



# RÉUNION PUBLIQUE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

## Dispositif réglementaire (OAP/Zonage/Règlement)

## ORDRE DU JOUR

- **Le PLU c'est quoi ?**
- **Les documents supra-communaux que le PLU doit respecter**
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- **Du PADD au dispositif réglementaire**
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
  - **Les grandes évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel**
  - **Le calendrier jusqu'à l'approbation du PLU révisé**

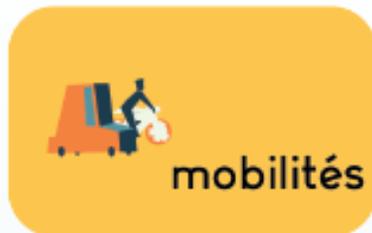
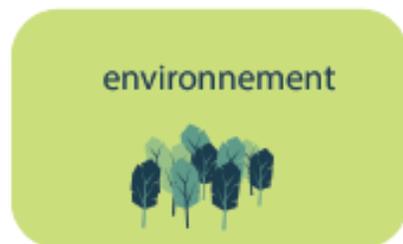


# LE PLU C'EST QUOI ?

# LE PLU C'EST QUOI ?

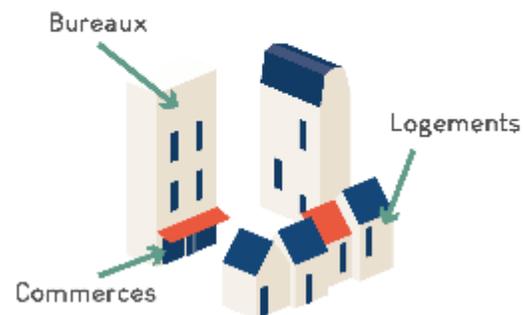
## Le document cadre en matière d'urbanisme à l'échelle communale.

- Exprime la vision partagée de Breuillet à travers les ambitions d'aménagement urbain pour les 10-15 prochaines années soit 2035.
- Traite de nombreuses thématiques :



## Véritable outil de programmation urbaine, le PLU fixe des règles s'appliquant aux constructions :

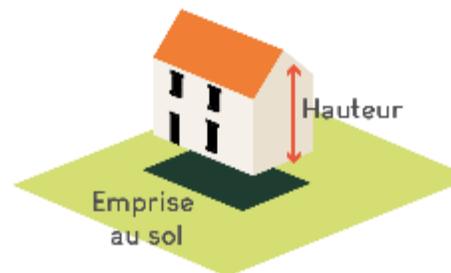
1 Les types de construction qui sont autorisés ou interdits :



2 L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux terrains voisins :



3 La hauteur et l'emprise au sol des constructions :



4 La part obligatoire d'espace perméable :



# LE PLU C'EST QUOI ?

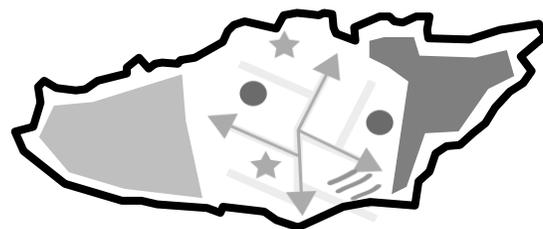
## Un diagnostic



Permet de dégager les enjeux du territoire

**Fin 2021 – printemps 2022**

## Le projet politique à l'horizon 2035



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui fixe les grandes orientations pour 10-15 ans

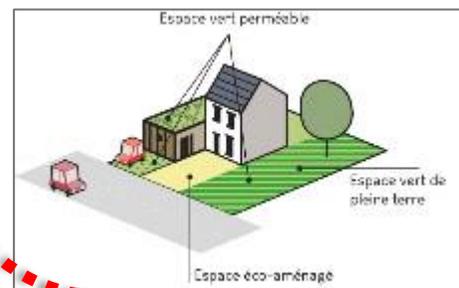
**Débat PADD 29 juin 2022**



Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Un plan de zonage



Un règlement

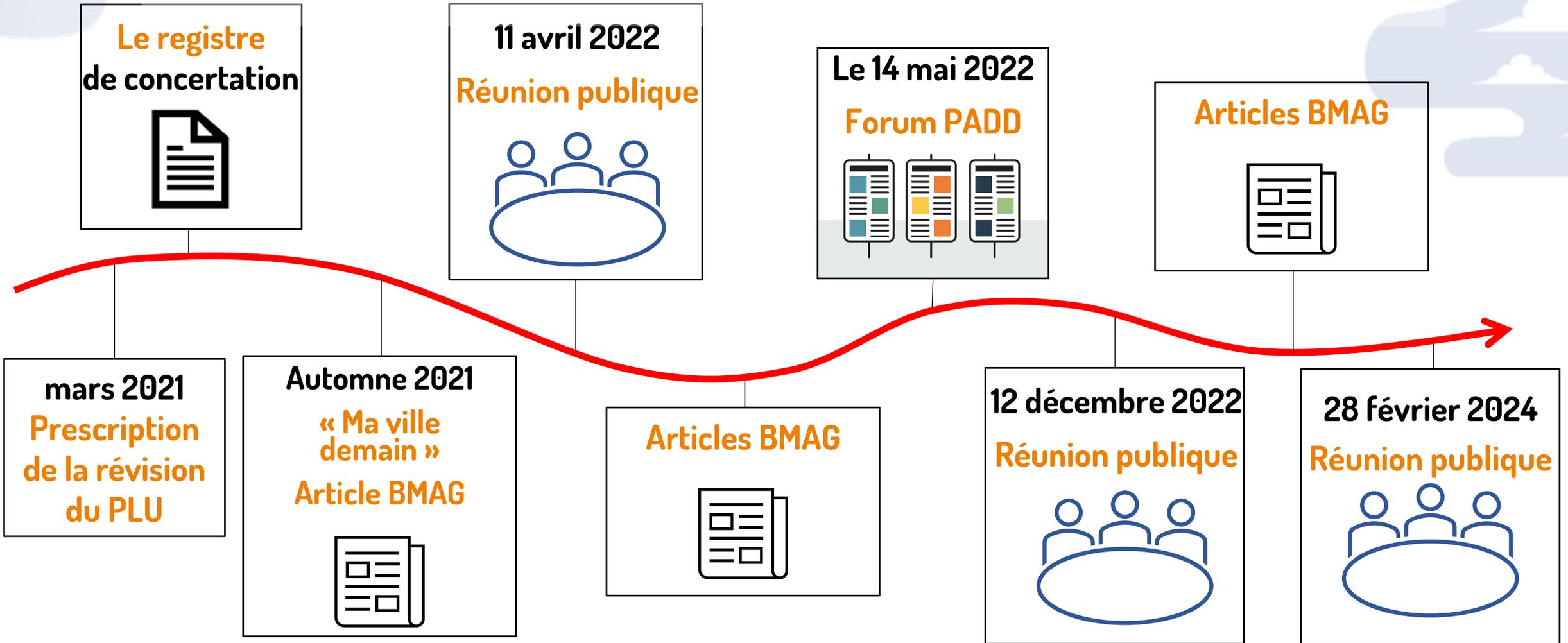
**PADD redébatu 23 janvier 2024**

**Réunion publique 28 février 2024**

**Arrêt du projet de PLU 27 mars 2024**

# UNE LARGE CONCERTATION

Informations tout le long de la procédure sur le site internet et sur la plateforme citoyenne



