans l'aménagement de ce nouveau quartier afin de réduire les circuits de ramassage et d'optimiser la collecte.</p>

V. Annexe

Annexe II Critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences visées à l'article 3, paragraphe 5

Extrait de la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement

21.7.2001

FR

Journal officiel des Communautés européennes

L 197/37

ANNEXE II

Critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences visées à l'article 3, paragraphe 5

1. Les caractéristiques des plans et programmes, notamment:
 - la mesure dans laquelle le plan ou programme concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités, en ce qui concerne la localisation, la nature, la taille et les conditions de fonctionnement ou par une allocation de ressources,
 - la mesure dans laquelle un plan ou un programme influence d'autres plans ou programmes, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé,
 - l'adéquation entre le plan ou le programme et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable,
 - les problèmes environnementaux liés au plan ou au programme,
 - l'adéquation entre le plan ou le programme et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement (par exemple les plans et programmes touchant à la gestion des déchets et à la protection de l'eau).
2. Caractéristiques des incidences et de la zone susceptible d'être touchée, notamment:
 - la probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences,
 - le caractère cumulatif des incidences,
 - la nature transfrontière des incidences,
 - les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple),
 - la magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée),
 - la valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison:
 - de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particuliers,
 - d'un dépassement des normes de qualité environnementales ou des valeurs limites,
 - de l'exploitation intensive des sols,
 - les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international.

Procès-verbal de la réunion de présentation du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonnes aux Personnes Publiques Associées le 3 mars 2020

Invités et excusés :

- Madame Chantal CASTELNOT, Préfète de la Vienne
- Monsieur Eric SIGALAS, Directeur de la Direction Départementale des Territoires de la Vienne
- Monsieur Alain ROUSSET, Président de la Région Nouvelle-Aquitaine
- Monsieur Bruno BELIN, Président du Conseil Départemental de la Vienne
- Monsieur Claude LAFOND, Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vienne
- Madame Karine DESROSES, Présidente de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- Monsieur Philippe TABARIN, Président de la Chambre d'Agriculture
- Monsieur Alain CLAEYS, Président de Grand Poitiers Communauté urbaine et Président du Syndicat Mixte d'Aménagement du Seuil du Poitou

Présents :

Structure	Nom Prénom	Fonction
Commune de Bonnes	Michel SAUMONNEAU	Maire
SMASP	Amélie LABORDE	Chargée d'études
Grand Poitiers Communauté urbaine	Frédéric GUILLOT	Directeur de la Direction Urbanisme – Habitat – Projets urbains
	Sarah OUESLATI	Chargée du suivi des procédures

Présentation du projet de modification simplifiée n°1 :

L'ensemble des motifs de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonnes ont été présentés :

- reclassement partiel de la zone à urbaniser à vocation artisanale, tertiaire et commerciale (AUh) de La Voûte en zone urbaine mixte (Ub) ;
- reclassement partiel de la zone à urbaniser à vocation artisanale, tertiaire et commerciale (AUh) de La Voûte en zone à urbaniser à vocation résidentielle (AUa1).

Sur la parcelle reclassée en zone AUa1, Monsieur SAUMONNEAU et Monsieur GUILLOT précisent que le projet envisagé à ce jour correspond à la construction de quatre logements seniors, comme cela a pu déjà être réalisé dans le lotissement communal.

Monsieur GUILLOT indique également que le projet correspond à la programmation d'Habitat de la Vienne pour 2020 et permet d'accueillir du logement intergénérationnel à proximité des équipements publics et des services de proximité.

Observations sur le projet de modification simplifiée n°1 :

Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) reçus au jour de l'examen conjoint sont les suivants:

- un avis favorable de la Chambre d'Agriculture.

Les observations éventuellement émises par les PPA feront l'objet d'une réponse à l'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU de Bonnes.

Monsieur SAUMONNEAU interroge sur la réglementation de la hauteur maximale des clôtures dans les zones urbanisées. Il confirme qu'une évolution de cette réglementation peut attendre l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) à 40, dans l'objectif de mener une réflexion globale à l'échelle communale et intercommunale sur ce sujet.

Madame LABORDE admet le reclassement de la zone activités de La Voûte en zone Ub au regard du caractère bâti de la parcelle, de l'implantation de la zone d'activités dans le bourg, et de la procédure mise en œuvre. Monsieur SAUMONNEAU explique que les services de proximité se situent au sein de la zone d'activités de La Voûte, mis à part un commerce situé dans le bourg. Cela s'explique par la volonté de la commune de regrouper ce type d'activités au regard de l'axe de passage sur la commune.

Madame LABORDE alerte toutefois sur la délimitation future et de la destination de la zone Ub (à vocation mixte dans sa globalité) au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui vise à resserrer les zones de centralités accueillant des commerces et services de proximité dans le cadre des réflexions d'ensemble à venir sur les PLU.

Présentation du calendrier :

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Bonnes a été notifié aux PPA et adressé à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) pour un examen au cas par cas.

La mise à disposition du public, d'une durée minimale d'un mois, est envisagée en mai 2020 pour une approbation du projet prévue au conseil communautaire de septembre 2020.