

## JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

# 1. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES ET PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

## Les sols

Incidences positives	Incidences négatives
<p>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des espaces disponibles (dents creuses).</p>	<p>Le projet prévoit des extensions minimales de l'urbanisation qui auront un effet limité mais présent sur l'artificialisation des terres.</p> <p>Cette artificialisation traduit une consommation de l'espace agricole et un impact sur les sols adjacents du fait de leurs aménagements.</p>
<p>Le règlement du PLU assure par l'article 13 de l'ensemble des zones, un minimum de non-imperméabilisation des sols pour toutes nouvelles constructions.</p>	
<p>Le PLU assure la pérennité de l'usage des sols agricoles par un classement spécifique en zone A de la grande majorité du territoire.</p>	
<p>Le PLU assure la protection et la pérennité de l'usage des sols agricoles mais aussi des zones naturelles sensibles par une zone agricole Ap (protégée, sans construction) dans l'ensemble de la vallée.</p>	

## Les zones humides

Incidences positives	Incidences négatives
<p>La grande partie des zones potentiellement humides de la vallée a été classée en zone agricole Ap (protégée, sans construction) assurant la préservation du milieu.</p> <p>Quelques zones potentiellement humides sont recensées sur le plateau et font l'objet d'un classement en zone naturelle avec une réglementation assurant leur préservation.</p>	<p>L'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation est susceptible d'avoir des impacts indirects sur les zones humides par le ruissellement générés des surfaces imperméabilisées. Pour éviter ce phénomène, le règlement encadre la notion de rejet zéro.</p> <p>Certains secteurs (Up notamment mais également Ua) se situent directement sur les zones potentiellement humides de la carte de la DRIEE. Cependant, leurs aménagements doivent être en accord avec la réglementation du PLU et avec le PPRI de la vallée de l'Yerres, la Loi sur l'eau et le SAGE de l'Yerres qui encadrent les aménagements possibles.</p>

## Les cours d'eau

Incidences positives	Incidences négatives
<p>La protection du réseau hydrographique est assurée par un classement en zone naturelle de l'ensemble du cours d'eau de l'Yerres (lit, berges, ripisylve...). Le périmètre est conforme à celui de la protection Natura 2000.</p>	<p>L'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation est susceptible d'avoir des impacts indirects sur les zones humides par le ruissellement générés des surfaces imperméabilisées. Pour éviter ce phénomène, le règlement encadre la notion de rejet zéro</p>

## Milieux naturels et continuités écologiques

Incidences positives	Incidences négatives
<p>Les éléments de la trame verte et bleue ont été intégrés au projet de PLU : les sujets majeurs relèvent d'un zonage N et les secondaires d'un zonage Ap (zone protégée, sans construction).</p>	
<p>Les boisements de la commune sont protégés par un classement en zone naturelle.</p> <p>Certains boisements font l'objet d'un classement EBC, rajoutant une protection supplémentaire aux milieux écologiques majeurs.</p>	
<p>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des espaces disponibles (dents creuses). De ce fait, la pression sur les espaces naturelles en est réduite.</p>	
<p>Maintien d'une grande partie du territoire agricole : cette disposition permet la préservation des écosystèmes riches, car un grand nombre d'habitats et d'espèces animales et végétales y sont directement liés.</p> <p>Protection des lisières des massifs boisés comme élément d'intérêt majeur : ces espaces constituent un lieu de vie pour certaines espèces particulières de la faune et de la flore.</p>	<p>Quelques extensions de l'urbanisation sont réalisées au profit de l'agriculture. Cependant, ces secteurs ont été identifiés dans le cadre de l'agrandissement de certains équipements et pour leur proximité avec le tissu urbain.</p>

## Le patrimoine naturel et environnemental (ZNIEFF, Natura 2000)

Incidences positives	Incidences négatives
<p>Le cours d'eau de l'Yerres est inscrit au classement Natura 2000 et ZNIEFF : le projet de PLU intègre son identification par un périmètre de protection conforme aux prescriptions (secteur en zone agricole protégée et cours d'eau et ses berges en un zonage naturel).</p> <p>Le projet de PLU prend en compte les migrations des espèces se situant au sein du patrimoine naturel de l'Yerres et applique un zonage et une réglementation adaptés à leur préservation (protection au titre du L151-23 du CU, constructions obstacles interdites...)</p> <p>Le territoire à proximité, majoritairement agricole, fait l'objet d'un classement en zone agricole protégée (Ap), limitant ainsi un impact direct des nouvelles constructions.</p> <p>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain, limitant la pression sur les espaces naturels.</p>	<p>L'activité agricole et la délimitation d'une zone d'activité peut avoir un impact indirect sur le milieu naturel protégé : le ruissellement, cumulé aux possibles pollutions du sol, pourraient causer des dégâts sur le milieu.</p> <p>L'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation est susceptible d'avoir des impacts indirects sur les zones humides par le ruissellement générés des surfaces imperméabilisées. Pour éviter ce phénomène, le règlement encadre la notion de rejet zéro.</p> <p>La proximité de l'extension de la zone Up, au Sud du Bourg, peut avoir des répercussions sur le cours d'eau de l'Yerres et plus précisément sur le périmètre de la Natura 2000. Les nuisances générées relèvent d'une gêne occasionnelle mais directe pour les espèces présentes lors des constructions de l'extension mais aussi tout au long de la pratique du site par la population (bruit du terrain de loisir, augmentation de la circulation automobile et du passage piéton, incivilités...)</p>

## Les paysages

Incidences positives	Incidences négatives
<p>La mise en œuvre du PLU permet d'assurer une protection exhaustive des espaces naturels participant au cadre paysager de la commune.</p> <p>Le règlement permet d'encadrer l'implantation des constructions et ainsi d'assurer leur intégration paysagère.</p> <p>L'application d'un zonage agricole spécifique assure la pérennité des grands paysages ouverts du territoire.</p>	<p>Le zonage du PLU prévoit la création d'extension de deux zones d'équipements situées en entrée de ville (Nord et Sud) qui auront obligatoirement des incidences sur les paysages locaux.</p>
<p>Le projet de PLU de la commune est essentiellement basé sur le renouvellement urbain et l'utilisation des espaces disponibles (dents creuses). De ce fait, l'absence de l'étalement urbain limite les évolutions négatives diffuses des paysages.</p>	<p>Toutes les opérations d'aménagement de la commune auront pour effet de modifier le paysage local, sans pour autant parler d'incidences négatives : les modalités d'intégration dans le paysage sont régies par le règlement du PLU.</p>

## Les réseaux

Le réseau d'AEP et d'assainissement collectif sont en capacité suffisante pour accueillir le surplus de population envisagé par le projet d'aménagement et de développement durables. En effet, la capacité de la station est de 600 EQ/hab et la population communale de 529 habitants en 2012. Le PADD prévoit une croissance de 53 habitants, soit 582 habitants à l'horizon 2030. De plus, seulement 75% des constructions sont raccordés à l'assainissement collectif : l'utilisation réelle à l'horizon 2030 ressort donc à 436 habitants.

La gestion des eaux de pluie doit être assurée sur le terrain où est effectuée la collecte, l'absence de rejet est la règle générale. Dans le cas où cette gestion n'est pas réalisable, les eaux pluviales doivent être stockées avant rejet à débit régulé. Ces dispositions réglementaires permettent de limiter les impacts de l'urbanisation sur les risques liés aux ruissellements et aux pollutions diffuses.

L'impact lié aux perturbations du trafic routier pendant les phases de travaux sera temporaire et pourra être minimisé par le choix d'itinéraires privilégiés pour les engins de chantiers. Il sera permanent pour ce qui concerne une augmentation du trafic routier à destination des nouvelles zones urbaines. Les impacts sur le bruit, la sécurité et les émissions de GES seront également liés à l'augmentation du trafic routier. D'une manière générale, le respect de la réglementation en vigueur (du Code de la route) permettra de limiter les impacts sonores et les risques. Le développement des circulations douces par opérations d'aménagement ou par l'application du règlement du PLU a également pour but de limiter les émissions de GES.

L'ensemble de ces incidences aura une expression à l'échelle locale uniquement.

## 2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### Orientation n°1 : Etablir un projet d'urbanisme cohérent

#### ◆ Axe 1 : Fixer un scénario de développement réaliste

L'évolution démographique de la commune est relativement instable. Après une période de croissance de la population jusqu'en 1999, la tendance semble s'inverser pour la suite : une perte de 25 habitants est constatée entre 1999 et 2012. Ce ralentissement démographique est engagé depuis 1980 et se transforme en un déclin démographique depuis 1999. La première cause déterminée par ce présent diagnostic relève d'un solde migratoire fortement négatif.

Avec une variation annuelle moyenne de - 0,52%/an entre 2006 et 2012, Courtomer se situe nettement en-dessous de la moyenne de la communauté de communes : + 0,7%/an. Le conseil municipal souhaite inverser cette tendance en s'ajustant sur les préconisations du SDRIF : augmentation minimum de + 0,5%/an de la population. Ainsi, est attendu raisonnablement pour 2030, une population totale de 588 habitants afin de relancer l'évolution positive de la démographie tout en limitant la périurbanisation.

Projection de la population avec un taux annuel moyen de + 0,5%/an.

Année	2011	2015	2020	2025	2030	2011/2030
Projection de population	535	546	560	573	588	+ 53 hab.

Sur la période 1999 et 2012, le desserrement des ménages est élevé : - 1%/an. Afin d'établir un besoin de logement en accord avec la projection de population souhaitée et dans un but de limiter le phénomène de desserrement pour les prochaines années, la municipalité a retenu un taux de - 0,9%/an. Sur cette base la taille des ménages en 2030 devrait être de 2,17 contre 2,09 si le taux d'évolution constaté entre 1999 et 2012 était retenu.

Projection de la taille des ménages avec un taux annuel moyen de -0,9%/an.

Année	2011	2015	2020	2025	2030	2011/2030
Projection de la taille des ménages	2,6	2,5	2,39	2,27	2,17	-16 %

La proportion des résidences secondaires et vacantes est importante sur la commune : en 2011 l'ensemble représente 13,5% du parc total de logements. Cette proportion élevée permet d'assurer la fluidité du marché immobilier du territoire mais elle génère aussi une amputation aux capacités de densification. Dans ce cadre, le conseil municipal souhaite reconquérir ce parc des logements vacants et secondaires (cf. Axe 2 – Maîtriser les besoins en surface constructible).

Afin de répondre à l'objectif de population fixée, la commune souhaite entreprendre une reconquête de l'existant couplée à une production neuve : **dans le cadre du PADD, la production de logements pour la période 2011 / 2030 est fixée à + 64 logements, soit 306 logements en 2030.**

Projection du nombre de logements à raison d'un objectif de + 64 logements en 2030.

Année	2011	2015	2020	2025	2030	2011/2030
Projection des logements (RP)	242	255	272	289	306	+ 64 logs.

#### ◆ Axe 2 : Maitriser les besoins en surface constructible

Le modèle d'urbanisation des années passées a généré de nombreuses ruptures dans la continuité urbaine de la commune. De ce fait, des dents-creuses identifiées par le conseil municipal sont désignées comme prioritaire pour être densifier.

En parallèle, la commune souhaite reconquérir le parc de logements existants afin de limiter l'ouverture de nouvelles surfaces à l'urbanisation : reconquête des logements vacants, transformation des résidences secondaires en résidences principales et changement de destination de certains bâtiments. Cette volonté du conseil permet d'aboutir à une harmonisation avec l'orientation n°2 : « Préserver et valoriser les patrimoines de Courtomer » via une limitation de la surface imperméabilisée.

