

PROJET DE CENTRE DE DETENTION DE CRISENOY (77)

Propositions de Mise en Compatibilité du
PLU de Crisenoy



SOMMAIRE

1 – Cadrage réglementaire

2 – Présentation du projet

3 – Analyse de la compatibilité du projet vis-à-vis du PLU

4 – Evaluation environnementale

1 – Cadrage réglementaire

L'Agence publique pour l'immobilier de la justice (APIJ) est un **établissement public administratif** placé **sous la tutelle du ministère de la Justice**, qui lui confie la conception et la gestion des grands projets immobiliers relevant des différentes directions du ministère.

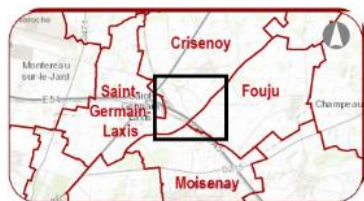
Lorsqu'un projet, soumis à Déclaration d'Utilité Publique (DUP), n'est pas compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme en vigueur, l'opération ne peut être réalisée que si l'on recourt à **la procédure de DUP emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme**.

Cette mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme avec une opération d'utilité publique est régie par les dispositions des articles L.153-54 et suivants et R.153-14 du code de l'urbanisme.

Cette mise en compatibilité doit permettre la réalisation de tous les éléments du projet d'établissement pénitentiaire.

2 – Présentation du projet

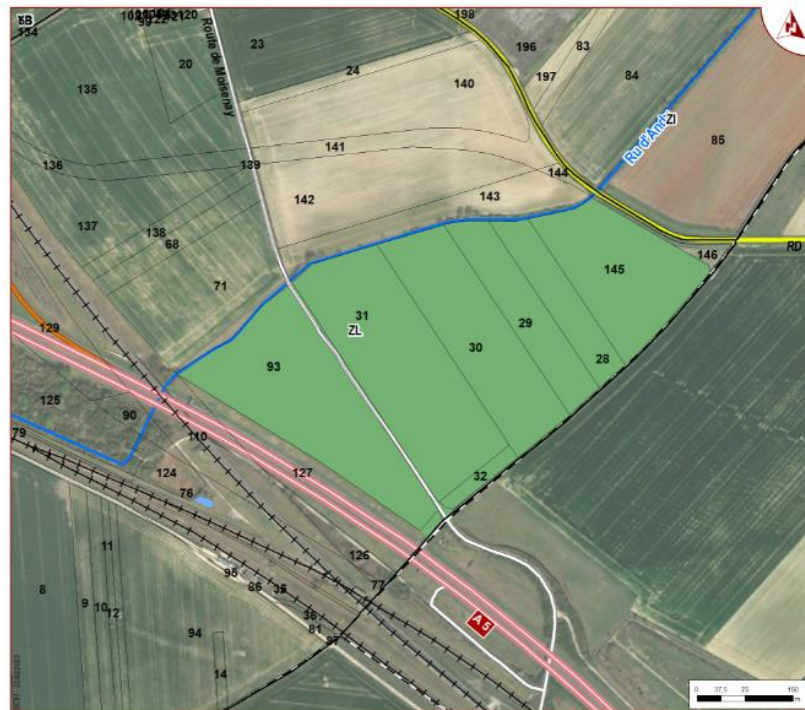
2.2 Localisation du projet



Le site est bordé par la RD57 au Nord
et par l'A5 et la voie ferrée au Sud

Site de 22,8 ha

Se situe sur des parcelles agricoles



Périmètre de la mise en
compatibilité du PLU

2 – Présentation du projet

2.2 Données générales du futur Établissement Pénitentiaire

- Centre pénitentiaire d'une capacité de 1 000 places
- Surface utile bâtie par les espaces en enceinte : 30 000m²