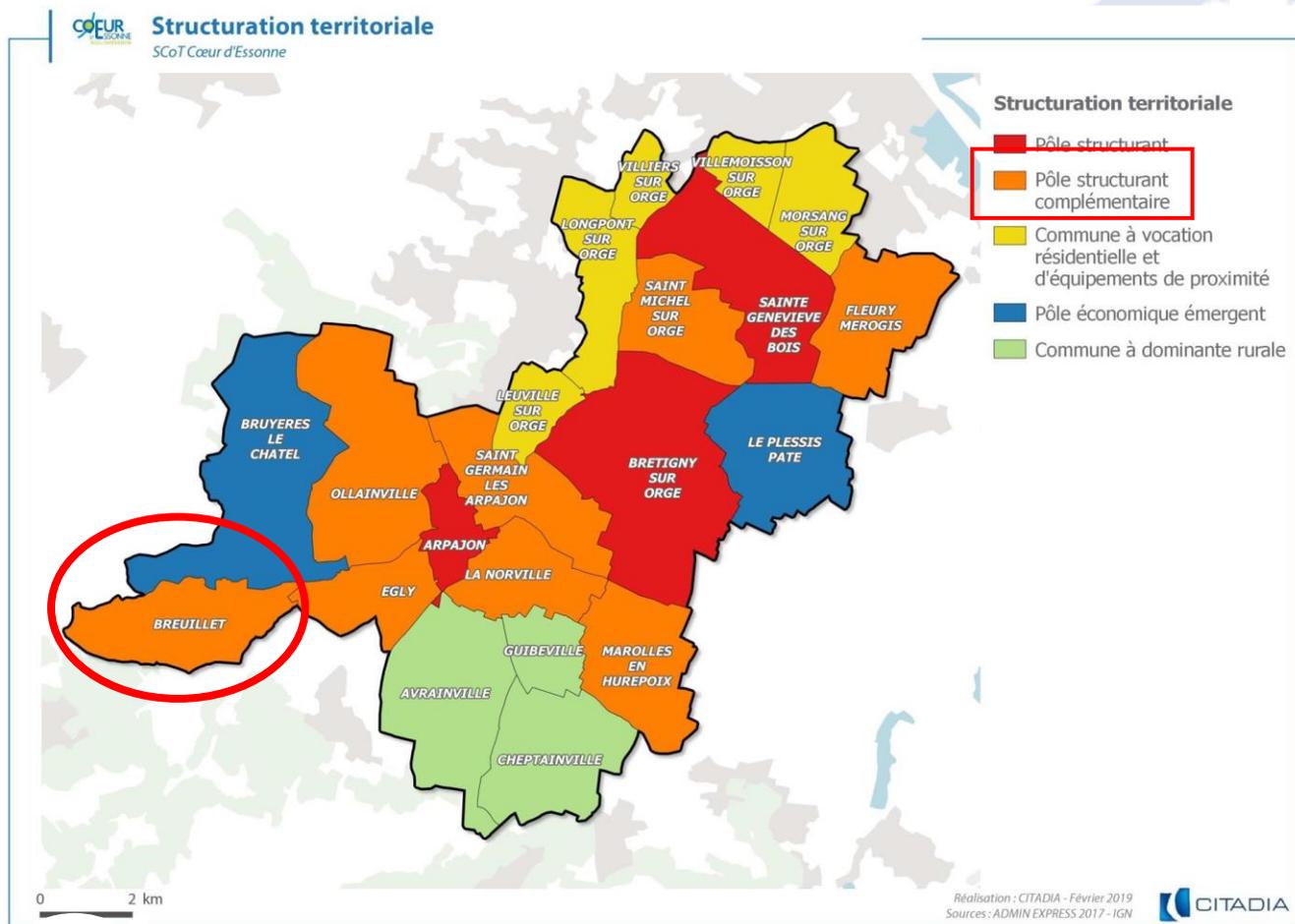


# **LES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX QUE LE PLU DOIT RESPECTER**

# LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX QUE LE PLU DOIT RESPECTER

## Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Cœur d'Essonne

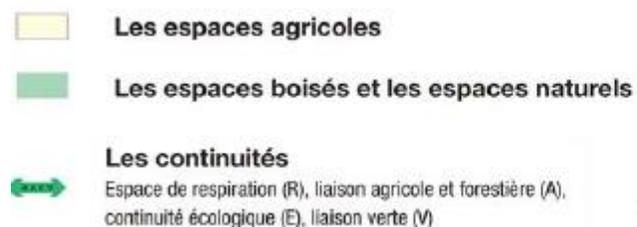
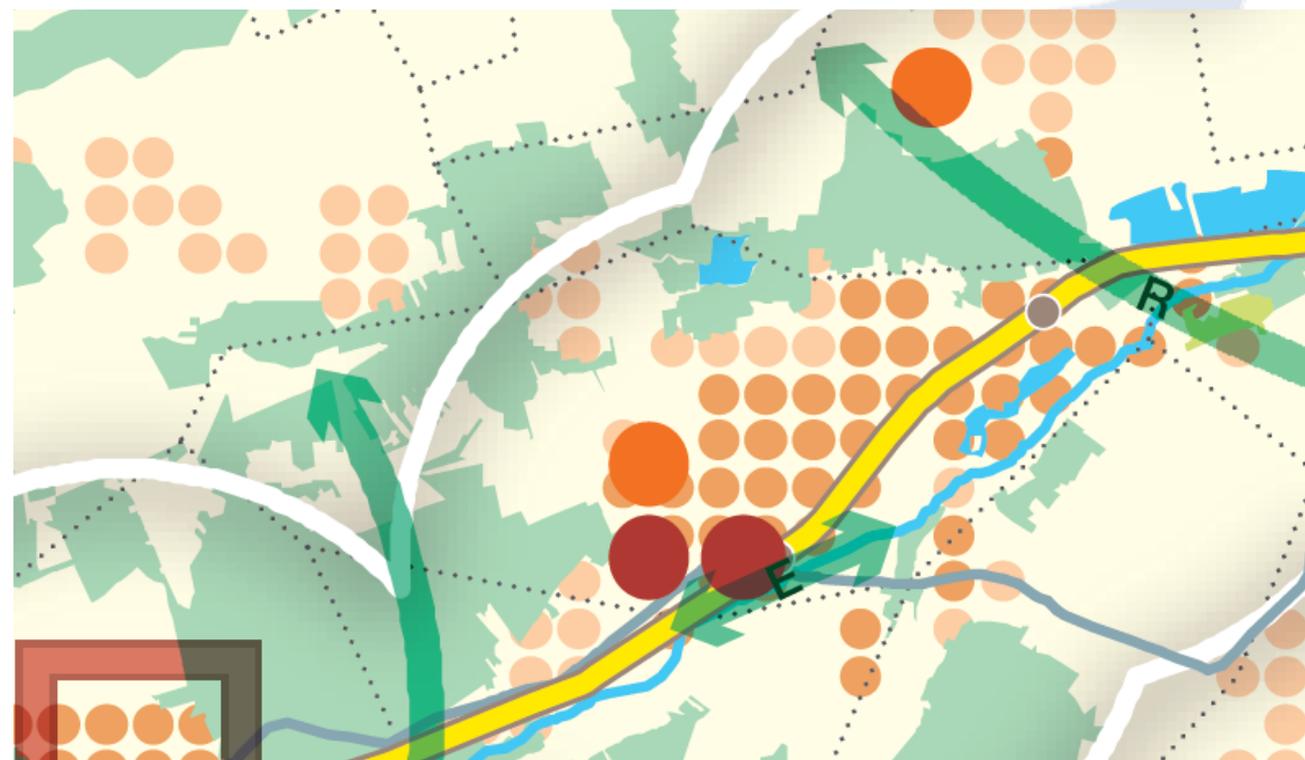
- Un objectif annuel de construction de logements
- Un positionnement de Breuillet comme pôle structurant à conforter au sein de l'Agglomération
- Des zones d'activités économiques à conforter
- Des projets Sésame à développer



# LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX QUE LE PLU DOIT RESPECTER

## Le Schéma directeur d'Ile-de-France 2013 (SDRIF) et le SDRIF-e (Juillet 2024)

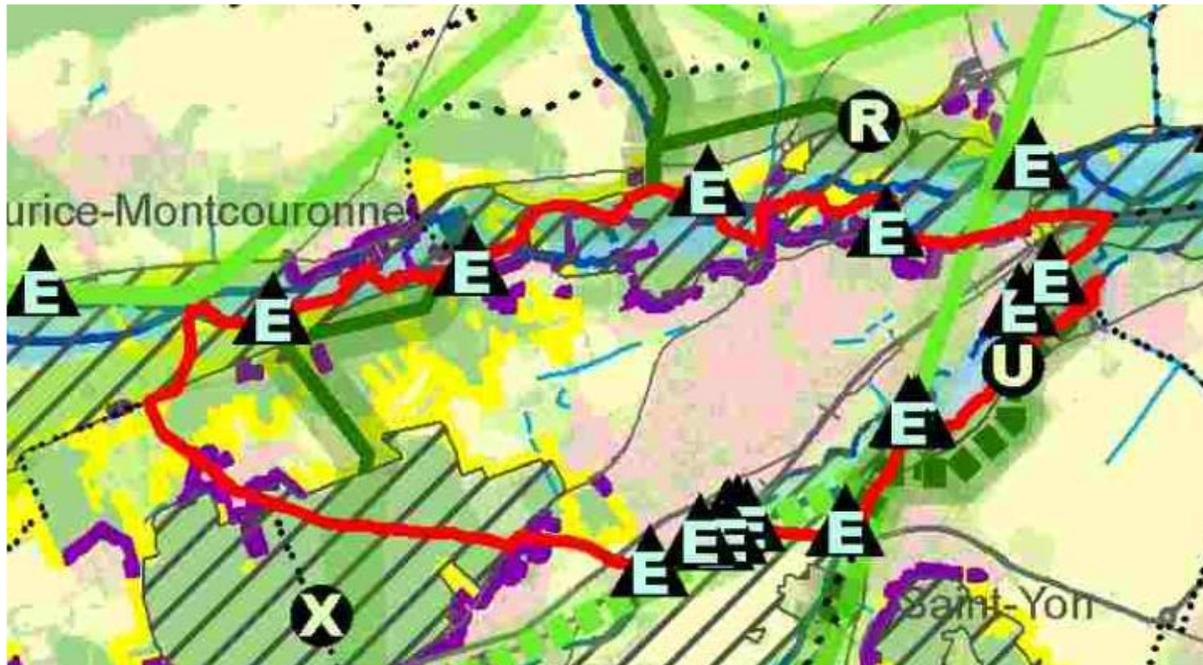
- Ce schéma a pour objectif d'encadrer l'évolution du territoire tout en favorisant la limitation de la consommation d'espace. Le SDRIF impose une densification des espaces d'habitat et d'activités économiques.
- Le SDRIF-e impose à l'horizon 2040 une augmentation du nombre de logements dans l'urbain à hauteur de 15 %.



# LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX QUE LE PLU DOIT RESPECTER

## Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

- Ce schéma précise les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques à l'échelle de la région Ile-de-France



Breuillet - Révision du PLU - Réunion publique PLU 28/02/24

### CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

#### Principaux corridors à préserver

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors de la sous-trame herbacée

#### Corridors alluviaux multitrames

- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

#### Principaux corridors à restaurer

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors des milieux calcaires

#### Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain

- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

#### Réseau hydrographique

- Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
- Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

### ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT

#### Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée

- Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes
- Principaux obstacles
- Points de fragilité des corridors arborés

#### Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue

- Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture
- Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)
- Obstacles sur les cours d'eau
- Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
- Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

# LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX QUE LE PLU DOIT RESPECTER

## Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

- Ce schéma définit la politique de déplacement des personnes et des biens sur le territoire régional. Il encadre les règles de stationnement (voiture et vélo), et notamment aux abords des gares.

## Le Plan Climat Air Energie Territorial de Cœur d'Essonne (PCAET)

- Il s'agit d'un plan d'actions conçu pour répondre aux défis environnementaux et énergétiques qui façonnent le territoire de l'Agglomération.

## Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette

- Ce schéma est un outil de planification visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

## Le schéma directeur des énergies renouvelables

- Ce schéma rassemble des mesures pour répondre aux défis énergétiques.