#### ◆ Axe 3 : Favoriser la cohésion sociale et la mixité

Courtomer est soumise à une perte de vitesse démographique et plus précisément à un déclin de sa population. Le conseil municipal veut faire face à ce phénomène en maintenant ses habitants au territoire grâce à un parcours résidentiel facilité. Ainsi, les élus souhaitent diversifier l'offre en logement avec une production équilibrée de petits logements, de logements locatifs et de logements aidés.

#### ◆ Axe 4 : Tendre vers une plus forte densité

Afin de lutter contre le grignotage des espaces agricoles et naturels, les élus retiennent une augmentation minimale de la densité urbaine établie par le SDRIFF, soit + 15% à l'horizon 2030. Avec une densité de 18,9 habitants/ha en 2011, elle est attendue à plus de 21,8 habitants/ha pour 2030. De même, le SDRIF guide une densité minimale des espaces d'habitat de 15% sur les mêmes dates pour aboutir à une densité supérieure à 10,48 logements/ha (9,1 en 2012) : cela correspond à la construction de 36 logements dans le tissu urbain existant. L'objectif 1-1 du PADD fixe une augmentation de 64 logements d'ici 2030 et répond de ce fait aux recommandations du SDRIFF : une densité de 11,49 logements par hectares est attendue.

Dans le cadre de la limitation de l'étalement urbain le conseil municipal a choisi de renforcer son ambition en fixant une densité minimale de 15 logements/ha pour les opérations de plus de 1 500 m<sup>2</sup>. De plus, l'axe n°2 « Maitriser les besoins en surface constructible » consolide cette volonté du conseil en privilégiant une densification par une reconquête du bâti existant.

#### ◆ Axe 5 : Protéger les biens et les personnes contre les risques

Un tiers du territoire communal est directement concerné par des risques d'inondation de la vallée de l'Yerres. La zone d'aléas embrasse la partie Sud de l'urbanisation du bourg dans le fond de vallée : de ce fait une réglementation doit être mise en place pour gérer les bâtis existants et interdire les constructions neuves. Les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation de la Vallée de l'Yerres sont intégrées dans les documents réglementaires du PLU (le PPRi est également annexé au PLU).

Un risque d'inondation par remontées des nappes est identifié sur le même périmètre que l'inondation de la vallée de l'Yerres. Une nappe affleurante se prolonge le long du cours d'eau et génère une sensibilité forte à ce risque dans la partie Sud du bourg. Un zonage et une réglementation adaptés sont appliqués afin de prévenir le risque.

Le risque de retrait / gonflement des argiles est faible à fort suivant les secteurs identifiés. Une grande partie du bourg est située en aléa fort. Pour réduire l'impact de ce risque, des mesures de prévention sont consultables sur le site internet : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) (un guide est également annexé au PLU).

## **Orientation n°2 : Préserver et valoriser les patrimoines de Courtomer**

### **◆ Axe 1 : Protéger le patrimoine naturel**

#### *→ 1-1 : Protéger et mettre en valeur les espaces et milieux remarquables*

Cet objectif est directement en lien avec l'axe 2 de l'orientation n° 1 : « Maitriser les besoins en surface constructible ». Tous deux définissent une volonté du conseil municipal de limiter le mitage des espaces naturels, forestiers et agricoles. Pour cela, il est souhaité de contenir la densification de la commune au sein d'un périmètre bâti existant tout en prenant en compte les milieux reconnus comme d'intérêt écologique.

Le cours d'eau de l'Yerres est marqué par deux identifications : un périmètre Natura 2000 et une ZNIEFF de type II. La commune désire protéger ce milieu sensible pour sa qualité écologique évidente mais aussi pour la qualité de vie que cela génère : le conseil a choisi de ce fait d'appliquer un zonage et un règlement adaptés.

#### *→ 1-2 : Préserver les continuités écologiques par le maintien de la trame verte et bleue*

La commune comprend deux réservoirs de biodiversités majeurs : le massif boisé des coteaux et la rivière de l'Yerres. Parmi ces milieux sont identifiés par le SRCE des corridors écologiques fonctionnels que le conseil municipal souhaite préserver.

Le cours d'eau de l'Yerres et la zone humide qui lui est associée font parties intégrantes de la dynamique écologique de la commune. Source d'intérêt pour la faune et la flore qui l'habite, l'Yerres est aussi marquée par un classement Natura 2000 qui révèle la fragilité du milieu et son besoin de le protéger. Ainsi, le conseil municipal désire s'assurer de l'accessibilité et de la tranquillité du secteur pour la circulation, l'alimentation et la reproduction des espèces.

Les espaces boisés du fond de vallée et des coteaux constituent le poumon vert de la commune. Afin de préserver la qualité naturelle du territoire le conseil municipal souhaite établir un zonage et un règlement spécifique de protection.

#### *→ 1-3 : Préserver les ressources naturelles*

La limitation des pollutions des eaux souterraines permet de protéger la population contre une contamination de l'eau (cf. Axe 5 Orientation, n°1 : « Protéger les biens et les personnes contre les risques») mais aussi préserver une qualité du milieu naturel essentielle aux réservoirs de biodiversités (cf. 1-1 : « protéger et mettre en valeur les espaces et milieux remarquables »). Le conseil municipal souhaite ainsi limiter l'artificialisation des sols en promouvant des aménagements perméables et dotés de récupération des eaux pluviales.

### **◆ Axe 2 : Préserver et mettre en valeur les paysages remarquables, le patrimoine historique et culturel**

#### *→ 2-1 : Valoriser les perspectives paysagères sur la vallée*

La partie Sud du territoire marque le caractère identitaire de la commune par la diversité de ses milieux naturels. Les grands espaces boisés font faces au cours d'eau de l'Yerres et inscrivent un rythme paysagé remarquable au sein des grandes étendues agricoles. Afin de valoriser les perspectives paysagères de la vallée, le conseil municipal souhaite préserver les coteaux boisés et maintenir le milieu naturel autour du cours d'eau (ripisylves, agriculture mitée par les boisements...).

→ 2-2 : *Préserver les structures paysagères des espaces agricoles*

L'espace agricole représente la première entité naturelle et paysagère de la commune : sa surface qui occupe 78% du territoire s'étale sur le plateau au Nord et dans la vallée au Sud. Le conseil municipal identifie dans ce milieu un besoin important de préservation des perspectives paysagères générées par les grands espaces agricoles ouverts. Afin de conserver la qualité des ouvertures visuelles dans ces secteurs, la commune souhaite appliquer une réglementation adaptée pour favoriser une intégration paysagère des nouvelles constructions agricoles. De plus, le conseil municipal accorde une attention toute particulière aux espaces mitoyens des zones agricoles : les espaces urbanisés et les espaces boisés préservent le rythme paysager et la qualité de leurs franges assurent une transition douce.

→ 2-3 : *Préserver le caractère du bourg et les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti*

La commune dispose d'une typologie de l'habitat élargie : bourg ancien, maison rurale, zone pavillonnaire, ancienne exploitation agricole. Chaque espace dispose de ses caractéristiques bâties, tant par son architecture que par son implantation. Le conseil municipal souhaite protéger et valoriser les particularités du patrimoine bâti afin de préserver l'identité du territoire : des prescriptions assureront la préservation des caractéristiques remarquables de certaines constructions tout en conservant l'unité urbaine initiale. De plus, pour ne pas détériorer le paysage urbain, la commune appliquera dorénavant un enfouissement des réseaux aériens pour ses prochaines opérations d'aménagement.

### **Orientation n°3 : Maintenir et développer les activités économiques locales**

◆ Axe 1 : Préserver l'activité agricole

L'activité agricole représente une surface de 360 hectares en 2010, soit les trois quart du territoire. Les exploitations de la commune et les potentiels arrivants doivent pouvoir compter sur un espace agricole propice à leur développement : accès à des terrains agricoles constructibles et surface de production pérenne. De ce fait, le conseil municipal souhaite limiter le grignotage des terres agricoles au profit de l'espace urbanisé en appliquant un périmètre préférentiel d'urbanisation au plus près des maisons existantes. De plus, un règlement et un zonage adaptés préserveront l'usage de l'espace agricole.

◆ Axe 2 : Maintenir et permettre l'implantation de nouvelles activités

Outre l'importante part de l'activité agricole, la commune compte aussi quelques activités économiques regroupées au sein de la zone artisanale du Cordeau et un commerce en centre bourg. Le conseil municipal souhaite faciliter l'implantation de nouvelles activités sur le territoire afin de maintenir la population et de limiter les déplacements pendulaires (en interne et vers les pôles économiques extérieurs). Pour cela, la commune souhaite adapter son règlement pour permettre une mixité d'usage du sol entre de l'habitation et des activités économiques compatibles avec la proximité des populations. Une autorisation de changement de destination des bâtiments et une densification de la zone économique du Cordeau doit permettre par ailleurs de développer dans un futur proche les nouvelles activités sur la commune.

## **Orientation n°4 : Préserver le cadre de vie**

### ◆ Axe 1 : Prévoir le développement des équipements publics

→ 1-1 : Adapter les équipements collectifs à la croissance démographique

*L'axe 1 de l'orientation n°1 : « Fixer un scénario de développement réaliste »* ambitionne une augmentation de 53 habitants d'ici 2030. Dans le cadre de cette croissance démographique, le conseil municipal souhaite anticiper cette évolution en adaptant ses équipements : un zonage et un règlement adaptés assureront des espaces pour les équipements publics futurs. En outre, la commune prévoit la mise en place de réserves foncières pour répondre à l'agrandissement des équipements existants.

→ 1-2 : Anticiper le déploiement de la fibre optique

Dans le cadre du déploiement national de la fibre optique, le conseil municipal souhaite anticiper sa mise en place. De ce fait, le règlement assignera dans l'article 16 des différentes zones des prescriptions pour assurer l'usage et la commercialisation du réseau. Cette disposition permettra à la population et aux activités de Courtomer l'emploi d'une connectivité très haut débit.

→ 1-3 : Aménager un espace de loisirs / de détente

Les élus ambitionnent d'améliorer le cadre de vie des habitants avec la création d'un espace de jeux et de loisirs (city stade). Cet aménagement est prévu prochainement et répond à la demande de développement d'offre en équipements pour proposer des lieux de détente à la population.