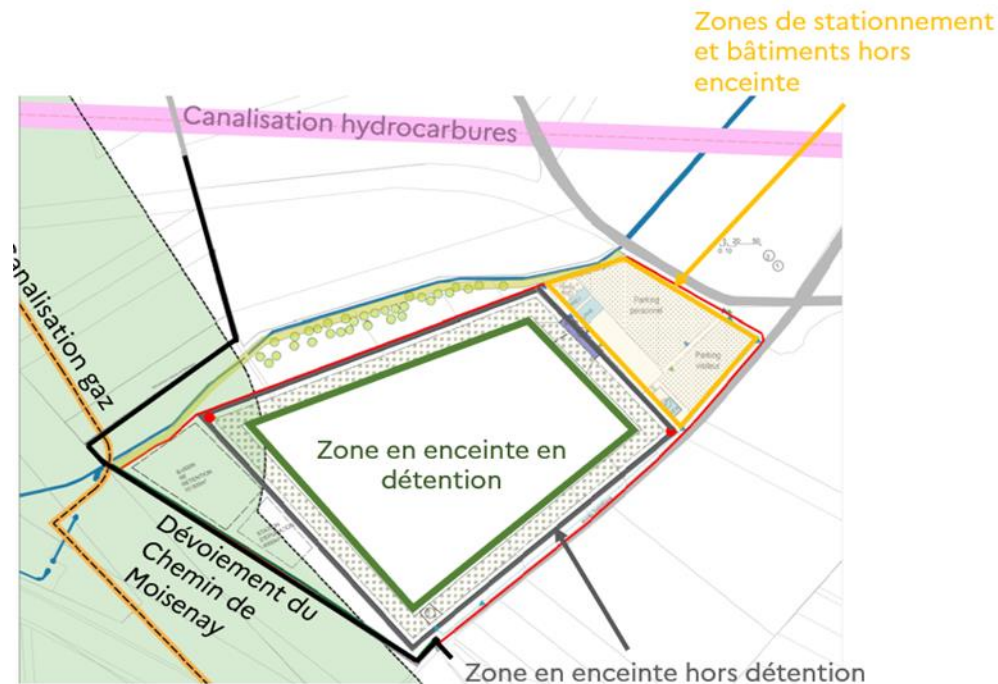


Schéma d'implantation issu de l'étude de faisabilité

3 – Analyse de la compatibilité du projet vis-à-vis du PLU

- **Plan Local d'Urbanisme de Crisenoy**

Approuvé le 12 décembre 2016, Modification n°1 approuvée le 04 avril 2022

Modification n°2 en cours, quel calendrier ?

- **Analyse de la compatibilité du projet**

4.1 Non-compatible avec le rapport de présentation,

4.2 Non-compatible avec le PADD,

4.3 Non-compatible avec les orientations d'aménagement (OA),

4.4 Non-compatible avec le règlement et les zones concernées,

4.5 Compatible avec les annexes.

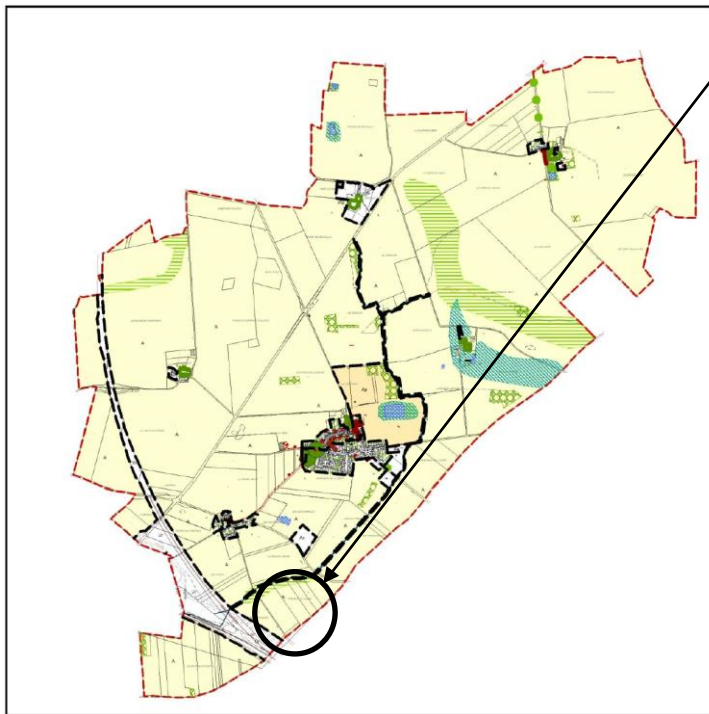
3.1 – Le rapport de présentation du PLU

N° chapitre	Chapitres nécessitant une mise à jour
Justification des dispositions du PLU Chap. C	« Traduction réglementaire du projet de PLU» <u>sous-chapitres</u> : « Traduction réglementaire du projet de PLU: zonage et règlement».
E	« Tableau des surfaces»