# **LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**

# LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

4 grands axes :

1. MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

2. PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE

3. ADAPTER LES ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES AUX BESOINS DES HABITANTS ET AUX MOYENS DE LA COLLECTIVITÉ

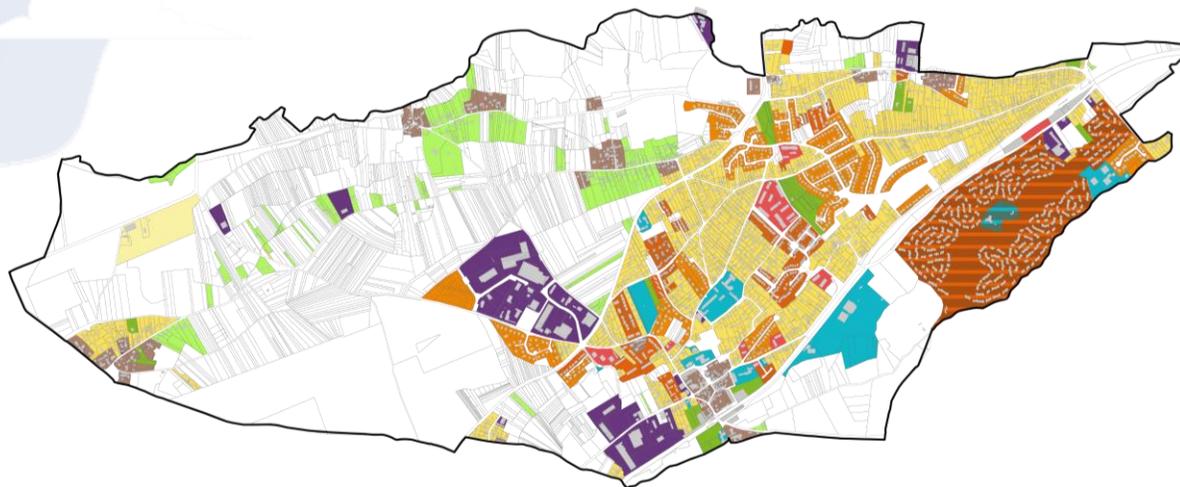
4. AFFIRMER LA PLACE DE BREUILLET AU SEIN DE CŒUR D'ESSONNE AGGLOMÉRATION





# DU PADD AU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

# DU PADD AU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE



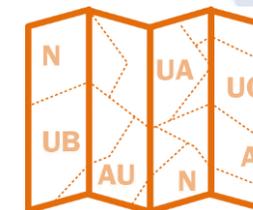
Formes urbaines



PADD



ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION



PLAN DE  
ZONAGE



RÈGLEMENT



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## Les OAP thématiques

Les orientations thématiques qui s'appliquent à tout le territoire



Trame Verte et Bleue



Prévention des aléas, risques et nuisances



Qualité du Bâti et performances environnementales



Patrimoine et aspect architectural

## Les OAP sectorielles

Un zoom du PADD au niveau de sites précis identifiés (secteurs de projets)

1. Cœur de ville
2. Pont des Gains
3. Les étangs
4. Guisseray

Les sites d'OAP sectorielles



**Les OAP thématiques et sectorielles retenues permettent de traduire concrètement les objectifs du PADD, tels que :**

- La valorisation des éléments du patrimoine
- L'amélioration de la qualité des entrées de ville
- La promotion de la nature en ville
- L'engagement dans la transition énergétique et environnementale
- La programmation de logements
- La vitalité économique

# OAP thématiques

## L'OAP Trame Verte, Bleue et Noire

Une commune dans laquelle la Trame Verte et Bleue occupe une place importante du territoire indispensable à la biodiversité (plaine agricole, boisement, étangs et rivières...)

### Les principales orientations :

1. Préserver les espaces agricoles et permettre l'implantation des projets Sésame
2. Préserver les espaces naturels : bois, lisières et haies
3. Maintenir les continuités écologiques et favoriser la création de nouvelles
4. Maintenir les cœurs d'îlot existants, espaces de jardins, espaces verts publics et privés, alignements d'arbres
5. Assurer des transitions paysagères de qualité entre les espaces urbains et les espaces agricoles, naturels et forestiers
6. Mettre en valeur la présence de l'eau sous toutes ses formes (cours d'eau, mares et plans d'eau...)
7. Préserver des zones humides avérées
8. Maitriser l'éclairage

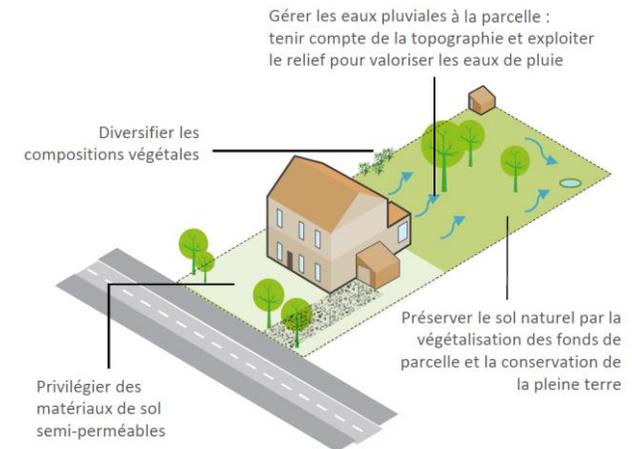


#### Protéger les espaces naturels

- Préserver les terres et espaces agricoles
- Préserver les espaces naturels et boisés, leurs lisières et les haies, supports de biodiversité
- Maintenir les cœurs d'îlot existants, espaces de jardins, espaces verts publics et privés, alignements d'arbres participant à la trame verte et aux continuités écologiques au sein même de l'espace urbain
- Mettre en valeur la présence de l'eau sous toutes ses formes (cours d'eau, mares et plans d'eau...)
- Préserver des zones humides avérées
- Assurer des transitions paysagères de qualité entre les espaces urbains et les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Assurer le maintien des lisières des massifs boisés urbains en vue de leur préservation

#### Protéger et développer les continuités écologiques

- ➡ Maintenir les continuités écologiques existantes (trame verte, bleue et noire)
- ➡ Favoriser la création de nouvelles continuités écologiques, notamment entre les différents espaces naturels
- ➡ Créer de nouveaux espaces verts publics
- ➡ Permettre l'implantation du projet «Sésame» (localisation indicative)



# OAP thématiques

## L'OAP Prévention des aléas, risques et nuisances

Une commune qui est confrontée à plusieurs aléas naturels notamment lié à l'eau

Les principales orientations :

### limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels

En complément des servitudes d'utilité publique existantes :

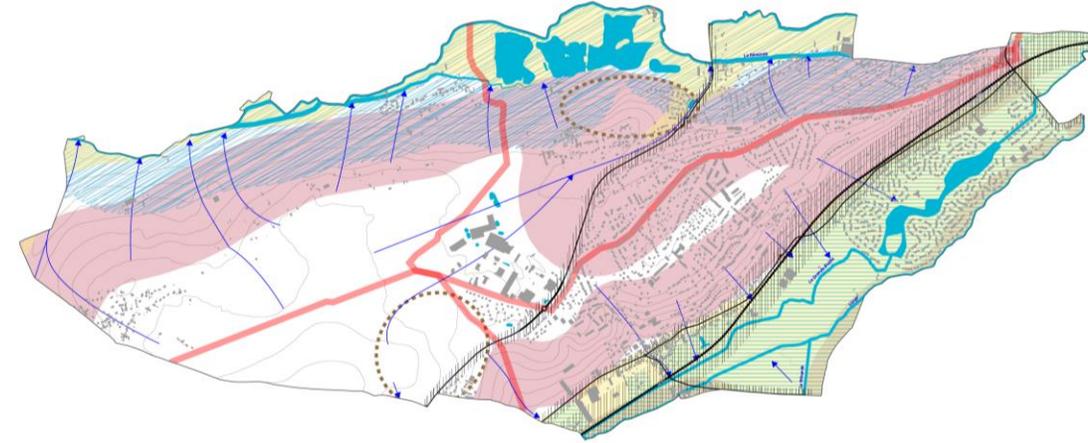
- Limiter l'exposition au risque d'inondation des crues de la Rémarde, de l'Orge et de la Renarde
- Proposer des aménagements adaptés à la prise en compte du risque de ruissellement (noues, bassin de rétention en amont...)
- Prendre en compte les zones sensibles aux remontées de nappes
- Limiter l'exposition au risque d'effondrement lié aux anciennes carrières
- Mettre en place des outils limitant le risque fort de retrait-gonflement des argiles

### limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores et aux risques technologiques

En complément des servitudes d'utilité publique existantes :

- Limiter l'exposition au secteur affecté par les nuisances sonores occasionnées par le réseau viaire et ferroviaire
- Passage de conduite de gaz (servitude)

Breuillet - Révision du PLU - Réunion publique PLU 28/02/24



#### limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels

 Prendre en compte le PPRI de l'Orge et de la Sallemouille

 Limiter l'exposition au risque d'inondation des crues de la Rémarde

Proposer des aménagement adaptés à la prise en compte du risque de ruissellement (noues, bassin de rétention en amont...)