### ◆ Axe 2 : Améliorer le fonctionnement urbain

→ 2-1 : Gérer les problèmes de stationnement

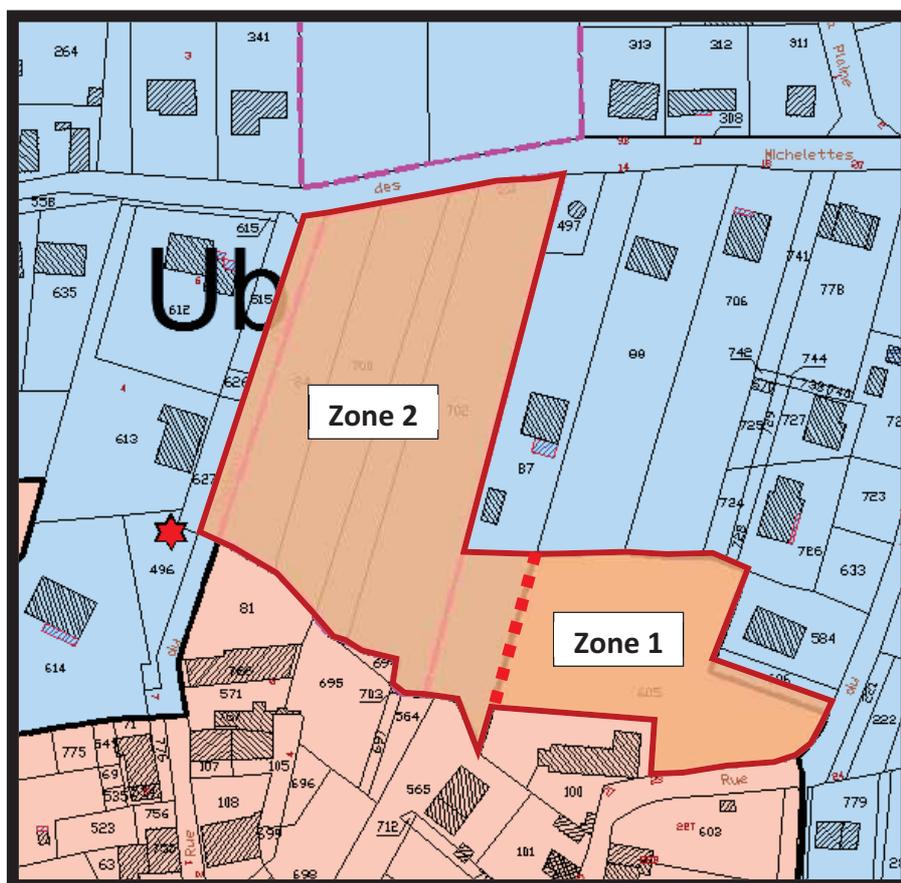
La majorité des bourgs des communes rurales connaissent des problèmes de circulation et plus particulièrement des problèmes de stationnement sur leurs voies publiques. La forme de ces entités urbaines, mais aussi les incivilités, génèrent un « stationnement sauvage » gênant. Le conseil municipal imposera dorénavant un minimum de places de stationnement par logement (règlement) afin d'assurer un dégagement des automobiles sur les voies publiques. Cette disposition permettra d'améliorer le partage entre les piétons et les voitures tout en respectant l'accessibilité pour les secours (conformément à l'axe 5 de l'orientation n°1 : « Protéger les biens et les personnes contre les risques »).

→ 2-2 : Faciliter les déplacements doux

En lien avec l'axe 2-1 de l'orientation n°4 : « Gérer les problèmes de stationnement », certaines rues du bourg posent des problèmes quant au partage de la voirie. La forme du tissu urbain contraint les piétons, et notamment les écoliers, à circuler sur la voie réservée aux automobiles. Le danger d'un accident est très présent et le conseil municipal souhaite développer des cheminements doux pour protéger sa population (conformément à l'axe 5 de l'orientation n°1 : « Protéger les biens et les personnes contre les risques »). De plus, cette disposition permettra de limiter l'utilisation de la voiture, qui est très utilisée pour amener/ramener les écoliers faute de sécurité.

### 3. OAP

Courtomer ne comprend qu'une seule orientation d'aménagement mais celle-ci est divisée en deux zones distinctes : la zone 1 en partie Est et la zone 2 en partie Ouest. Les deux secteurs peuvent être urbanisés indépendamment les uns des autres mais ils présentent les mêmes orientations et les mêmes objectifs afin de former un ensemble cohérent qui ne porte pas atteinte aux zones voisines.



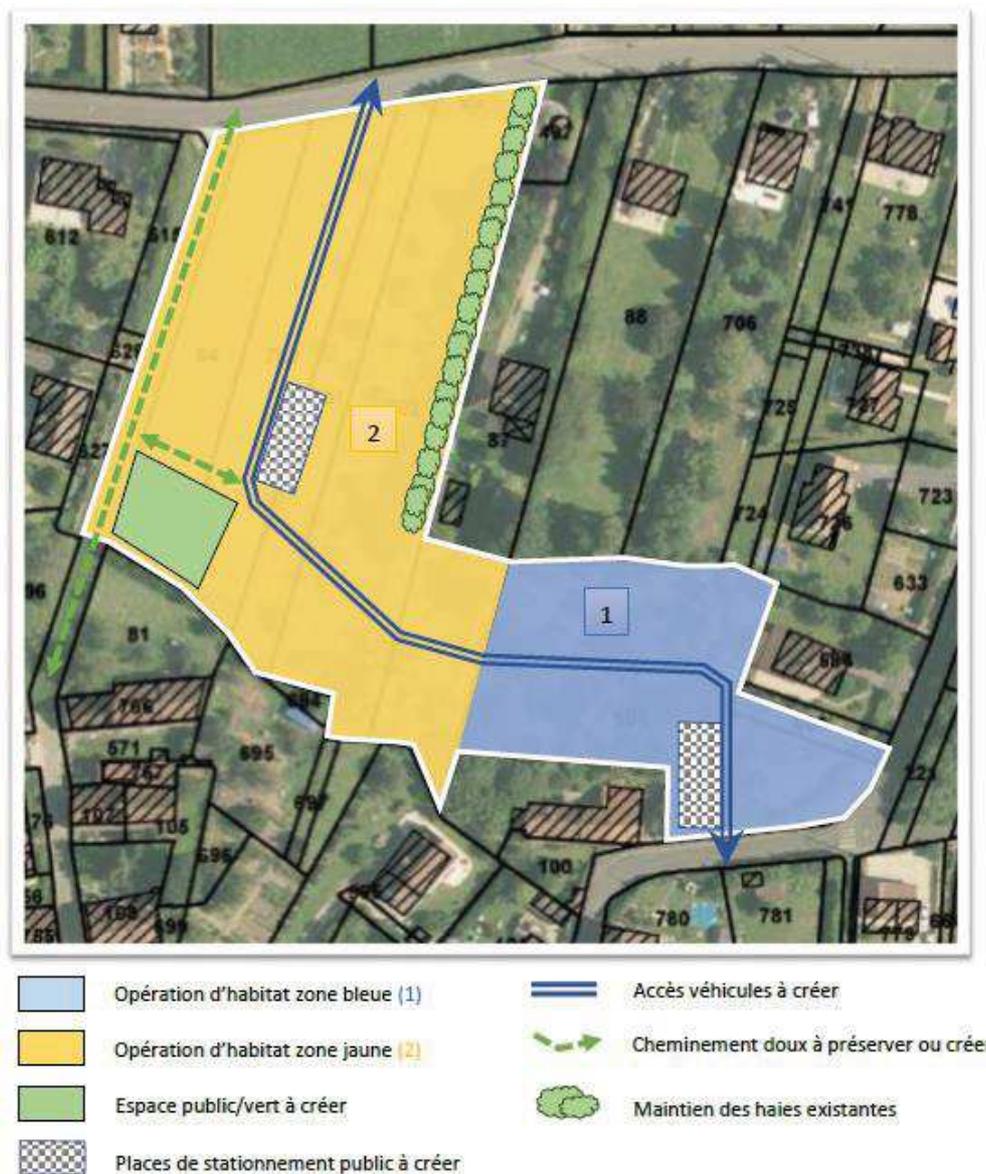
La zone de programmation représente environ 9 765 mètres carrés et offre une possibilité d'urbanisation sans consommer l'espace agricole ou naturel. Cette dent creuse est installée sur un zonage UA (rose) dont la vocation est d'accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation dans le centre ancien de la commune.

Le site jouxte la rue du Vieux Château (zone 1) et la rue des Michelettes (zone 2). La rue du Vieux Château est en sens unique et des problèmes de circulation sont recensés : l'aménagement prévoit la construction d'une nouvelle voie pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions de l'opération. La voie, à double sens, doit relier la rue du Vieux Château à la rue des Michelettes afin d'établir une connexion logique entre la zone 1 et la zone 2. Sa planification répond à une volonté de limiter et d'atténuer le problème d'encombrement de la rue du Vieux château en proposant une desserte réfléchie aux nouvelles constructions de l'orientation. En cas d'un projet d'aménagement sur une seule des zones, celui-ci doit prévoir un moyen de retournement dans la zone tout en respectant la logique de continuité établie.

De plus, afin d'atténuer le phénomène de stationnement sauvage sur la voie publique, le conseil municipal souhaite que l'opération prévoit deux places de stationnement par logement et une place de stationnement public par logement (8 places pour la zone 1 et 11 places pour la zone 2). En complément, le chemin piéton à l'Ouest de la zone 2 doit être préservé pour assurer une liaison douce vers le centre bourg selon l'axe 4-2 de l'orientation n°4 du PADD : « Améliorer le fonctionnement urbain – Faciliter les déplacements doux ».

Conformément à l'axe 4 de l'orientation n°1 du PADD : « Tendre vers une plus forte densité », l'aménagement prévoit une densité minimale de 15 logements par hectare : cela correspond pour l'opération à une **production de 19 nouveaux logements, soit 8 en zone 1 et 11 en zone 2**. Si le nombre de logements à construire est respecté, la densité doit atteindre les 20 logements par hectare.

La zone 1 est inscrite au sein du périmètre des monuments historiques de l'église Saint-Geneviève : le projet d'aménagement doit limiter au mieux son impact paysager. Pour cela les futures constructions devront appliquer une architecture conforme aux constructions traditionnelle du bourg centre conformément à l'axe 2-3 de l'orientation n°2 du PADD : « Préserver le caractère du bourg et les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti ». Enfin, la zone 2 doit préserver la qualité paysagère de son site. Pour se faire, des haies à l'Est du secteur sont identifiées et doivent être préservées lors de l'opération d'aménagement.

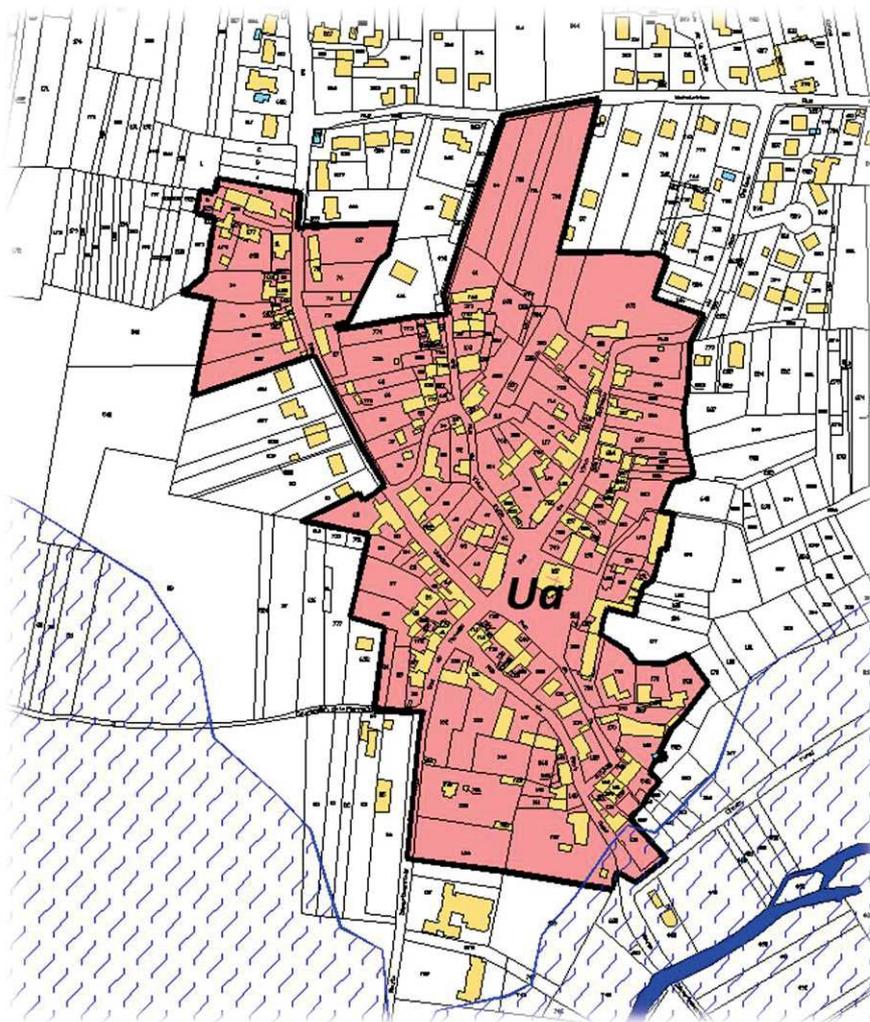


## 4. LE ZONAGE

### Zone Ua

La délimitation de la zone Ua est réalisée d'un seul tenant, englobant le bâti ancien implanté le long des rues du Vieux Château, du Paradis, de Verdun et du Pont Neuf conformément à l'objectif 2-3 du PADD : « Préserver le caractère du bourg et les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti ». Les autres constructions anciennes isolées sont identifiées en zone UB, dont le règlement préserve leurs principales caractéristiques. Cette décision découle d'une volonté de ne pas complexifier outre mesure le plan de zonage en délimitant des micro zones UA à la parcelle. Ainsi, le règlement des zones Ua et Ub restent homogène et facilement appréhendable.