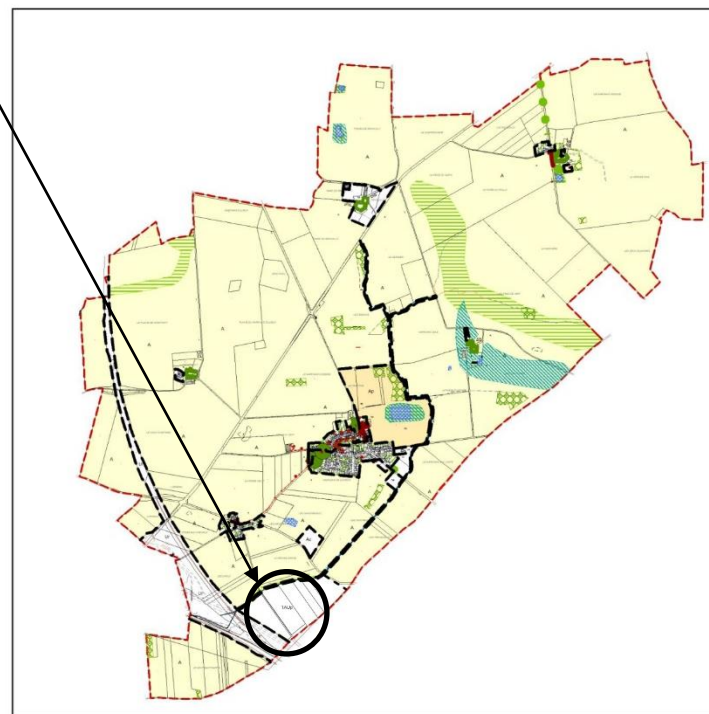
3.1 – Le rapport de présentation du PLU

Secteur de modification

Avant mise en compatibilité



Après mise en compatibilité

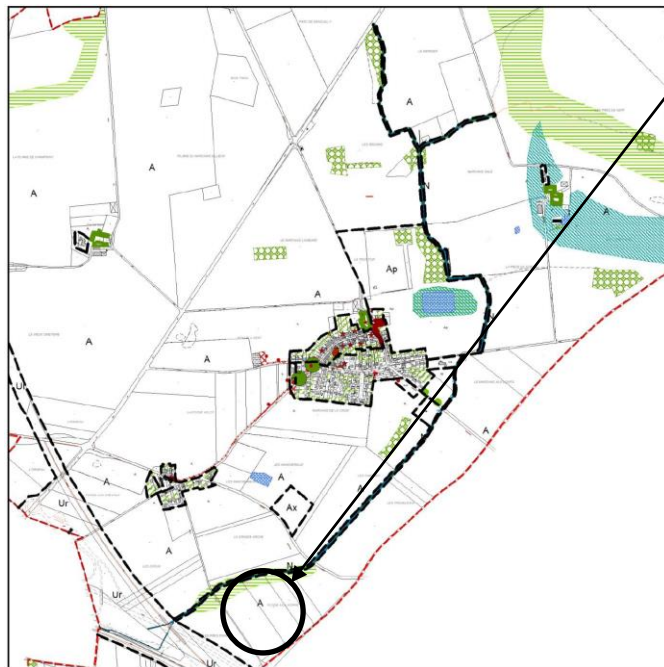


Rapport de présentation : Chapitre Justification des dispositions du PLU - Chap. C – 3.3 Espaces agricoles et naturels – 3.3.1
Zone agricole