 Limiter l'exposition au risque d'effondrement lié aux anciennes carrières

 Mettre en place des outils limitant le risque fort de retrait-gonflement des argiles

 Zones sensibles aux remontées de nappes

#### limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores et aux risques technologiques

 Secteur affecté par les nuisances sonores occasionnées par le réseau viaire et ferroviaire

 Canalisations de gaz haute pression en service

# OAP thématiques

## L'OAP Qualité du bâti et performances environnementales

Des ambitions fortes favorisant le « bien- vivre »

Les principales orientations :

 Faire usage de matériaux de qualité à faible impact carbone

 Viser la haute performance énergétique des bâtiments, tendre vers l'habitat bioclimatique

 Favoriser l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelables dans le respect du paysage

 Développer des logements de qualité présentant des aspects pratiques et fonctionnels

Des orientations différenciées pour les constructions existantes et les constructions nouvelles, pour les constructions collectives et les constructions individuelles

### Quelques principes bioclimatiques



- 1 Feuillage caduc laissant passer le soleil d'hiver
- 2 Se protéger du soleil d'été
- 3 Capturer l'énergie par des grands vitrages
- 4 Stocker le rayonnement solaire
- 5 Restituer la chaleur accumulée
- 6 Isolation thermique renforcée

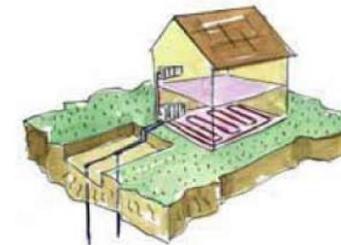
### 3 exemples de captage géothermique



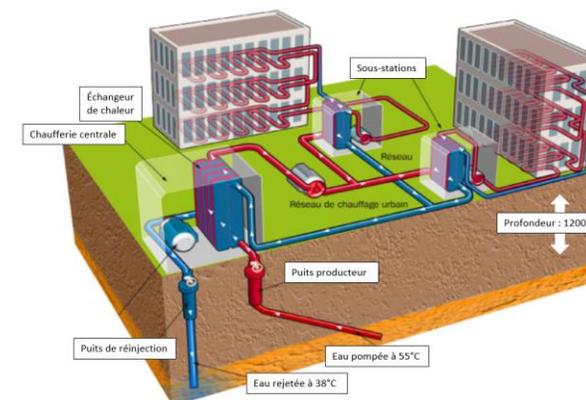
Captage par forage sur l'eau de la nappe phréatique



Capteurs horizontaux enterrés à environ un mètre



Captage vertical dans le sol avec une ou plusieurs sondes géothermiques



# OAP thématiques

## L'OAP Patrimoine et aspect architectural

Une valorisation accrue du patrimoine architectural de Breuillet comme richesse du territoire

Des orientations qui portent sur :

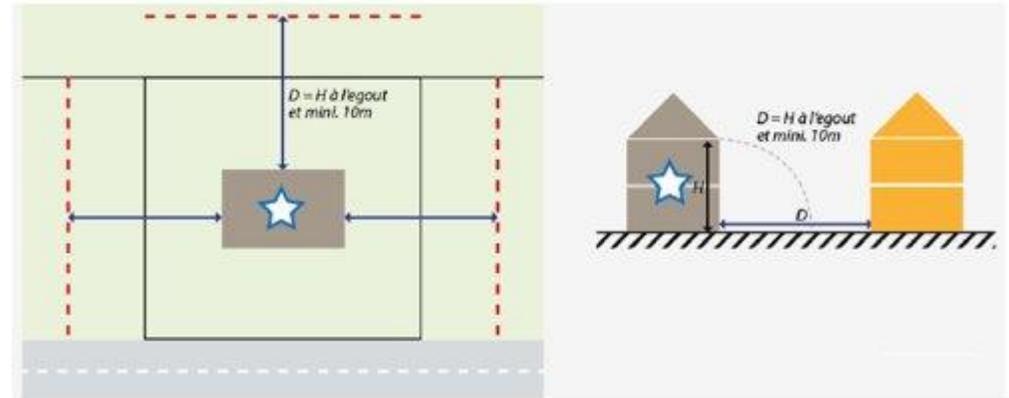
les différentes catégories de patrimoine bâti

- Les fermes
- Le bâti traditionnel de village
- Les maisons de caractère et châteaux
- Les ensembles urbains remarquables
- Le petit patrimoine



le traitement des abords d'éléments bâtis patrimoniaux

le traitement des clôtures sur rue



## Les objectifs de l'écoquartier

- La préservation et la protection d'espaces naturels et agricoles existants,
- La réalisation de nouveaux espaces verts publics et privés,
- Le développement de projets agricoles dans le cadre du projet Sésame,
- Un programme de logements diversifiés de 450 logements maximum dont 30 % de logements sociaux,
- La valorisation de bâtiments existants d'intérêt patrimonial rappelant l'identité historique du quartier,
- L'accueil d'une maison de santé, cabinet médical
- Le maintien et le développement d'activités artisanales et tertiaires compatibles avec le caractère résidentiel du quartier
- Des équipements publics
- Des commerces et des services de proximité,
- Un maillage viaire permettant de fluidifier et apaiser les déplacements dans le quartier et le centre-ville de Breuillet
- Un maillage d'itinéraires piétons et cyclables sur l'ensemble du quartier permettant de le connecter au centre-ville et à la gare,

Évolution par rapport au projet présenté lors de la réunion publique de décembre 2022 :

**Plan guide sur l'ensemble du site suite études urbaines et programmatiques réalisées**



Schéma de synthèse de l'OAP

# L'OAP Pont des Gains

## 1. Une ceinture active et un cœur habité

**Accueillir de nouveaux programmes de logements (450 logements dont 30% de LLS) avec des formes urbaines variées et des hauteurs dégressives**

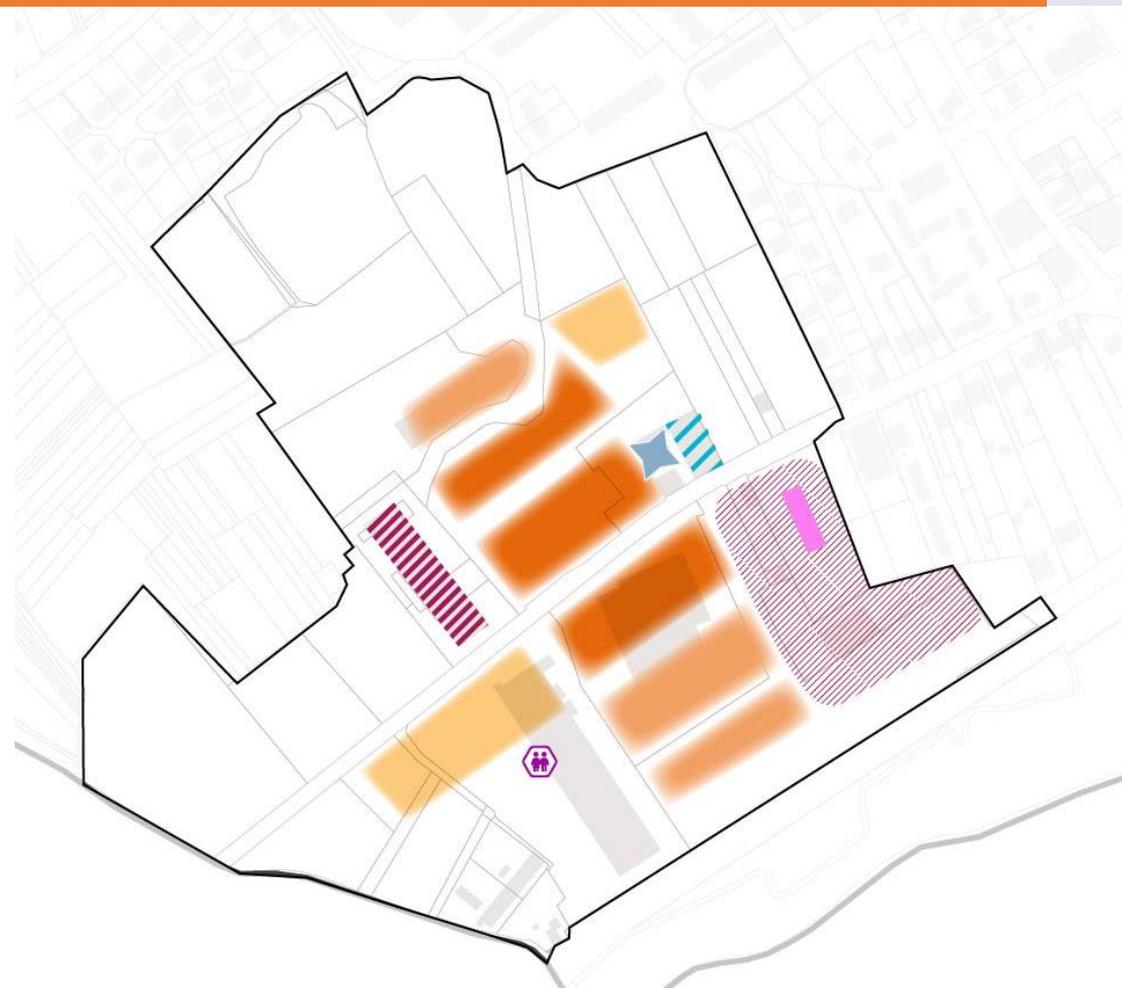
-  Habitat collectif dense (R+4)
-  Petits plots d'habitat collectif (R+3)
-  Habitat intermédiaire (R+2 à R+2+C ou Attique)

### Proposer une mixité urbaine et fonctionnelle

-  Permettre la réalisation de commerces, équipements et services de proximité notamment autour d'une nouvelle place aménagée (espace de rencontre et de convivialité)
-  Accueillir le centre Oxy'jeune, déménagé depuis le centre-ville (localisation indicative)
-  Création d'un pôle tertiaire et artisanal innovant : bureaux, pépinière cowork, cité artisanale....

### Valoriser et réhabiliter le patrimoine bâti existant

-  La halle Est : réaliser une maison de santé ou un cabinet médical et des activités tertiaires (bureaux, coworking, pépinière d'entreprise...) ou des hébergements de type médico-social
-  Permettre sa réhabilitation et sa surélévation sur un étage. Permettre des activités agricoles et/ou permettre la réalisation de logements.
-  Réhabiliter le bâtiment Orange
-  Requalifier la route de Dourdan en véritable rue de ville, en espace public apaisé



Évolution par rapport au projet présenté lors de la réunion publique de décembre 2022 :

- **Ajout et changement de localisation des équipements/commerces**
- **Création d'un pôle tertiaire incluant le bâtiment Orange**
- **Possibilité d'intégrer des activités agricoles ou des logements dans la halle Ouest**

## 2. Une trame verte et bleue confortée, des espaces naturels et agricoles préservés



Conforter la trame verte et bleue environnante et créer du lien entre ces espaces



Préserver le coteau naturel boisé du site



Aménager de nouveaux espaces verts dont le parc de Bellevue et le parc de l'Orge



Traiter par un aménagement paysager de qualité les lisières avec les espaces boisés et agricoles du site



Maintenir des espaces agricoles et favoriser de nouvelles activités agricoles dans le cadre du projet Sésame



Aménager des jardins partagés



Proposer une gestion des eaux pluviales adaptée en proposant des dispositifs d'infiltration, de traitement, de récupération voire de réutilisation (arbres de pluie, noues...)