Avec ce présent zonage, le potentiel de densification en zone Ua est de 9 logements.





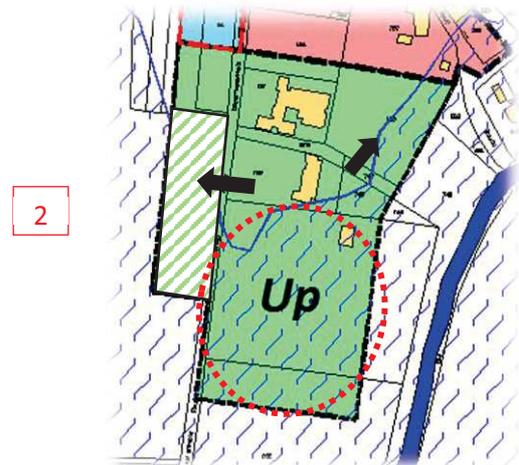
## Zone Up

La zone Up délimite uniquement les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et de services publics. Ces dernières sont présentes ou à naître prochainement sur l'ensemble du territoire communal. Ce marquage sur le plan de zonage permet une localisation rapide et simple.



Intégration élargie du cimetière en zone Up afin de permettre une futur extension de l'équipement, en accord avec l'orientation n°4, axe 1 du PADD : « Adapter les équipements collectifs à la croissance démographique ».

La zone comprend une extension (hachures vertes) au-delà du périmètre du tissu urbain établi : elle consomme une surface agricole utile (SAU) de 1 779 m<sup>2</sup>.



Le terrain de foot identifié à la parcelle 661 (cercle rouge) s'ajoute au zonage Up qui comprend l'école, la salle des fêtes et deux terrains de tennis. Cette partie du territoire constitue un petit pôle de loisir et d'équipement qui tend à s'adapter à la croissance de la population. Ainsi, en accord avec l'orientation n°4, axe 1 du PADD « Adapter les équipements collectifs à la croissance démographique », le conseil municipal intègre la parcelle 138 et celle située de l'autre côté de la RD 32 au zonage Up pour permettre les extensions futures. Ces nouveaux aménagements ont vocation à accueillir les extensions nécessaires au fonctionnement de l'école (centre d'accueil). Aucune projet définitif n'est établi mais les nouvelles constructions dans cette extension devront respecter les prescriptions contre l'inondation, conformément au règlement du PPRI en vigueur.

La zone comprend une extension (hachures vertes) au-delà du périmètre du tissu urbain établi : elle consomme une surface agricole utile (SAU) de 3 485 m<sup>2</sup>.

## Zone Ux

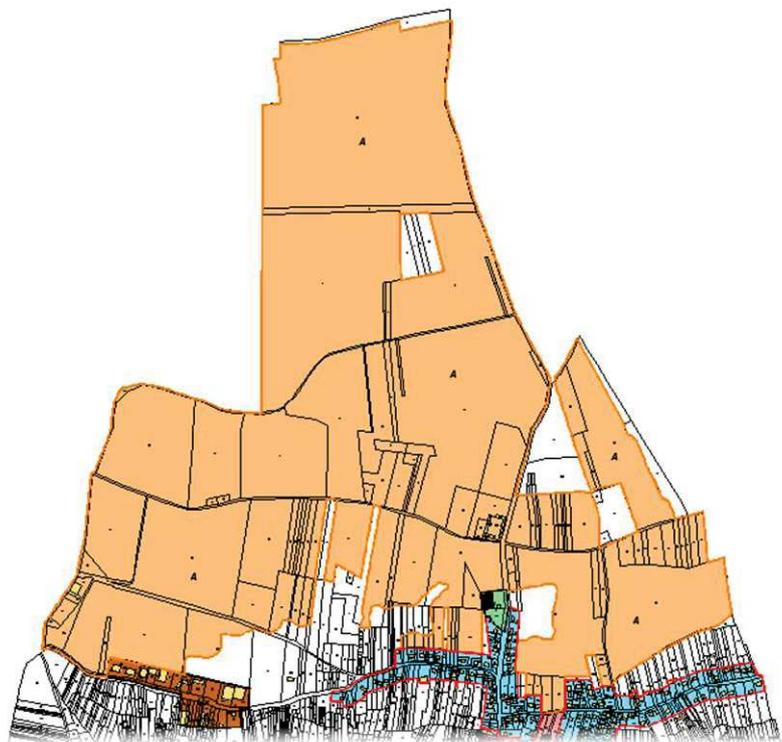
La zone Ux délimite un secteur regroupant des entreprises économiques issues de l'activité artisanale. Située le long de la rue du Cordeau, détachée du bourg urbanisée, cette zone est délimitée au plus proche du bâti tout en laissant des espaces constructibles pour l'installation de nouvelles activités : conformément à l'objectif 3-2 du PADD « *maintenir et permettre l'implantation de nouvelles activités* ».



## Zone A

La grande partie des îlots déclarés à la PAC 2012 ont été classés en zone agricole, à l'exception des parcelles prévues pour l'extension des équipements (Up).

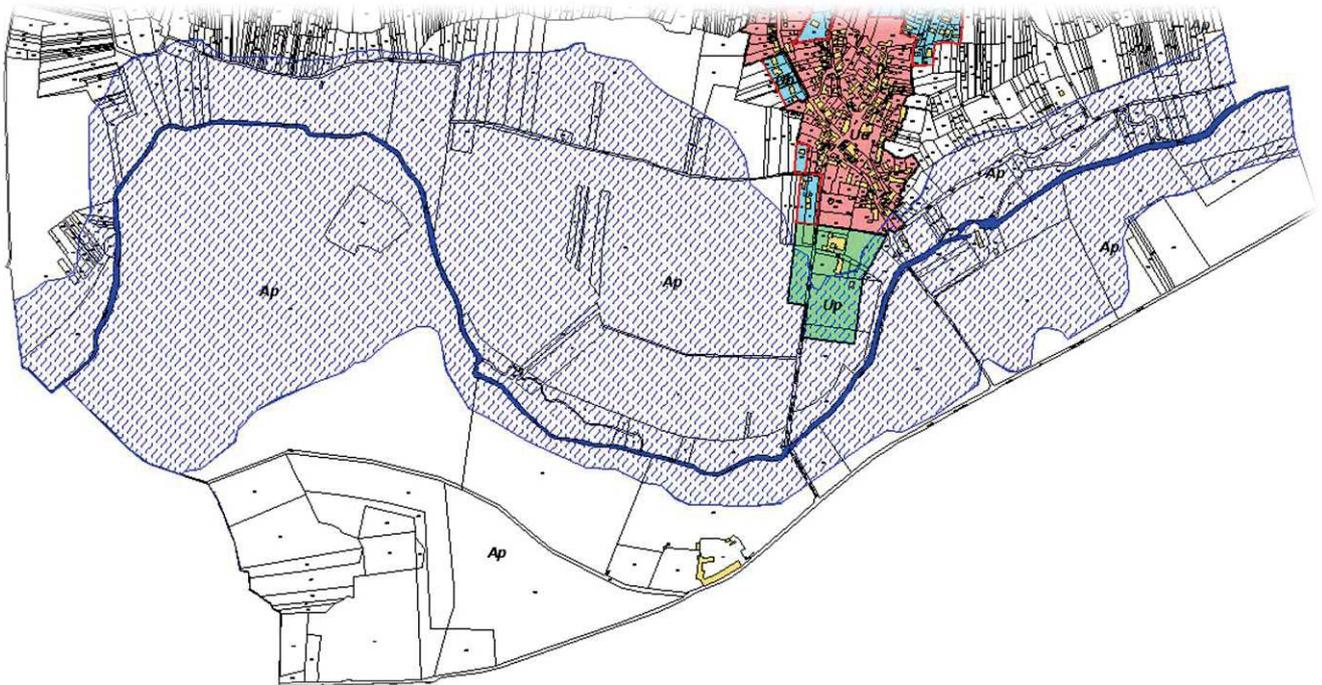
La zone A, autorisant les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole, est répartie sur l'ensemble du plateau : cette délimitation permet de préserver le fond de vallée (*cf. zone Ap*). La surface homogène du zonage A répond au souhait des élus de pérenniser l'activité agricole conformément à l'objectif 3-1 de PADD : « *Préserver l'activité agricole* ».



## Secteur Ap

Le secteur Ap concerne essentiellement les espaces agricoles au Sud de la commune : la plaine est directement impactée par la sensibilité écologique du milieu, les risques d'inondations associés au cours d'eau et le caractère paysager remarquable. De ce fait, le conseil municipal désire préserver cet espace en appliquant un zonage et un règlement visant à interdire toutes constructions autres que celle nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics. En termes d'application réglementaire des objectifs du PADD, ce zonage répond à l'axe 1-5 : « Protéger les biens et les personnes contre les risques », l'axe 2-1 : « Protéger le patrimoine naturel », et l'axe 2-2 : « Préserver et mettre en valeur les paysages remarquables, le patrimoine historique et culturel. ».

Les différents îlots Ap au Nord de la commune ont quant à eux plus une vocation de zone tampon entre l'urbanisation et l'activité agricole. Cette barrière permet de conserver les perspectives visuelles du plateau depuis l'extérieur bourg mais aussi depuis l'intérieur.



## Zone N

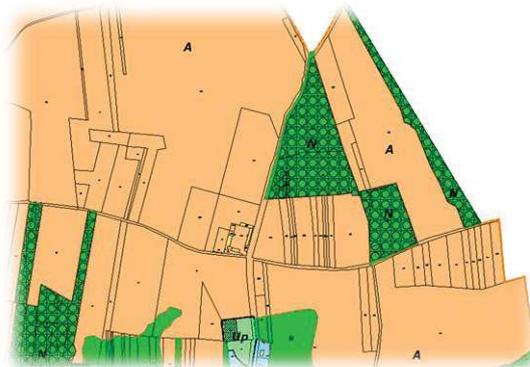
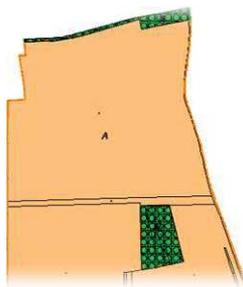
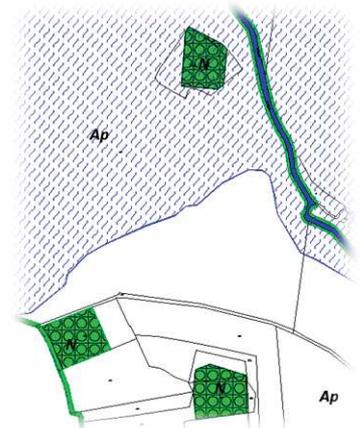
Le reste du territoire est identifié en zone naturelle : cela comprend le boisement des coteaux, notamment la forêt de Montcouvert à l'Ouest, les berges de l'Yerres et quelques bois éparses sur le plateau.