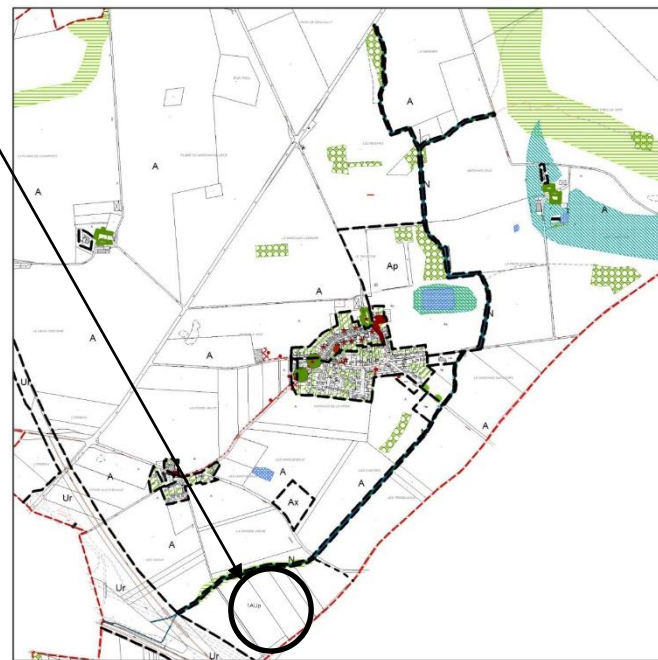
3.1 – Le rapport de présentation du PLU

Secteur de modification

Avant mise en compatibilité



Après mise en compatibilité



Rapport de présentation : Chapitre Justification des dispositions du PLU - Chap. C – 3.4 Zone N

3.1 – Le rapport de présentation du PLU – tableau des surfaces (PLU 2016, tableau non mis à jour dans la modification n°1)