Préserver et restaurer la zone humide



Évolution par rapport au projet présenté lors de la réunion publique de décembre 2022 :

- **Amélioration de la préservation des espaces verts et agricoles**
- **Renforcement du système de gestion des eaux pluviales**
- **Précision de la localisation des lisières**
- **Ajout de jardins partagés**
- **Aménagement d'espaces verts publics**

## 3. Une desserte adaptée et des mobilités actives renforcées, favorables à la santé

**Aménager la desserte viaire en vue d'une circulation apaisée et respectueuse des modes actifs**

-  Requalifier la route de Dourdan en véritable rue de ville, en espace public apaisé
-  S'appuyer sur la trame viaire existante et favoriser un aménagement qualitatif de l'espace public
-  Création d'une nouvelle desserte viaire

**Aménager un maillage de liaisons douces permettant de connecter le quartier au centre-ville, à la gare RER de Breuillet Village et aux équipements**

-  Aménager un mail nord/sud dédié aux modes actifs (piéton, vélos)
-  Développer de nouvelles sentes sécurisées à l'intérieur du quartier et connectés au réseau existant vers le centre-ville, les équipements et les espaces agricoles et naturels environnants



Évolution par rapport au projet présenté lors de la réunion publique de décembre 2022 :

- **Développement du réseau de sentes**
- **Réduction de la requalification de la route de Dourdan**

# L'OAP Cœur de ville

## Valoriser les atouts paysagers et bâtis

- Espace paysager à valoriser
- Cœur d'îlots à préserver
- ➔ Développer le parc des Larris
- Alignement d'arbres à protéger
- ★ Eléments de patrimoine bâti à protéger et mettre en valeur au sein du cadre urbain : église, salle du chapitre, statue du promeneur
- Protéger les formes urbaines et architecturales du centre ancien, et respecter l'esprit village correspondant à ces formes lors de nouvelles opérations.
- Espace prioritaire à désimperméabiliser et végétaliser
- Rendre lisible les entrées de centre-ville et en faire des lieux de rencontre
- ➔ Valoriser les points de vue
- ☞ Ralentir le ruissellement de l'eau dans la pente
- Faire de l'eau une priorité de l'aménagement en amont des points d'accumulation



Évolution par rapport au projet présenté lors de la réunion publique de décembre 2022 :

- **Développement du Parc des Larris**
- **Valorisation des cônes de vues**
- **Prise en compte des enjeux de ruissellement des eaux de pluie**
- **Valorisation des entrées de ville**
- **Ajouts d'espaces paysagers**



# L'OAP Cœur de ville

## Faire du centre-ville un espace circulé par tous

Apaiser les circulations et permettre le partage de la voirie :

- Créer des zones de rencontre
- Créer des zones 20 et 30 km/h

Poursuivre le développement et le maillage du réseau des circulations douces, sécuriser les déplacements cyclables sur les axes principaux

Sente piétonne existante

Continuité piétonne à créer ou à améliorer

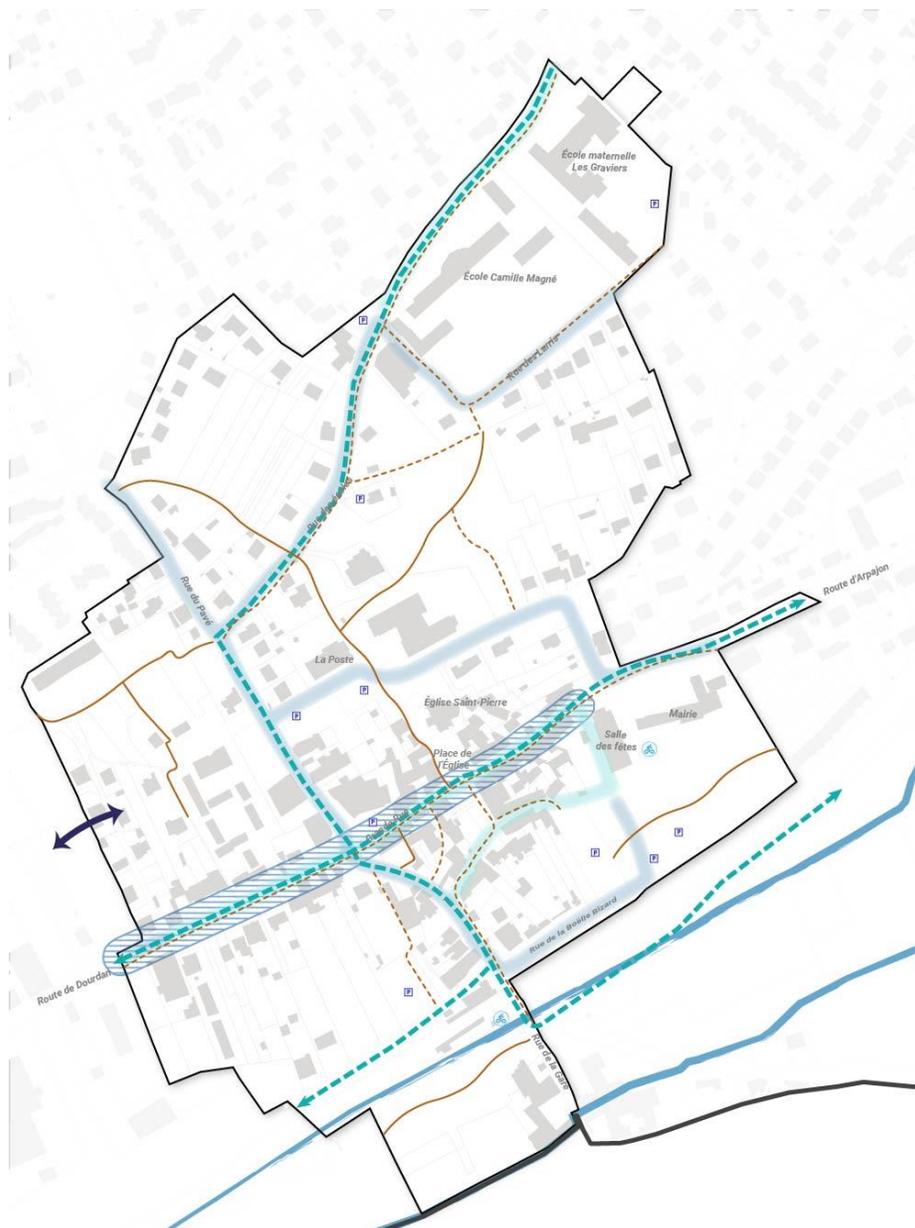
Ouvrir le centre-ville en lien avec la création de l'écoquartier du Pont des Gains



Mettre à disposition des cyclistes des espaces de stationnement, des bornes de gonflages et ateliers de réparation pour vélo (*localisation indicative*)



Conforter les espaces de stationnement à proximité du centre-ville et développer l'offre afin de répondre aux besoins liés aux commerces et équipements.



Évolution par rapport au projet présenté lors de la réunion publique de décembre 2022 :

- **Création de zones de rencontre d'autres limitées à 20 et 30 km/h**
- **Identification des sentes piétonnes**
- **Élargissement du périmètre sur la partie ouest de la rue du Pavé**

# L'OAP des Étangs



## Permettre la réalisation d'un petit programme de logements de qualité dans un site d'exception

- Poursuivre les travaux de réhabilitation du château, de la chapelle et de ses abords dans un objectif de valorisation de ce patrimoine architectural d'exception
- Conserver des perspectives entre le parc et le château du Colombier et traiter de manière paysagère et qualitative les limites entre parc et château
- Traiter la desserte et les espaces de stationnement en espace perméable dans le respect du caractère paysager et arboré du site

## Finaliser les aménagements en cours de réalisation

- un verger
- des espaces de pâturages
- des aires de jeux
- une oseraie
- un rucher

## Protéger les espaces naturels

- Préserver les espaces naturels et boisés, supports de biodiversité
- Préserver des zones humides avérées
- Mettre en valeur la présence de l'eau sous toutes ses formes (cours d'eau, étangs et plans d'eau...)
- Reconstituer un espace d'expansion des crues de la Rémarde

## Protéger et développer les continuités écologiques

- Maintenir les continuités écologiques existantes (trame verte, bleue et noire)
- Favoriser la restauration des milieux
- Favoriser l'ouverture public du site et gérer la remise en état naturel du chemin existant autour de l'étang