La grande partie de l'espace naturel de la commune est assurée par le boisement du coteau qui garantit la transition entre la plaine et le plateau agricole. Cette zone tampon permet aussi d'envelopper le bourg dans une poche végétalisée qui participe au cadre de vie des habitants.



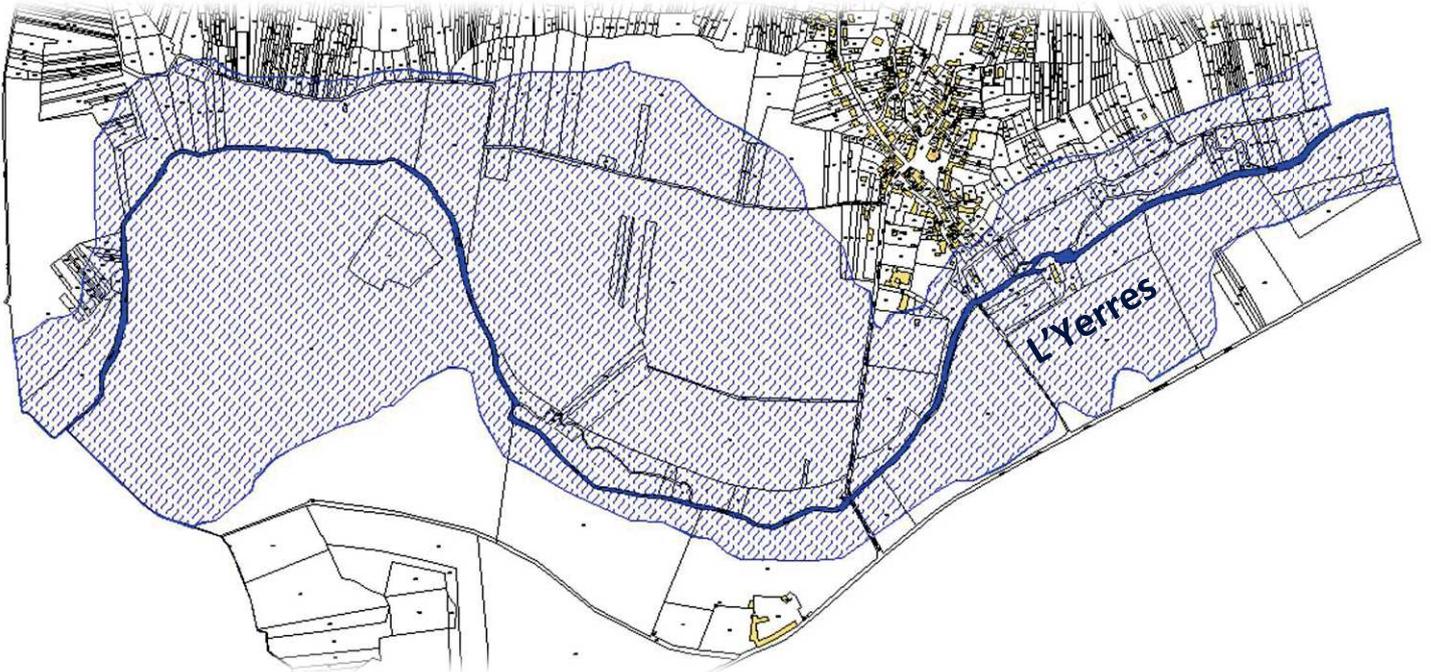
Dans la partie Sud de la commune, les berges du cours d'eau font l'objet d'un classement en zone N afin de traduire la protection Natura 2000 et ZNIEFF : « l'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie ». La volonté du conseil communal de maintenir cette continuité écologique vient en application à l'objectif 2-1 du PADD : « Protéger le patrimoine naturel ».

Parallèlement, quelques boisements établis de manière dispersée rythment le caractère paysager de la commune et de ses espaces agricoles ouverts. Afin de conserver la qualité de son territoire, le conseil municipal souhaite préserver ces îlots naturels en appliquant un zonage adapté à l'objectif 2-2 du PADD : « Préserver et mettre en valeur les paysages remarquables, le patrimoine historique et culturel ».



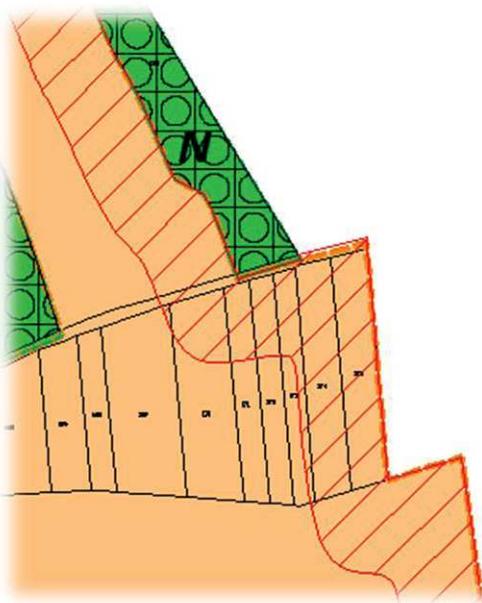
## Zone inondable de l'Yerres

Une partie de la commune est incluse dans le périmètre du PPRI de la vallée de l'Yerres (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), depuis l'arrêté inter préfectoral du 18 juin 2012. Le bourg de la commune n'est pas concerné par ce risque, seul une ferme, située en partie Sud du bourg est incluse dans le périmètre de la zone inondable. Ainsi, dans le cadre de l'application des objectifs du PADD définis dans l'axe 1-5 : « *Protéger les biens et les personnes contre les risques* » et l'axe 2-1 : « *Protéger le patrimoine naturel* », ce zonage reprend les prescriptions de protection du PPRI.



## Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares

La partie Nord/Nord-Est est concernée par une protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. En effet, le Bois de Vilbert sur la commune limitrophe de Bernay-Vilbert impact directement le territoire de Courtomer. Le document supra-communal du SRCE identifie le périmètre à prendre en compte, qui a été repris pour le zonage du projet PLU. Le règlement associé est conforme aux préconisations du SDRIF et interdit les constructions et installations de toute nature dans la lisière.

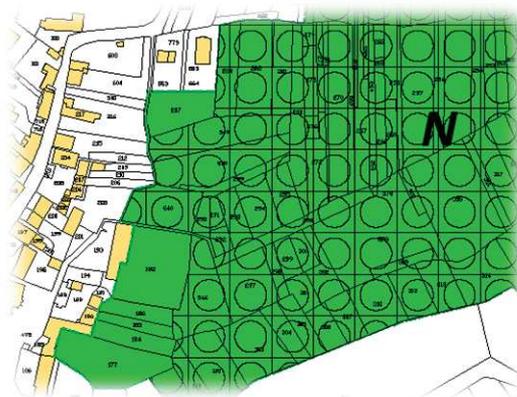


## L113-1 du Code de l'urbanisme

Article L113-1 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

L'article L113-1 du Code de l'urbanisme interprète la volonté du conseil municipal de garantir la pérennité des espaces naturels, conformément aux objectifs du PADD 2-1 « *Protéger le patrimoine naturel* » et 2-2 : « *Préserver et mettre en valeur les paysages remarquables, le patrimoine historique et culturel* ».



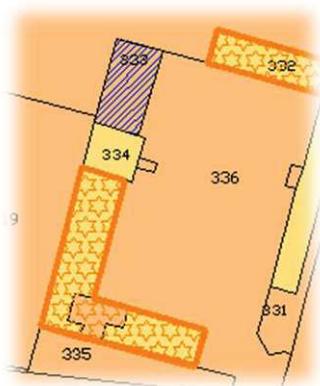
## L151-11 du Code de l'urbanisme

Article L151-11 du Code de l'urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »



L'article L151-11 du Code de l'urbanisme permet l'identification des bâtiments agricoles pour un changement de destination : son application dans le PLU de la commune traduit l'ambition des élus à favoriser la réhabilitation et la réutilisation des fermes agricoles (logements, commerces, artisanat...). La municipalité applique cette disposition dans le cadre de son objectif 1-2 du PADD : « *Maitriser les besoins en surface constructible* ».

Le changement de destination de ce corps de ferme en habitation collective représente environ 5 logements potentiels.

## L151-41 du Code de l'urbanisme

Extrait de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. »

La mise en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme découle de la traduction réglementaire de l'objectif 4-2 du PADD : « *Améliorer le fonctionnement urbain* ».

Numéro	Bénéficiaire	Superficie	Destination
1	Commune	474 m <sup>2</sup>	Création d'une aire de stationnement



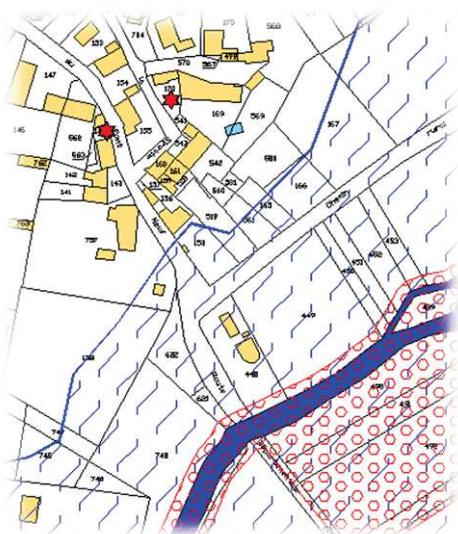
## L151-19 et 151-23 du Code de l'urbanisme

Article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme :

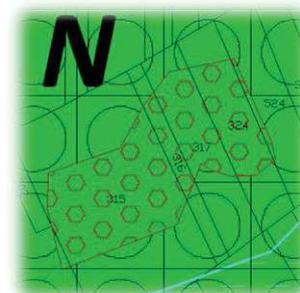
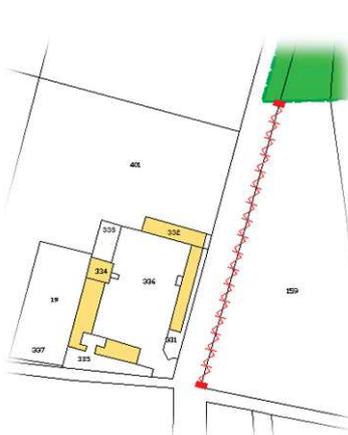
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »



La mise en application de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme traduit les objectifs du PADD établis par les élus : 2-1 « *Protéger le patrimoine naturel* » et 2-2 : « *Préserver et mettre en valeur les paysages remarquables, le patrimoine historique et culturel* ».