Avant mise en compatibilité

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

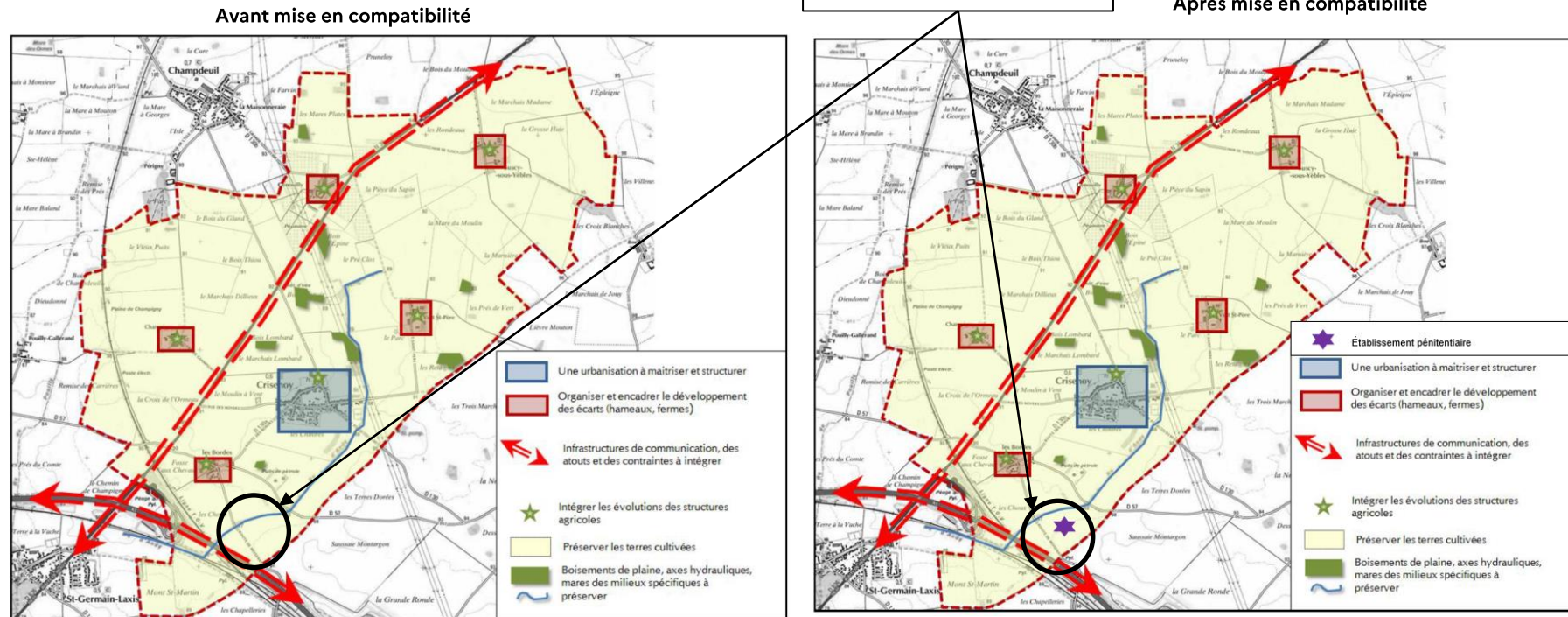
Après mise en compatibilité

Type de zone	Superficie ha	Part du territoire communal	Potentiel constructible
Zones Urbaines			
Ua	5,9	0,46%	0-2 logements
Ub	12,39	0,96%	8-10 logements
Uc	2,56	0,20%	1-2 logements
Ue	0,71	0,06%	
Ur	39,5	3,06%	
Total zones urbaines	61,06	4,73%	10-15 logements
Zones d'urbanisation future			
AUa	0,31	0,02%	8-10 logements
AUb	0,55	0,04%	8-10 logements
1AUp	22,96	1,77%	
Total zones à Urbaniser	23,82	1,85%	15-20 logements
Zones Agricoles			
A	1153,91	89,45%	
Aa	8,1	0,63%	
Ah	2,51	0,19%	
Ap	30,15	2,34%	
Ax	2,35	0,18%	
Total zones agricoles	1197,02	92,79%	
Zones Naturelles			
N	5,03	0,39%	
Ne	1,06	0,08%	
Nl	2,05	0,16%	
Total zones naturelles	8,14	0,63%	
TOTAL	1290,04	100,00%	

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

3.2 – Le PADD

Modification de la carte « Enjeux du territoire » du PADD



3.3 – Les Orientations d'aménagement

Ajout d'une OAP dédiée au nouveau secteur 1AUp au sein de la zone 1AU

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le secteur 1AUp

1. Espace dans lequel s'inscrit le secteur



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

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

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

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

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

2. Etat des lieux – aspect du site



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



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



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



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

3.3 – Les Orientations d'aménagement

3. Principes des orientations d'aménagement

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

PRINCIPE VIAIRE

L'accès à l'établissement pénitentiaire se fera par la RD57 au nord-est.

Cet accès veillera à assurer une accessibilité à tous (cyclistes, automobilistes, poids lourds).

INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'objectif des principes d'aménagement paysager est :

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

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

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

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

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

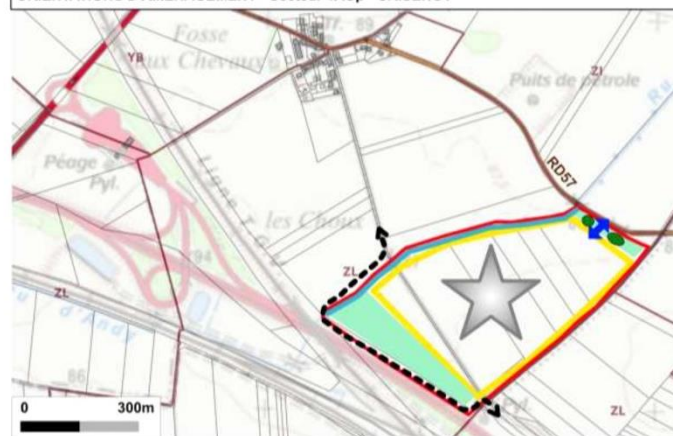
La diversité des essences devra faire l'objet d'une attention particulière, non seulement en raison des problématiques allergènes et des contraintes sécuritaires, mais aussi en fonction de leur tenue dans le temps, de leur développement, de leurs variations saisonnières et de leur entretien.