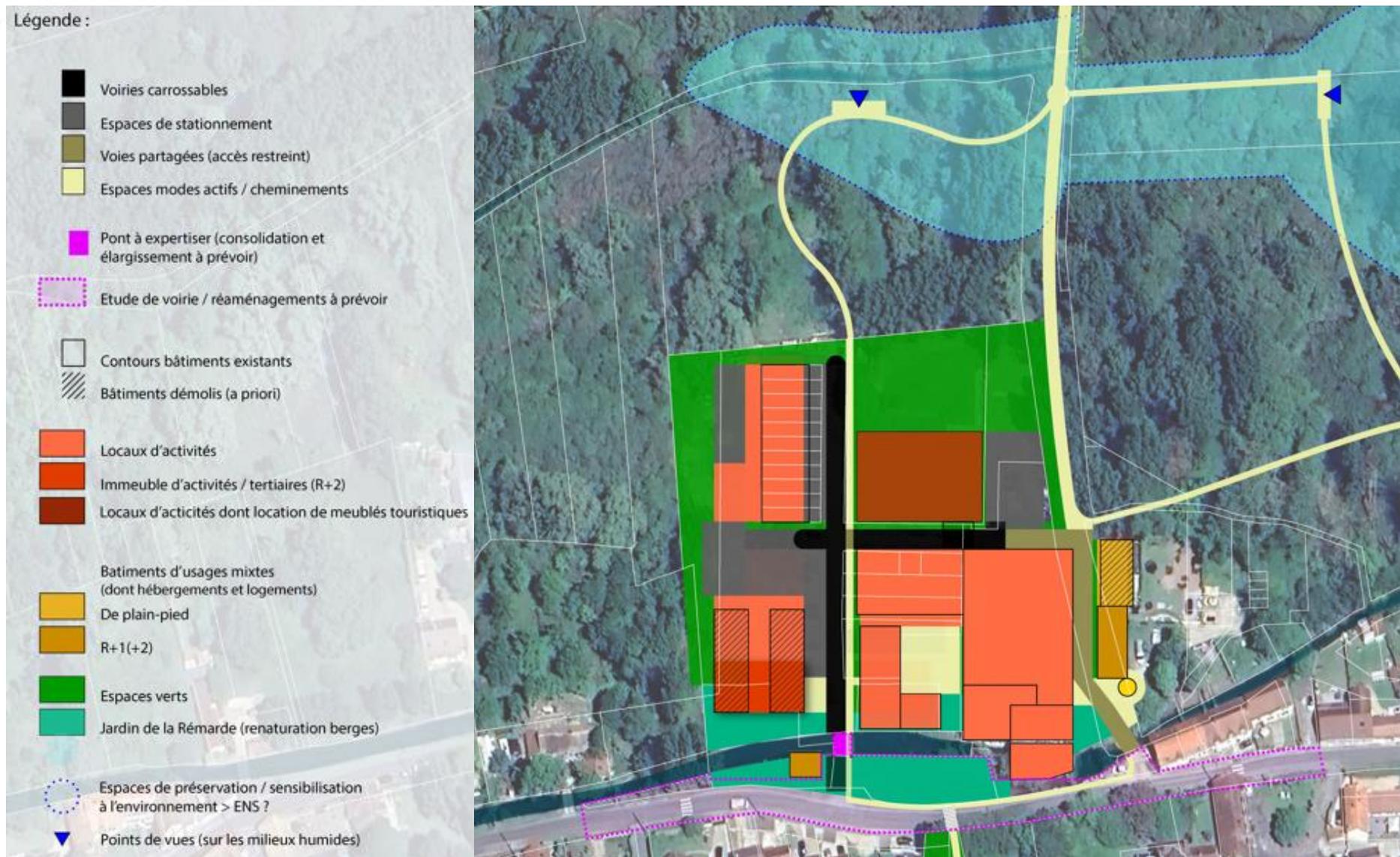
## Aménager le parc du Colombier comme un espace public, ludique et animé mettant en valeur la biodiversité

- Réaliser un équipement public : la maison du parc
- Valorisation de la désartificialisation des écuries
- Traiter les espaces de stationnement en espace perméable dans le respect du caractère paysager et arboré du site
- Rendre accessible le domaine au public en aménageant des sentiers de découverte dans un objectif de valorisation des zones humides
- Planter de nouveaux bosquets arborés
- Préserver des arbres remarquables

Évolution par rapport au projet présenté lors de la réunion publique de décembre 2022 :

- Suppression du projet de logement au sein du parc du Colombier**

# L'OAP Guisseray



Évolution par rapport au projet présenté lors de la réunion publique de décembre 2022 :

- **Création de l'OAP Guisseray pour encadrer de nouveaux projets (suite étude urbaine engagée)**



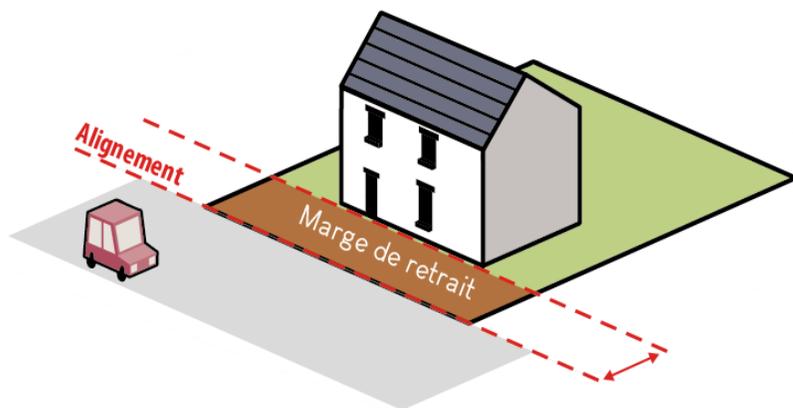
# LES GRANDES ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU DERNIER PLU

# 1. Les règles permettant de lutter contre l'artificialisation des sols

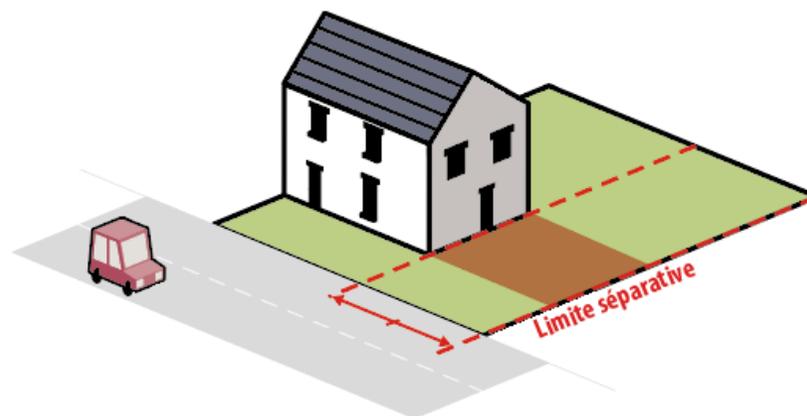
## a) Les règles de retrait encadrant la densification du tissu pavillonnaire et luttant contre l'artificialisation des sols

Les règles de retrait, que cela soit à l'alignement, aux limites séparatives ou au fond de parcelles permettent de contraindre les nouvelles constructions. En effet, des parcelles avec une trop petite superficie ne seront plus constructibles et laisseront place aux espaces de jardins (espaces paysagés et espace de pleine terre)

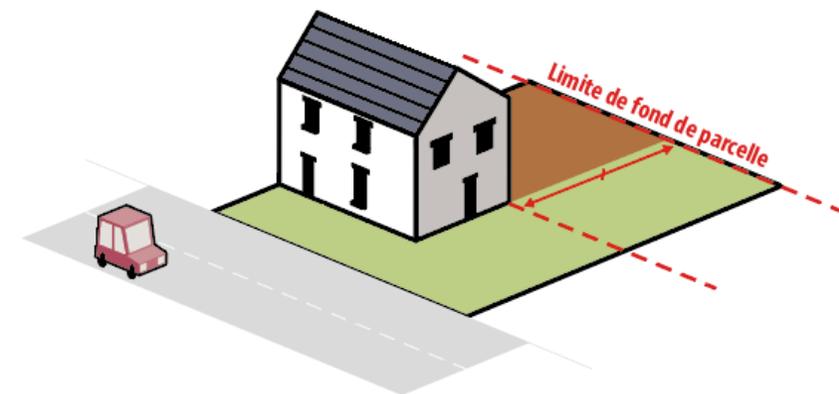
Le retrait depuis l'alignement



Le retrait depuis les limites séparatives



Le retrait depuis le fond de parcelle



# 1. Les règles permettant de lutter contre l'artificialisation des sols

## b) L'instauration de part minimale d'espaces verts de pleine terre plus fortes que dans le PLU actuel

### Résidentiel groupé ou organisé dense

UR1 : 30 % de la superficie de l'unité foncière

### Résidentiel diffus dense

UR2 : 50 % de la superficie de l'unité foncière

### Résidentiel diffus paysager

UR3 : 60 % de la superficie de l'unité foncière

### Objectif :

- Favoriser l'infiltration des eaux de pluie
- Favoriser la biodiversité
- Lutter contre les îlots de chaleurs

Évolution par rapport au projet présenté lors de la réunion publique de décembre 2022 :

- **Une augmentation significative du % de Pleine Terre**

(Entre 30 et 40 % de pleine terre dans le PLU actuel (UC,UCa Uda))

# 1. Les règles permettant de lutter contre l'artificialisation des sols

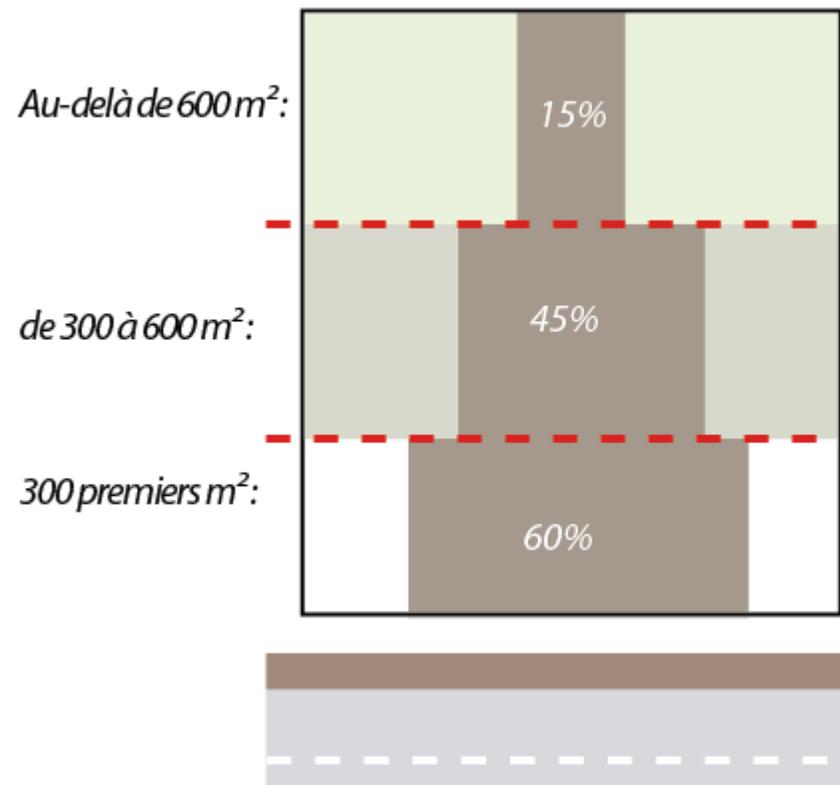
## C) Emprises au sol variables en fonction de la taille du terrain (zone UCV et UR1)

La dégressivité de l'emprise au sol permet d'offrir des possibilités d'emprise au sol plus importantes proches de l'alignement.