→ Photos des puits identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme  
(étoile rouge au plan de zonage)



*Puits actif, parcelle 496*



*Puits actif, parcelle 53*



*Puits actif, parcelle 46*



*Puits actif, parcelle 193*



*Puits actif, parcelle 170*



*Puits mitoyen actif, parcelle 144*

## Superficie des zones du PLU

Zone	Superficie en ha (% de la commune)
UA	8,661 ha (1,9%)
UB	15,371 ha (3,3%)
Ux	3,757 ha (0,8%)
Up	3,373 ha (0,7%)
<b>Total U</b>	<b>31,162 ha (6,7%)</b>
A	180,694 ha (39%)
Ap	156,555 ha (33,8%)
<b>Total A</b>	<b>337,249 ha (72,8%)</b>
N	94,638 ha (20,4%)
<b>Total</b>	<b>463,049 ha</b>

<i>L113-1 du CU</i>	60,526 ha (13,07%)
<i>L151-11 du CU</i>	0,072 ha (0,02%)
<i>L151-19 du CU</i>	0,095 ha (0,02%)
<i>L151-23 du CU</i>	8,6 ha (1,86%)
<i>L151-41 du CU (Emplacement réservé)</i>	0,047 ha (0,01%)

## Comptabilité du zonage avec le scénario du PADD

Le PADD fixe un besoin en logement de **64 unités à établir sur la période 2011-2030**. Le PLU répond à ce scénario en identifiant les possibilités de densification, de mutation du bâti et les extensions nécessaires. Un total de 76 logements sont identifiés comme potentiels sur la commune, ce qui correspond à 12 logements de plus que l'objectif fixé au PADD. Ces 15% supplémentaires sont considérés comme une rétention foncière moyenne applicable à la commune. Le tableau suivant récapitule les différentes sources de logement possible :

Source / zone	Nombre de logements potentiels
<b>Zone Ua</b> – densification (15 log/ha)	9 logements
<b>Zone Ub</b> – densification (15 log/ha)	27 logements
<b>Zone A</b> – Changement de destination (L151-11 du Code de l'urbanisme)	5 logements
<b>OAP</b> (zone Ua)	19 logements
<b>Logements vacants</b>	4 logements
<b>Résidences secondaires</b>	7 logements
<b>Logements déjà réalisés</b> pour la période 2011-2030	5 logements
<b>Total</b>	<b>76 logements</b>

## 5. REGLEMENT

### Zone UA

Article	Justifications
UA 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le règlement de cet article vise à interdire les constructions et installations qui ne sont pas compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, pour des motifs de pollutions visuelles, sonores ou des risques générés par des activités à risques</li> </ul>
UA 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point permet d'assurer une rétrocompatibilité entre le règlement du POS et celui du PLU en permettant de déroger à certaines règles du règlement de ce dernier pour les constructions édifiées sous le régime du POS.</li> <li>○ Le deuxième point assure la conformité des constructions avec les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation</li> <li>○ Le troisième point assure la protection des milieux naturels sensibles associés aux zones humides.</li> <li>○ Le quatrième point concerne l'OAP de la commune : les constructions et installations de l'aménagement doivent être en accord avec les orientations et le règlement de l'OAP.</li> <li>○ Le cinquième point est la traduction directe des objectifs 2-1 et 2-2 du PADD visant la protection du patrimoine naturel et la mise en valeur du paysage.</li> <li>○ Les sixièmes et septièmes points complètent l'article UA1 en fixant des conditions d'implantation des constructions et installations destinées aux activités.</li> <li>○ Le huitième point encadre la transformation des garages et complète l'article UA 12 en conservant le nombre de places de stationnement minimum par logement.</li> <li>○ Le neuvième point complète les dispositions de l'article UA1 en fixant des conditions de stationnement des caravanes afin d'en assurer l'intégration paysagère.</li> <li>○ Le dernier point permet d'éviter les pollutions visuelles par transformation topographique du terrain.</li> </ul>
UA 3	<p><b>VOIES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point définit les caractéristiques des voies d'accès pour la circulation automobile, notamment vis-à-vis de la sécurité des populations, des biens (lutte incendie, urgence...) ou de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.</li> <li>○ Le second point, d'ordre général, constitue un garde-fou pour la collectivité qui lui permet d'apprécier le bon dimensionnement des voies des projets d'urbanisme</li> <li>○ Le dernier point schématise les prescriptions en termes de retournement des voies en impasse.</li> </ul> <p><b>ACCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point fixe l'obligation d'un accès à une voie ouverte à la circulation automobile à un terrain pour être constructible.</li> <li>○ Le dernier point interdit l'accès au logement par les chemins ruraux et communaux pour des raisons d'accessibilité et de protection des personnes.</li> </ul>
UA 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les trois points, d'ordre général, font référence aux dispositions légales en vigueur.</li> </ul> <p><b>EAUX POTABLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les quatre premiers points répondent aux dispositions légales en vigueur.</li> <li>○ Le cinquième point permet de s'assurer du risque de pollution de l'eau du réseau de distribution.</li> </ul> <p><b>EAUX USEES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les trois premiers points font référence aux dispositions en vigueur.</li> <li>○ Le dernier point permet la juste facturation et réalisation du service public de traitement de l'eau.</li> </ul> <p><b>EAUX PLUVIALES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les trois premiers points répondent orientations du SDAGE. Ils permettent de limiter le danger de ruissellement et/ou de mouvement de terrain, conformément à l'objectif 1-5 du PADD.</li> <li>○ Le troisième point répond aux orientations du SDAGE. Il régule le rejet des eaux de stockage afin de limiter la saturation du sol ou du réseau.</li> <li>○ Le dernier point encadre l'utilisation d'eau de pluie et permet la connaissance de ses consommateurs.</li> </ul> <p><b>ELECTRICITE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Cette disposition garantie une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 2-2 du PADD.</li> </ul>
UA 5	<p><i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</i></p>

UA 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ La disposition offre la possibilité aux nouvelles constructions de s’implanter à l’alignement ou en retrait. L’alignement permet la bonne intégration paysagère des bâtiments dans le centre ancien de la commune en appliquant une logique de continuité de l’espace bâti. L’implantation avec un recul est autorisée afin de favoriser la densification du tissu bâti en cas de division parcellaire.</li> </ul>
UA 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point favorise d’une part, la densification du tissu bâti et d’autre part, les économies d’énergies en permettant l’implantation des constructions en limites séparatives (maisons accolées par exemple). L’implantation des constructions avec une marge de recul de 4 mètres minimum est exigée, l’objectif étant de conserver un couloir suffisamment important entre la construction à édifier et la limite séparative qui en est le plus rapproché pour des questions de salubrité et, en cas de division parcellaire, d’accès. La marge de recul peut être majorée en fonction des ouvertures en façade afin de limiter les problèmes de vis-à-vis du voisinage.</li> <li>○ Le deuxième point régleme nte un minimum d’accès à l’arrière de l’unité foncière en cas de front bâti sur l’ensemble de la largeur : cela permet d’assurer une accessibilité pour une densification en cas de division et pour les divers secours (incendie par exemple).</li> <li>○ Le dernier point fixe une distance minimum des piscines pour conserver un passage suffisamment large pour des questions de sécurité.</li> </ul>
UA 8	<p style="text-align: center;"><i>Cet article n’est pas régleme nté afin de favoriser la densification du tissu bâti ancien.</i></p>
UA 9	<p style="text-align: center;"><i>Cet article n’est pas régleme nté afin de favoriser la densification du tissu bâti ancien. L’article UA13 impose cependant une surface minimale d’espaces libres.</i></p>
UA 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ L’ensemble des dispositions de cet article se préoccupe de la bonne intégration des nouvelles constructions dans l’espace bâti du centre ancien.</li> </ul>
UA 11	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point fixe les conditions générales de protection des espaces à proximité des nouvelles constructions.</li> </ul> <p><b>FORME DES TOITURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La première disposition fixe un pan minimum pour les nouvelles constructions afin de correspondre avec le caractère architectural du bourg (objectif 2-2 du PADD), ou un toit-terrasse végétalisé en adéquation avec l’évolution de la réglementation thermique.</li> <li>○ La deuxième disposition fixe une pente minimale afin de correspondre avec le caractère architectural du bourg : objectif 2-2 du PADD.</li> </ul> <p><b>COUVERTURE DES TOITURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les deux premiers points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions dans le centre ancien, par l’utilisation de tuiles plates conforme à la région et une uniformité dans les toitures des extensions/annexes/bâtiment principal, conformément à l’objectif 2-2 du PADD.</li> <li>○ Les deux derniers points visent à limiter les impacts visuels de l’utilisation de panneaux solaires.</li> </ul> <p><b>PAREMENTS EXTERIEURS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point vise à protéger et conserver les murs en pierre appareillée traditionnellement associés au petit patrimoine, en lien avec l’objectif 2-2 du PADD.</li> <li>○ Les points suivants garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions dans le centre ancien, conformément à l’objectif 2-2 du PADD.</li> </ul> <p><b>OUVERTURES ET MENUISERIES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L’ensemble des points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions dans le centre ancien, conformément à l’objectif 2-2 du PADD.</li> </ul> <p><b>AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le point limite l’impact visuel des éléments mentionnés.</li> </ul>
UA 12	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les deux premiers points font références aux dispositions légales en vigueur.</li> <li>○ Le troisième point permet de mutualiser les places de stationnement afin de limiter la perméabilisations des sols mais aussi favoriser la densification.</li> <li>○ Le quatrième point permet l’aménagement de places stationnement perméables afin de lutter contre l’imperméabilisation des sols et le ruissellement associé.</li> <li>○ Le cinquième point permet la praticité des infrastructures nécessaire au bon usage du vélo, conformément à l’objectif 4-2 du PADD.</li> <li>○ Les derniers points font références aux dispositions légales en vigueur.</li> </ul> <p><b>POUR LES CONSTRUCTIONS D’HABITATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point fait références aux dispositions légales en vigueur.</li> <li>○ Le dernier point vise à favoriser l’utilisation de modes de déplacement alternatif à l’automobile, conformément à l’objectif 4-2 du PADD.</li> </ul> <p><b>POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les deux premiers points visent à favoriser l'utilisation de modes de déplacement alternatif à l'automobile, conformément à l'objectif 4-2 du PADD.</li> <li>○ Le dernier point permet de gérer, sur un espace spécifique, le chargement et déchargement des véhicules de livraison et éviter les difficultés de circulation.</li> </ul> <p><b>POUR LES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point fait référence aux dispositions légales en vigueur.</li> <li>○ Le second point vise à favoriser l'utilisation de modes de déplacement alternatif à l'automobile, conformément à l'objectif 4-2 du PADD.</li> <li>○ Le dernier point permet de gérer, sur un espace spécifique, le chargement et déchargement des véhicules de livraison et éviter les difficultés de circulation.</li> </ul>
<b>UA 13</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ La première disposition répond à l'article UA4 sur la gestion des eaux pluviales : limitation de l'impact du ruissellement urbain sur la qualité écologique du territoire et du cours d'eau (Natura 2000). L'aspect paysager des espaces libres assure la bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage tout en maintenant le sol par végétalisation (risque d'érosion et de glissement de terrain). L'article 9 de la zone n'est pas règlementé afin de permettre au mieux la densification du tissu urbain, conformément aux objectifs de production établis.</li> <li>○ Les deux et troisièmes points garantissent la bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain du centre ancien. De plus, l'emploi des essences locales limite la prolifération des espèces invasives ou exogènes tout en améliorant la qualité écologique du territoire.</li> <li>○ La dernière disposition interdit les espèces invasives afin de garantir la qualité écologique du territoire.</li> </ul>
<b>UA 14</b>	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</i>
<b>UA 15</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point vise à garantir la neutralité des prélèvements en eau d'un point de vue quantitatif.</li> <li>○ Le deuxième point soutient la diminution des émissions de gaz à effet de serre par l'utilisation du réseau d'énergie existant.</li> <li>○ Le dernier point assure la protection des zones humides ou, le cas échéant, sa compensation par sa récréation ou restauration.</li> </ul>
<b>UA 16</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point permet la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions et de leurs abords.</li> <li>○ Le dernier point anticipe le futur déploiement de la fibre optique, conformément à l'objectif 4-1 du PADD.</li> </ul>