Une demande de dérogation à l'application de la loi Barnier, qui implique un recul initial de 100 m pour l'implantation de nouveaux bâtiments depuis l'axe de l'A5, a été faite. Le parti pris d'aménagement sur le périmètre de l'OAP se justifie :

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

4. Orientations d'aménagement

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT - Secteur 1AUp - CRISENOY



- Périmètre OAP
- ↔ Accès au site depuis la RD57
- ★ Établissement pénitentiaire (implantation indicative)
- Aires de stationnement perméables
- Rétablissement du chemin de Moisenay
- Traitement des abords et équipements associés
- Traitement architectural et paysager des limites de l'établissement pénitentiaire
- Mise en place d'une friche prairiale et confortement de la ripisylve

3.4 – Le règlement et les zones concernées

Non-compatibilité

Projet au sein des zones A et N (plan de zonage PLU) .

- ➡ Création d'un nouveau secteur 1AUp
- ➡ Rédaction de nouvelles dispositions réglementaires applicables à ce nouveau secteur 1AUp, s'intégrant au règlement de la zone 1AU

3.4 – Le règlement et les zones concernées

3.4.1 – Mise en compatibilité du plan de zonage du PLU



Avant MEC

Zone urbaine

- Ua
- Ub
- Uc
- Ue
- Ur

Zone à urbaniser

- 1AU
- 2AU

Zone agricole

- A
- Aa
- Ah
- Ap
- Ax

Zone naturelle

- N
- Ni
- Ne

Prescriptions

- Emplacement réservé
- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11
- Application de l'article L.111-6 du CU
- Banded'inconstructibilité
- Vie fermée : 300m
- A5: 250m
- BN36: 100m



Après MEC

Zone urbaine

- Ua
- Ub
- Uc
- Ue
- Ur

Zone à urbaniser

- 1AU
- 1AUp
- 2AU

Zone agricole

- A
- Aa
- Ah
- Ap
- Ax

Zone naturelle

- N
- Ni
- Ne

Prescriptions

- Emplacement réservé
- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11
- Application de l'article L.111-6 du CU
- Banded'inconstructibilité
- Vie fermée : 300m
- A5: 250m
- BN36: 100m

3.4 – Le règlement et les zones concernées

3.4.2 – Mise en compatibilité du règlement du PLU

1AU3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès à l'établissement pénitentiaire se fera uniquement par la D 57.

1AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règlement actuel à adapter car impose un recul par rapport aux voies

1AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règlement actuel à adapter

1AU10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur spécifique liée aux établissements pénitentiaires

1AU11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règlement répondant aux problématiques de sécurité, de fonctionnalité comprenant des prescriptions de préservation du Ru d'Andy et des éléments paysagers alentours

3.4 – Le règlement et les zones concernées

3.4.2 – Mise en compatibilité du règlement du PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 1AU

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 14/12/2015 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- Les constructions et installations dispensés de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- La Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie – doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

- Les dispositions de l'article R.151-21 ne s'appliquent pas au sein de la zone 1AU : les règles édictées s'appliquent à chacun des lots en cas de division de propriété.

En zone 1AU est créé un secteur 1AUp qui correspond à une zone à urbaniser à court terme à vocation principale destinée à l'accueil d'un établissement pénitentiaire et aux constructions, équipements et aménagements qui y sont liés.

3.4 – Le règlement et les zones concernées

3.4.2 – Mise en compatibilité du règlement du PLU

1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat (élevage agricole, activités industrielles,..)
- Les activités commerciales ou de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 150 m², sous réserve de l'absence de nuisances pour le voisinage
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, -visés aux articles R443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée de plus de trois mois (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article Ub2
- Les dépôts et stockages (matériaux, déchets, ferrailles, carcasses de véhicules..) de toute nature
- Les sous-sols sont interdits

3.4 – Le règlement et les zones concernées

3.4.2 – Mise en compatibilité du règlement du PLU

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

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

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

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

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

3.4 – Le règlement et les zones concernées

3.4.2 – Mise en compatibilité du règlement du PLU

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

1) Rappel

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

2) Accès

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

En secteur 1AUp, l'accès à l'établissement pénitentiaire se fera uniquement par la RD57.