### Objectifs :

- Protection des jardins privés
- Limitation des divisions foncières

Exemple d'un terrain de 800 m<sup>2</sup> en zone UCV



### Exemple d'application :

Une unité foncière de 800 m<sup>2</sup> (300 m<sup>2</sup>+300 m<sup>2</sup>+200 m<sup>2</sup>) permet la réalisation de 345 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale :

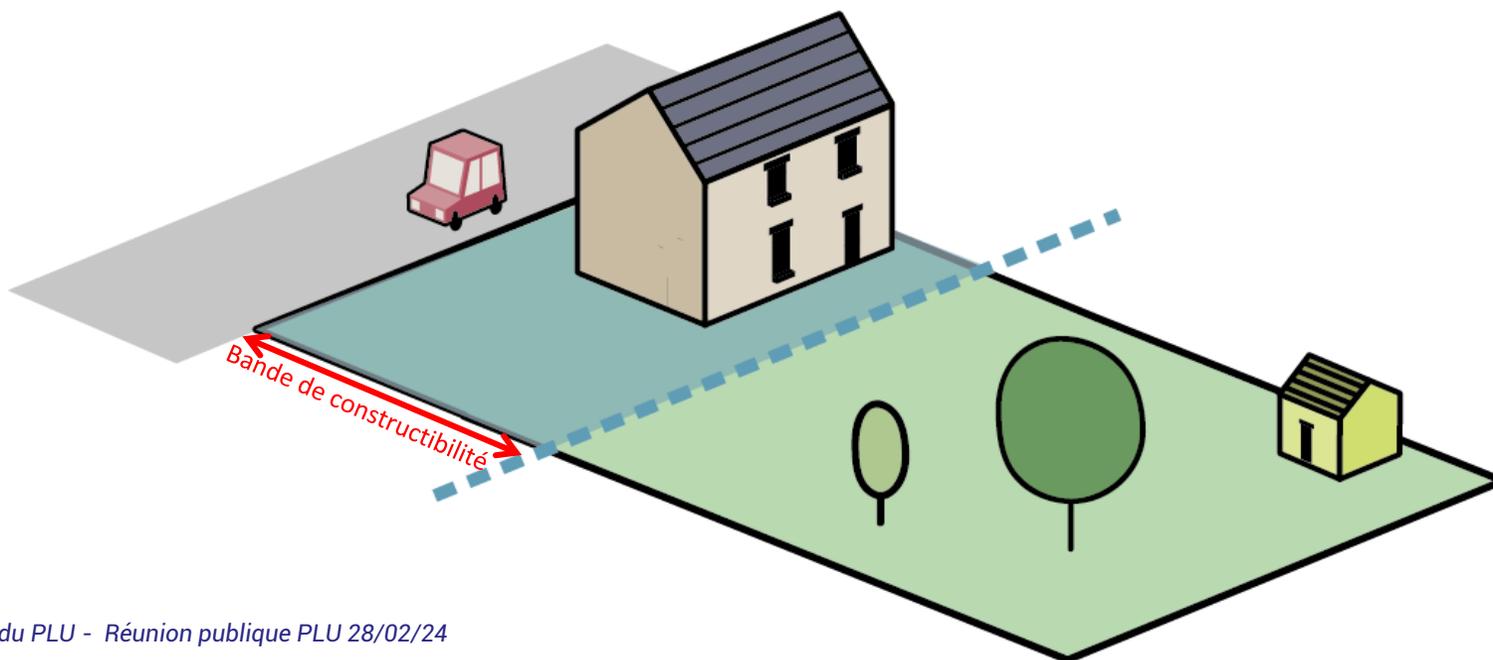
$$(60 \% \times 300) + (45 \% \times 300) + (15 \% \times 200) = 180 + 135 + 30 = 345 \text{ m}^2.$$

## 1. Les règles permettant de lutter contre l'artificialisation des sols

### d) L'instauration de bandes de constructibilité de 25 m de la rue existante pour éviter les constructions en drapeau (zones UR2 et UR3 uniquement)

L'instauration d'une bande de constructibilité permet de concentrer les résidences principales dans les 25 premiers mètres depuis l'alignement. Au-delà, ne sont autorisés que les annexes et piscines.

**Objectif** : protection des espaces de jardins



# 1. Les règles permettant de lutter contre l'artificialisation des sols

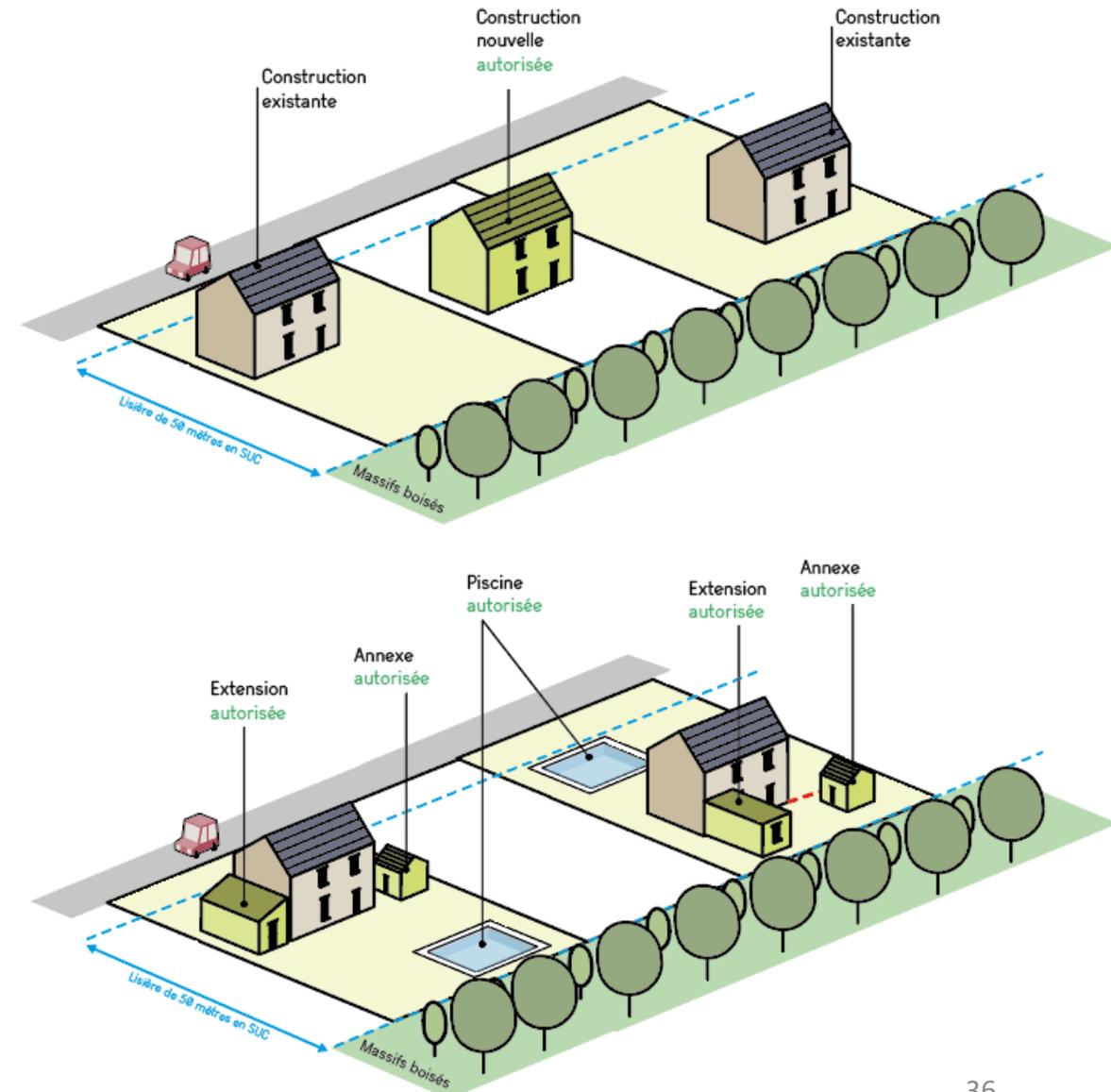
## e) La protection des lisières des massifs de plus de 100 hectares (SDRIF) en site urbain

Une lisière de 50m est instaurée le long des massifs de plus de 100 ha.

Au sein de la lisière, est autorisé :

- Une seule nouvelle construction par unité foncière sous réserve de respecter les autres règles de la zone sur laquelle l'unité foncière est inscrite,
- Des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> au total par unité foncière et d'une hauteur limitée à la hauteur maximale des constructions existantes,
- Des constructions annexes implantées à une distance inférieure à 10 m de la construction existante, et d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> au total par unité foncière
- une piscine par unité foncière.