## Zone UB

Article	Justifications
<b>UB 1</b>	<i>Idem UA 1</i>
<b>UB 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point permet d'assurer une rétrocompatibilité entre le règlement du POS et celui du PLU en permettant de déroger à certaines règles du règlement de ce dernier pour les constructions édifiées sous le régime du POS.</li> <li>○ Le deuxième point est la traduction directe des objectifs 2-1 et 2-2 du PADD visant la protection du patrimoine naturel et la mise en valeur du paysage.</li> <li>○ Les troisièmes et quatrièmes points complètent l'article UA1 en fixant des conditions d'implantation des constructions et installations destinées aux activités.</li> <li>○ Le cinquième point encadre la transformation des garages et complète l'article UA 12 en conservant le nombre de places de stationnement minimum par logement.</li> <li>○ Le sixième point complète les dispositions de l'article UA1 en fixant des conditions de stationnement des caravanes afin d'en assurer l'intégration paysagère.</li> <li>○ Le dernier point permet d'éviter les pollutions visuelles par transformation topographique du terrain.</li> </ul>
<b>UB 3</b>	<i>Idem UA 3</i>
<b>UB 4</b>	<i>Idem UA 4</i>
<b>UB 5</b>	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</i>
<b>UB 6</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point offre la possibilité aux nouvelles constructions de s'implanter à l'alignement ou en retrait. L'alignement permet la bonne intégration paysagère des bâtiments dans le bourg de la commune en appliquant une logique de continuité de l'espace bâti. L'implantation avec un recul est autorisée afin de favoriser la densification du tissu bâti en cas de division parcellaire.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le dernier point limite l'étalement urbain en dehors de l'enveloppe bâti et permet de protéger la qualité paysagère de la zone.</li> </ul>
<b>UB 7</b>	<i>Idem UA 7</i>
<b>UB 8</b>	<i>Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la densification du tissu bâti.</i>
<b>UB 9</b>	<i>Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la densification du tissu bâti. L'article UA13 impose cependant une surface minimale d'espaces libres.</i>
<b>UB 10</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'ensemble des dispositions de cet article se préoccupe de la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'espace bâti du bourg.</li> </ul>
<b>UB 11</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point fixe les conditions générales de protection des espaces à proximité des nouvelles constructions.</li> </ul> <p><b>FORME DES TOITURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La première disposition fixe un pan minimum pour les nouvelles constructions afin de correspondre avec le caractère architectural du bourg (objectif 2-2 du PADD), ou un toit-terrasse végétalisé en adéquation avec l'évolution de la réglementation thermique.</li> <li>○ La deuxième disposition fixe une pente minimale afin de correspondre avec le caractère architectural du bourg : objectif 2-2 du PADD.</li> </ul> <p><b>COUVERTURE DES TOITURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les deux premiers points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions dans le bourg, par l'utilisation de tuiles plates conforme à la région et une uniformité dans les toitures des extensions/annexes/bâtiment principal, conformément à l'objectif 2-2 du PADD.</li> <li>○ Les deux derniers points visent à limiter les impacts visuels de l'utilisation de panneaux solaires.</li> </ul> <p><b>PAREMENTS EXTERIEURS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point vise à protéger et conserver les murs en pierre appareillée traditionnellement associés au petit patrimoine, en lien avec l'objectif 2-2 du PADD.</li> <li>○ Les points suivants garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions dans le bourg, conformément à l'objectif 2-2 du PADD.</li> </ul> <p><b>OUVERTURES ET MENUISERIES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'ensemble des points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions dans le bourg, conformément à l'objectif 2-2 du PADD.</li> </ul> <p><b>AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le point limite l'impact visuel des éléments mentionnés.</li> </ul>
<b>UB 12</b>	<i>Idem UA 12</i>
<b>UB 13</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ La première disposition répond à l'article UA4 sur la gestion des eaux pluviales : limitation de l'impact du ruissellement urbain sur la qualité écologique du territoire et du cours d'eau (Natura 2000). L'aspect paysager des espaces libres assure la bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage tout en maintenant le sol par végétalisation (risque d'érosion et de glissement de terrain). L'article 9 de la zone n'est pas règlementé afin de permettre au mieux la densification du tissu urbain, conformément aux objectifs de production établis.</li> <li>○ Les deux et troisièmes points garantissent la bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain du centre ancien. De plus, l'emploi des essences locales limite la prolifération des espèces invasives ou exogènes tout en améliorant la qualité écologique du territoire.</li> <li>○ La dernière disposition interdit les espèces invasives afin de garantir la qualité écologique du territoire.</li> </ul>
<b>UB 14</b>	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</i>
<b>UB 15</b>	<i>Idem UA 15</i>
<b>UB 16</b>	<i>Idem UA 16</i>

## Zone Up

Article	Justifications
Up 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'article est la traduction simple de la vocation de la zone : toutes les constructions et installations non nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs sont logiquement interdites. L'article correspond à la traduction règlementaire de l'objectif 4-1 du PADD.</li> </ul>
Up 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point assure la conformité des constructions avec les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation</li> <li>○ Le dernier point assure la protection des milieux naturels sensibles associés aux zones humides.</li> </ul>
Up 3	<i>Idem UA 3</i>
Up 4	<i>Idem UA 4</i>
Up 5	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</i>
Up 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ La disposition offre la possibilité aux nouvelles constructions de s'implanter à l'alignement pour des raisons pratiques et d'accessibilité des équipements publics.</li> </ul>
Up 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ La disposition permet une implantation élargie sur la parcelle vis-à-vis des limites séparatives afin de ne pas entraver l'utilité et le fonctionnement des équipements publics. De plus, le point demande la prise en compte des mitoyennetés existantes afin de limiter les problèmes de voisinage et d'incompatibilité avec les zones à proximités (nuisance sonores, visuelles...).</li> </ul>
Up 8	<i>Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser l'installation des équipements collectifs.</i>
Up 9	<i>Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser l'installation des équipements collectifs.</i>
Up 10	<i>Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser l'installation des équipements collectifs.</i>
Up 11	<i>Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser l'installation des équipements collectifs.</i>
Up 12	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les deux premiers points font références aux dispositions légales en vigueur.</li> <li>○ Le troisième point permet de mutualiser les places de stationnement afin de limiter la perméabilisations des sols mais aussi favoriser la densification.</li> <li>○ Le quatrième point permet l'aménagement de places stationnement perméables afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et le ruissellement associé.</li> <li>○ Le cinquième point permet la praticité des infrastructures nécessaire au bon usage du vélo, conformément à l'objectif 4-2 du PADD.</li> <li>○ Les derniers points font références aux dispositions légales en vigueur.</li> </ul>
Up 13	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les deux premiers points garantissent la bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain du centre ancien. De plus, l'emploi des essences locales limite la prolifération des espèces invasives ou exogènes tout en améliorant la qualité écologique du territoire.</li> <li>○ La dernière disposition interdit les espèces invasives afin de garantir la qualité écologique du territoire.</li> </ul>
Up 14	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</i>
Up 15	<i>Idem UA 15</i>
Up 16	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point permet la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions et de leurs abords.</li> </ul>

## Zone Ux

Article	Justifications
Ux 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'article vise à interdire les constructions et installations qui ne sont pas compatibles avec la vocation économique de la zone du fait des nuisances générées, notamment les habitations.</li> </ul>
Ux 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point permet d'assurer une rétrocompatibilité entre le règlement du POS et celui du PLU en permettant de déroger à certaines règles du règlement de ce dernier pour les constructions édifiées sous le régime du POS.</li> <li>○ Le deuxième point assure la protection des milieux naturels sensibles associés aux zones humides.</li> <li>○ Le dernier point permet d'éviter les pollutions visuelles par transformation topographique du terrain.</li> </ul>
Ux 3	<i>Idem UA 3</i>
Ux 4	<i>Idem UA 4</i>

<b>Ux 5</b>	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</i>
<b>Ux 6</b>	○ La disposition demande un recul de 15 mètres des constructions afin de favoriser la circulation des véhicules de gros gabarits associés à la vocation de la zone.
<b>Ux 7</b>	○ La disposition fixe un retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives afin de conserver un couloir suffisamment important pour des questions de salubrité, de circulation, de défense incendie et en, cas de division parcellaire, d'accès. La marge de recul peut être majorée en fonction de la nature du mur et de ses ouvertures sur la limite séparative.
<b>Ux 8</b>	<i>Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la densification.</i>
<b>Ux 9</b>	<i>Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la densification. L'article UA13 impose cependant une surface minimale d'espaces libres.</i>
<b>Ux 10</b>	○ L'ensemble des dispositions de cet article se préoccupe de la bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage.
<b>Ux 11</b>	○ Le premier point fixe les conditions générales de protection des espaces à proximité des nouvelles constructions. <b>FORME DES TOITURES</b> ○ La disposition fixe un pan minimum pour les nouvelles constructions afin de correspondre avec le caractère architectural du bourg (objectif 2-2 du PADD), ou un toit-terrasse végétalisé en adéquation avec l'évolution de la réglementation thermique. <b>COUVERTURE DES TOITURES</b> ○ Le premier point garantit la bonne intégration et la cohérence des extensions et annexes avec la construction principale. ○ Les deux derniers points visent à limiter les impacts visuels de l'utilisation de panneaux solaires. <b>PAREMENTS EXTERIEURS</b> ○ L'ensemble des points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions sur le territoire de la commune, conformément à l'objectif 2-2 du PADD.
<b>Ux 12</b>	○ Les deux premiers points font références aux dispositions légales en vigueur. ○ Le troisième point permet de mutualiser les places de stationnement afin de limiter la perméabilisations des sols mais aussi favoriser la densification. ○ Le quatrième point permet l'aménagement de places stationnement perméables afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et le ruissellement associé. ○ Le cinquième point permet la praticité des infrastructures nécessaire au bon usage du vélo, conformément à l'objectif 4-2 du PADD. ○ Les derniers points font références aux dispositions légales en vigueur. <b>POUR LES BATIMENTS D'ACTIVITES DE PLUS DE 500 METRES CARRES DE SURFACE DE PLANCHER</b> ○ Le premier, troisième et dernier points visent à favoriser l'utilisation de modes de déplacement alternatif à l'automobile, conformément à l'objectif 4-2 du PADD. ○ Le deuxième point permet de gérer, sur un espace spécifique, le chargement et déchargement des véhicules de livraison et éviter les difficultés de circulation.
<b>Ux 13</b>	○ La première disposition répond à l'article Ux 4 sur la gestion des eaux pluviales : limitation de l'impact du ruissellement urbain sur la qualité écologique du territoire et du cours d'eau. L'aspect paysager des espaces libres assure la bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage tout en maintenant le sol par végétalisation (risque d'érosion et de glissement de terrain). ○ Les deux et troisième points garantissent la bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain du centre ancien. De plus, l'emploi des essences locales limite la prolifération des espèces invasives ou exogènes tout en améliorant la qualité écologique du territoire. ○ La dernière disposition interdit les espèces invasives afin de garantir la qualité écologique du territoire.
<b>Ux 14</b>	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</i>
<b>Ux 15</b>	<i>Idem UA 15</i>
<b>Ux 16</b>	<i>Idem UA 16</i>