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

3) Voirie

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

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

En secteur 1AUp, l'établissement pénitentiaire devra être accessible aux piétons et aux personnes à mobilité réduite (PMR).

3.4 – Le règlement et les zones concernées

3.4.2 – Mise en compatibilité du règlement du PLU

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

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

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

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

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

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

3) Eaux pluviales

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

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

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

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

4) Autres réseaux

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

3.4 – Le règlement et les zones concernées

3.4.2 – Mise en compatibilité du règlement du PLU

1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

En secteur 1AUp, les constructions doivent s'implanter en retrait des voies publiques.

Suite à l'étude « entrée de ville », le long de l'A5, les 1ers éléments constitutifs de la sécurité passive de l'établissement, à savoir les bassins de rétention, doivent être implantées à 60 mètres minimum de l'alignement de l'autoroute A5 et à 100 mètres minimum de la voie ferrée.

1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

- Ne peut être inférieur à 8 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues.
- Est au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 m si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès « pleine ».

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas au secteur 1AUp.

3.4 – Le règlement et les zones concernées

3.4.2 – Mise en compatibilité du règlement du PLU

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

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

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas au secteur 1AUp.

En secteur 1AUp, il n'est pas fixé de règle.

1AU 9 : EMPRISE AU SOL

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

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas au secteur 1AUp.

En secteur 1AUp, il n'est pas fixé de règle.

1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale est limitée à :

- Habitations : deux niveaux habitables sans dépasser 8 m au faitage.
- Annexes à l'habitation : 5 m au faitage

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas au secteur 1AUp.

En secteur 1AUp, les constructions auront une hauteur maximale de R + 4 + combles maximum.

3.4 – Le règlement et les zones concernées

3.4.2 – Mise en compatibilité du règlement du PLU

1AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel :

Les dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone.

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

- Les volumes,
- La morphologie, la couleur, la pente des toits, et la nature des matériaux,
- Le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures,
- Le traitement et la coloration des façades.

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

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

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière forme ou de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestiques
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique des constructions

HABITATIONS ET LEURS ANNEXES

Forme :

Toitures

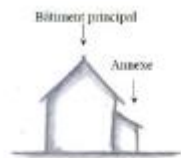
- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; elles devront être à deux pans minimum. Leur pente devra être comprise entre 35 et 45 °, y compris les annexes pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.

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

3.4 – Le règlement et les zones concernées

3.4.2 – Mise en compatibilité du règlement du PLU

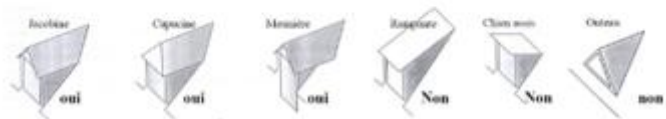
De même les annexes (isolées ou non) peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 30 m².



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

Ouvertures

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



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

Matériaux et couleurs

Toitures et couvertures

- Les matériaux et teintes de couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.
- Les annexes pourront utiliser d'autres matériaux de teinte similaire.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire, toitures végétalisées, ...) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

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

3.4 – Le règlement et les zones concernées

3.4.2 – Mise en compatibilité du règlement du PLU

Clôtures :

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

En façade de rue les clôtures doivent être composées :

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

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

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

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- Des murs pleins enduits (ou à pierre vue) recouverts d'un chapeautage en tuile
- De grillage, de panneaux occultant reposant ou non sur un mur de soubassement, doublé ou non d'une haie. La hauteur du muret est limité à 0,5 m sauf s'il constitue un soubassement entre deux terrains de hauteur différente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas au secteur 1AUp.

En secteur 1AUp, l'insertion des constructions devra être étudiée et justifiée à l'appui d'une étude paysagère.

La hauteur des clôtures grillagées implantées dans le cadre de l'aménagement de l'établissement pénitentiaire n'est pas réglementée.