## Zone A

Article	Justifications
<b>A 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point, relatif à la zone A permet l'installation des exploitations agricoles, des équipements collectifs ou services publics et les annexes/extensions des bâtiments d'habitation existants.</li> <li>○ Le second point permet la protection des mares de la commune pour des raisons écologiques.</li> <li>○ Le troisième point s'applique pour le secteur Ap.</li> </ul>
<b>A 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point permet d'assurer une rétrocompatibilité entre le règlement du POS et celui du PLU en permettant de déroger à certaines règles du règlement de ce dernier pour les constructions édifiées sous le régime du POS.</li> <li>○ Le deuxième et troisième point assurent la conformité des constructions avec les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation</li> <li>○ Le quatrième et cinquième point assure la protection des milieux naturels sensibles associés aux zones humides</li> <li>○ Le sixième point permet, conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, le changement de destination d'un corps de ferme identifié par le conseil municipale afin de revaloriser le bâti tout en préservant la qualité du site.</li> <li>○ Le septième point permet, si nécessaire, aux équipements collectifs d'occuper la zone A tout en conservant en priorité la vocation de la zone.</li> <li>○ Le huitième point laisse des possibilités de construction pour les habitations afin d'étendre leur surface bâti tout en conservant en priorité la vocation de la zone.</li> <li>○ Le dernier point permet d'éviter les pollutions visuelles par transformation topographique du terrain.</li> </ul>
<b>A 3</b>	<i>Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la pratique de l'activité agricole.</i>
<b>A 4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les trois points, d'ordre général, font référence aux dispositions légales en vigueur.</li> </ul> <p><b>EAUX POTABLES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les quatre premiers points répondent aux dispositions légales en vigueur.</li> <li>○ Le cinquième point permet de s'assurer du risque de pollution de l'eau du réseau de distribution.</li> </ul> <p><b>EAUX USEES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les trois premiers points font référence aux dispositions en vigueur.</li> <li>○ Le dernier point permet la juste facturation et réalisation du service public de traitement de l'eau.</li> </ul> <p><b>EAUX PLUVIALES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les trois premiers points répondent orientations du SDAGE. Ils permettent de limiter le danger de ruissellement et/ou de mouvement de terrain, conformément à l'objectif 1-5 du PADD.</li> <li>○ Le troisième point répond aux orientations du SDAGE. Il régule le rejet des eaux de stockage afin de limiter la saturation du sol ou du réseau.</li> <li>○ Le dernier point encadre l'utilisation d'eau de pluie et permet la connaissance de ses consommateurs.</li> </ul>
<b>A 5</b>	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</i>
<b>A 6</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ La disposition demande un recul de 10 mètres des constructions afin de favoriser la circulation des véhicules de gros gabarits associés à la vocation de la zone.</li> </ul>
<b>A 7</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'article fixe un retrait minimum obligatoire par rapport aux limites séparatives afin de conserver un couloir suffisamment important pour des questions de salubrité, de circulation, de défense incendie et en, cas de division parcellaire, d'accès.</li> </ul>
<b>A 8</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'article vise à limiter l'étalement urbain et le mitage de la zone agricole, conformément à l'objectif 3-1 du PADD.</li> </ul>
<b>A 9</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'article vise à limiter l'étalement urbain et le mitage de la zone agricole, conformément à l'objectif 3-1 du PADD.</li> </ul>
<b>A 10</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'ensemble des dispositions de cet article se préoccupe de la bonne intégration des nouvelles constructions, par le respect des hauteurs maximales existantes et des gabarits.</li> </ul>
<b>A 11</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point fixe les conditions générales de protection des espaces à proximité des nouvelles constructions.</li> </ul> <p><b>SITE D'IMPLANTATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les deux points permettent d'éviter la création de nouveaux points d'appels visuels dans le paysage, conformément à l'objectif du 2-2 PADD.</li> </ul> <p><b>FORME DES TOITURES</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les dispositions fixent une inclinaison et un nombre de pans minimum pour les nouvelles constructions afin de correspondre avec le caractère architectural de l'espace bâti.</li> </ul> <p><b>COUVERTURE DES TOITURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les trois premiers points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions dans le centre ancien, par l'utilisation de tuiles plates conforme à la région et une uniformité dans les toitures des extensions/annexes/bâtiment principal, conformément à l'objectif 2-2 du PADD.</li> <li>○ Les deux derniers points visent à limiter les impacts visuels de l'utilisation de panneaux solaires.</li> </ul> <p><b>PAREMENTS EXTERIEURS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point vise à protéger et conserver les murs en pierre appareillée traditionnellement associés au petit patrimoine, en lien avec l'objectif 2-2 du PADD.</li> <li>○ Les points suivants garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions, conformément à l'objectif 2-2 du PADD.</li> </ul> <p><b>OUVERTURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'ensemble des points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions, conformément à l'objectif 2-2 du PADD.</li> </ul> <p><b>AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le point limite l'impact visuel des éléments mentionnés.</li> </ul>
<b>A 12</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les deux premiers points font références aux dispositions légales en vigueur.</li> <li>○ Le troisième point permet de mutualiser les places de stationnement afin de limiter la perméabilisations des sols mais aussi favoriser la densification.</li> <li>○ Le quatrième point permet l'aménagement de places stationnement perméables afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et le ruissellement associé.</li> <li>○ Le cinquième point permet la praticité des infrastructures nécessaire au bon usage du vélo, conformément à l'objectif 4-2 du PADD.</li> <li>○ Les derniers points font références aux dispositions légales en vigueur.</li> </ul> <p><b>POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point fait références aux dispositions légales en vigueur.</li> <li>○ Le dernier point vise à favoriser l'utilisation de modes de déplacement alternatif à l'automobile, conformément à l'objectif 4-2 du PADD.</li> </ul>
<b>A 13</b>	○ La disposition interdit les espèces invasives afin de garantir la qualité écologique du territoire.
<b>A 14</b>	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</i>
<b>A 15</b>	<i>Idem UA 15</i>
<b>A 16</b>	<i>Cet article n'est pas réglementé en raison de la nature de la zone et de sa faible densité.</i>

## Secteur Azh

Article	Justifications
<b>Azh 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point s'applique pour la zone A.</li> <li>○ Le second point relatif au secteur Ap, permet la construction des équipements collectifs ou services publics et les annexes/extensions des bâtiments d'habitation existants.</li> </ul>
<b>Azh 2</b>	<i>Idem A 2</i>
<b>Azh 3</b>	<i>Idem A 3</i>
<b>Azh 4</b>	<i>Idem A 4</i>
<b>Azh 5</b>	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</i>
<b>Azh 6</b>	<i>Idem A 6</i>
<b>Azh 7</b>	<i>Idem A 7</i>
<b>Azh 8</b>	<i>Idem A 8</i>
<b>Azh 9</b>	<i>Idem A 9</i>
<b>Azh 10</b>	<i>Idem A 10</i>
<b>Azh 11</b>	<i>Idem A 11</i>
<b>Azh 12</b>	<i>Idem A 12</i>

Azh 13	<i>Idem A 13</i>
Azh 14	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</i>
Azh 15	<i>Idem A 15</i>
Azh 16	<i>Idem A 16</i>

## Zone N

Article	Justifications
N 1	<i>Rédaction conforme à l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.</i>
N 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point permet d'assurer une rétrocompatibilité entre le règlement du POS et celui du PLU en permettant de déroger à certaines règles du règlement de ce dernier pour les constructions édifiées sous le régime du POS.</li> <li>○ Le deuxième point assure la conformité des constructions avec les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation</li> <li>○ Le troisième point assure la protection des milieux naturels sensibles associés aux zones humides.</li> <li>○ Le quatrième point permet, si nécessaire, aux équipements collectifs d'occuper la zone Ap tout en conservant en priorité la vocation de la zone.</li> <li>○ Le cinquième point laisse des possibilités de construction pour les habitations afin d'étendre leur surface bâti tout en conservant en priorité la vocation de la zone.</li> <li>○ Le dernier point permet d'éviter les pollutions visuelles par transformation topographique du terrain.</li> </ul>
N 3	<i>Cet article n'est pas réglementé compte tenu de la nature de la zone.</i>
N 4	<i>Idem A 4</i>
N 5	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</i>
N 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'article protège les chemins existants et les haies associées, conformément à l'objectif 2-1 du PADD. Le recul permet d'éviter les masses le long des chemins et d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement.</li> </ul>
N 7	<i>Idem A 7</i>
N 8	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'article vise à limiter l'étalement urbain et le mitage de la zone naturel, conformément à l'objectif 2-1 du PADD.</li> </ul>
N 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'article vise à limiter l'étalement urbain et le mitage de la zone naturel, conformément à l'objectif 2-1 du PADD.</li> </ul>
N 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'ensemble des dispositions de cet article se préoccupe de la bonne intégration des nouvelles constructions, par le respect des hauteurs maximales existantes et des gabarits.</li> </ul>
	○
N 11	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point fixe les conditions générales de protection des espaces à proximité des nouvelles constructions.</li> </ul> <p><b>FORME DES TOITURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La disposition fixe un pan minimum pour les nouvelles constructions afin de correspondre avec le caractère architectural de la commune (pas de toits plats) : objectif 2-2 du PADD.</li> </ul> <p><b>COUVERTURE DES TOITURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les deux premiers points garantissent la bonne intégration des nouvelles constructions et l'uniformité dans les toitures des extensions/annexes/bâtiment principal, conformément à l'objectif 2-2 du PADD.</li> <li>○ Les deux derniers points visent à limiter les impacts visuels de l'utilisation de panneaux solaires.</li> </ul> <p><b>PAREMENTS EXTERIEURS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point vise à protéger et conserver les murs en pierre appareillée traditionnellement associés au petit patrimoine, en lien avec l'objectif 2-2 du PADD.</li> <li>○ Les points suivants garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions dans le patrimoine naturel, conformément à l'objectif 2-1 du PADD.</li> </ul> <p><b>OUVERTURES ET MENUISERIES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'ensemble des points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions dans le patrimoine naturel, conformément à l'objectif 2-1 du PADD.</li> </ul>

	<b>AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le point limite l'impact visuel des éléments mentionnés.</li> </ul>
<b>N 12</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les deux premiers points font références aux dispositions légales en vigueur.</li> <li>○ Le troisième point permet de mutualiser les places de stationnement afin de limiter la perméabilisations des sols mais aussi favoriser la densification.</li> <li>○ Le quatrième point permet l'aménagement de places stationnement perméables afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et le ruissellement associé.</li> <li>○ Le cinquième point permet la praticité des infrastructures nécessaire au bon usage du vélo, conformément à l'objectif 4-2 du PADD.</li> <li>○ Les derniers points font références aux dispositions légales en vigueur.</li> </ul>
<b>N 13</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Cette disposition permet la protection des boisements et des espaces naturels associés, conformément à l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.</li> </ul>
<b>N 14</b>	<i>Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</i>
<b>N 15</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le premier point vise à garantir la neutralité des prélèvements en eau d'un point de vue quantitatif.</li> <li>○ Le deuxième point permet d'assurer la préservation des berges (et de la ripisylve) de l'Yerres, conformément à l'objectif 2-1 du PADD.</li> <li>○ Le troisième point permet d'assurer la préservation de la continuité écologique de l'Yerres, conformément à l'objectif 2-1 du PADD.</li> <li>○ Le dernier point permet d'assurer la préservation des milieux humides, conformément à l'objectif 2-1 du PADD.</li> </ul>
<b>N 16</b>	<i>Cet article n'est pas réglementé en raison de la nature de la zone et de sa faible densité.</i>