3.4 – Le règlement et les zones concernées

3.4.2 – Mise en compatibilité du règlement du PLU

1AU 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

- Deux places par logement dont une couverte
- En outre, il sera prévu 0,75 places visiteurs par logement

Constructions à destination de bureaux

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

Constructions à destination de commerces

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

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

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- Activités commerces, ... : 1 place pour 10 employés et il conviendra de prévoir le stationnement des visiteurs

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

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas au secteur 1AUp.

En secteur 1AUp, les stationnements seront assurés sur l'emprise de l'établissement et seront adaptés à la nature de l'établissement et à ses besoins.

3.4 – Le règlement et les zones concernées

3.4.2 – Mise en compatibilité du règlement du PLU

1AU 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas au secteur 1AUp.

En secteur 1AUp, des aménagements paysagers pourront accompagner les constructions en vue de leur bonne insertion.

3.4 – Le règlement et les zones concernées

3.4.2 – Mise en compatibilité du règlement du PLU

1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet

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

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

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

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique... et des énergies recyclées...
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

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

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

4 – Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU

- Intégration de l'établissement pénitentiaire en tant que « pôle d'équipement et de services sur un nouveau secteur d'urbanisation (PADD)
- Création d'un secteur 1AUp et d'une OA correspondante

Thèmes majeurs	Principaux éléments de l'état actuel de l'environnement	Niveau d'enjeu	Impacts notables	Niveau d'impact potentiel	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'impact résiduel	Mesures de compensation
Eaux Superficielles	Cours d'eau, Ru d'Andy qui longe le site de projet.	Fort	- Modifications du coefficient de ruissellement par imperméabilisation des sols - Risques de pollution par les effluents en provenance des surfaces imperméabilisées ou en travaux.	Moyen	Limitation d'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts.	- Mise en place d'un réseau de collecte et d'ouvrages de rétention des eaux pluviales - Optimisation de la consommation d'eau potable, prévention des fuites et du gaspillage d'eau et récupération des eaux de pluie.	Négligeable	/

4 – Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU

Thèmes présentant les enjeux majeurs	Principaux éléments de l'état actuel de l'environnement	Niveau d'enjeu	Impacts notables	Niveau d'impact potentiel	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'impact résiduel	Mesures de compensation
Patrimoine naturel	Absence d'inventaire patrimonial ou zone de protection au sein ou aux abords de la zone de projet Habitats naturels majoritairement agricoles. Enjeux au niveau sur les berges du Ru.	Faible		Faible	Evitement des berges du Ru d'Andy	Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet Plantations arborées et arbustives prévues le long du Ru d'Andy	Négligeable	
Fonctionnalités écologiques	Le ru d'Andy peut être un corridor écologique	Moyen	Dérangement des espèces Perturbations de la fonctionnalité	Faible	Evitement du Ru d'Andy	/	Négligeable	/
Zones humides	Etude écologique menée en 2022 constate l'absence de zone humide sur le secteur de projet	Faible	/	Nul	/	/	Nul	/
Faune	Les enjeux sur la faune se concentrent sur l'avifaune	Fort	Perturbation / dérangement des espèces Destruction des habitats naturels abritant de la faune	Moyen	Le Ru d'Andy n'est pas concerné par la zone de projet.	Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet Dispositif de limitation des nuisances envers la faune - Adaptation de l'éclairage Plantations arborées et arbustives prévues le long du Ru d'Andy	Négligeable	/

4 – Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU

Thèmes présentant les enjeux majeurs	Principaux éléments de l'état actuel de l'environnement	Niveau d'enjeu	Impacts notables	Niveau d'impact potentiel	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Niveau d'impact résiduel	Mesures de compensation
Agriculture	Majorité du site d'étude en zone agricole cultivée et exploitée	Fort	Perte d'environ 22 ha de surface agricole Perte de production agricole	Fort	/	Maintien de l'activité agricole sur le site jusqu'au démarrage des travaux	Moyen	Mise en œuvre des mesures de compensation qui bénéficieront au monde agricole à l'échelle de la petite région
Activités économiques	Aucune zone d'activité à proximité du site d'étude	Faible	Augmentation de la demande auprès des commerces et des services par l'arrivée de nouveaux usagers	Positif	/	Aucune mesure spécifique nécessaire	/	/