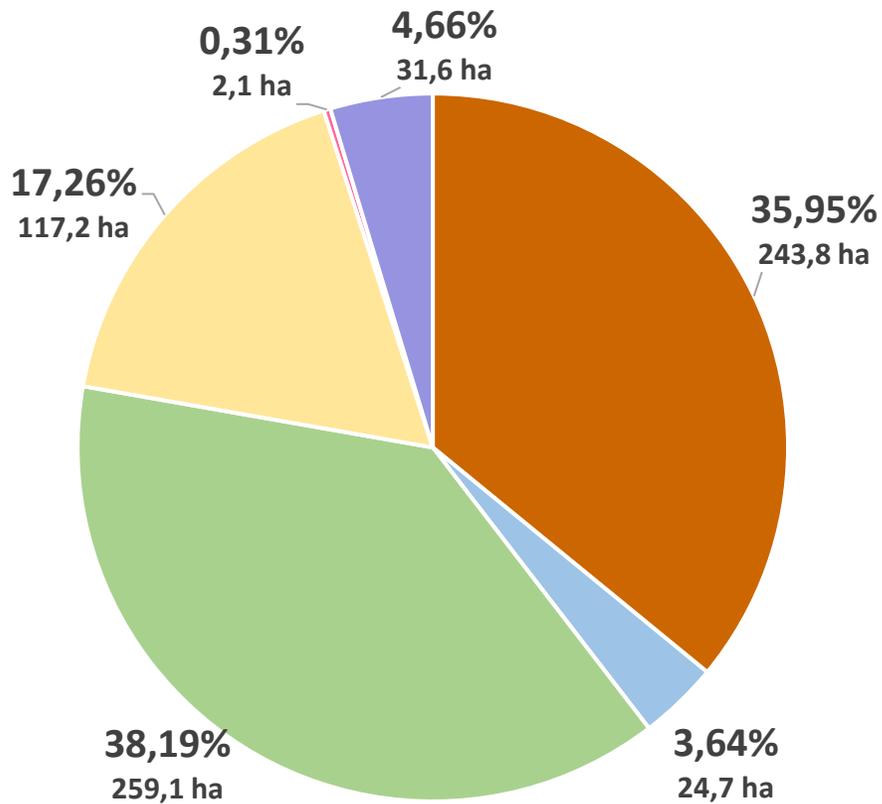
**Objectif** : protection du massif boisé et des espaces de jardins



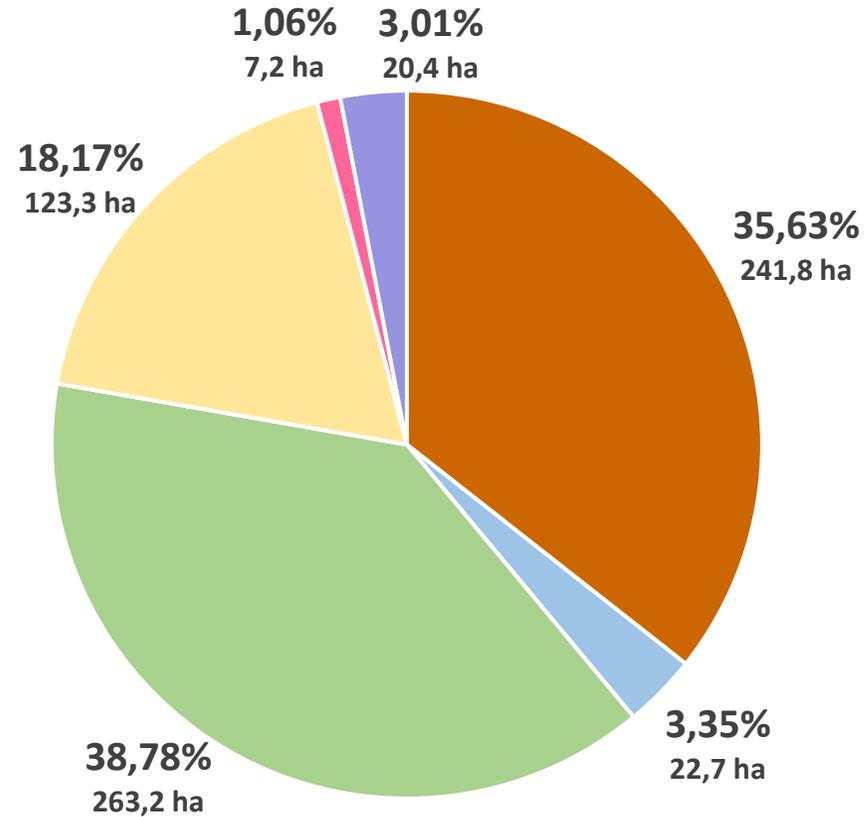
# 1. Les règles permettant de lutter contre l'artificialisation des sols

## f) L'évolution de la répartition de la surface des zones entre le PLU actuel et le futur PLU

Répartition des zones du PLU actuel



Répartition des zones du PLU révisé



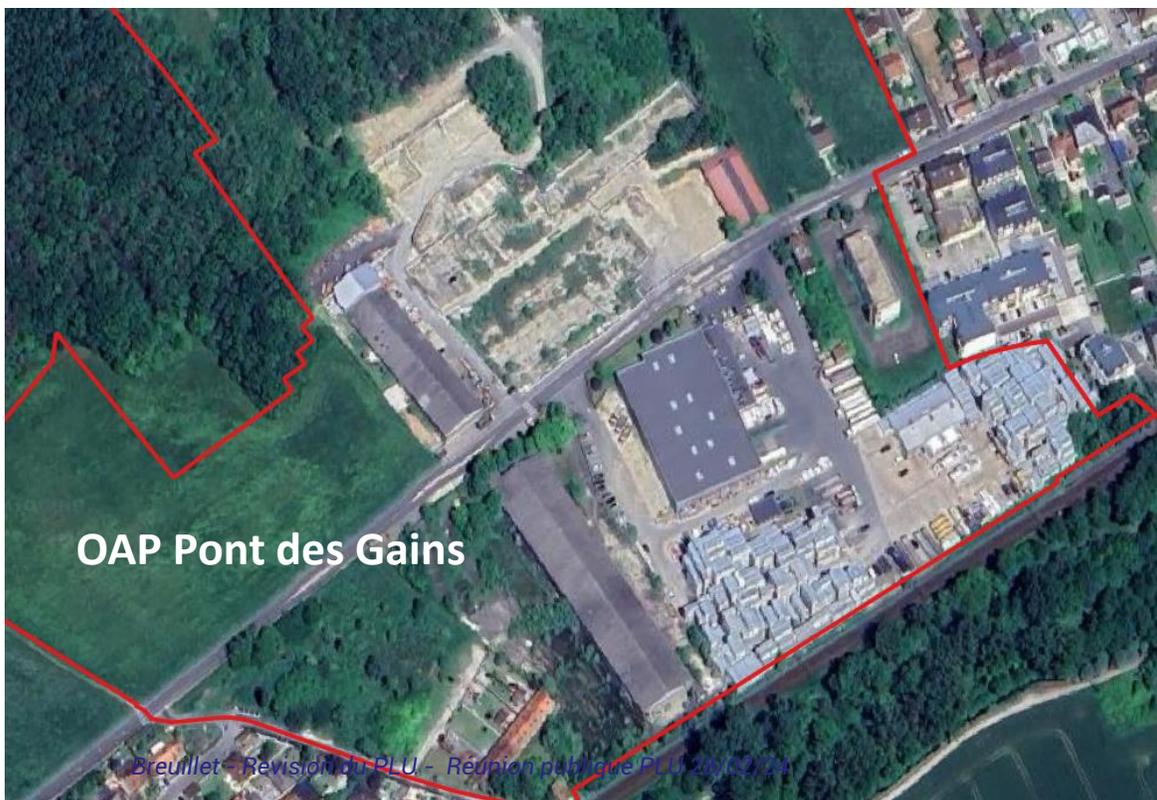
**+10,2 ha  
d'espaces  
agricoles et  
naturels**

## 2. Une limitation très forte de la consommation d'espaces agricoles et naturels

### La renaturation et la protection des zones humides par les OAP

L'OAP du Pont des Gains recherchera la renaturation du site tout en conservant les espaces naturels et en restaurant les zones humides (Labellisation Ecoquartier).

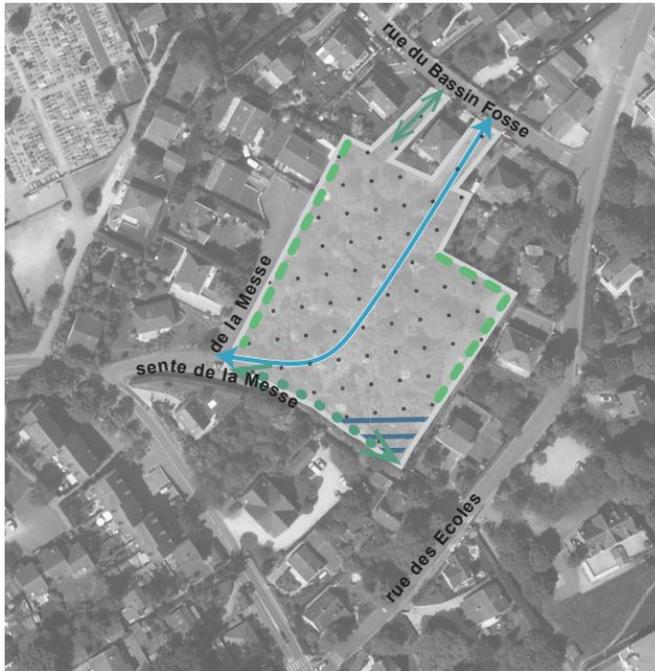
L'OAP des Étangs a pour vocation la protection de l'environnement et sa mise en valeur tout en prenant en compte les différents enjeux qu'ils soient liés à la biodiversité, aux zones humides ou au risque d'inondation.



### 3. La création de nouveaux espaces verts

#### a) La réduction de la constructibilité pour limiter l'exposition aux risques d'inondation

##### PLU Actuel



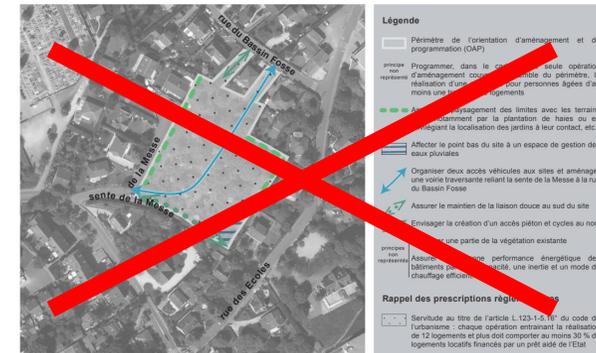
**Légende**

- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- principe non représenté: Programmer, dans le cadre d'une seule opération d'aménagement couvrant l'ensemble du périmètre, la réalisation d'une résidence pour personnes âgées d'au moins une trentaine de logements
- Assurer le paysagement des limites avec les terrains bâtis, notamment par la plantation de haies ou en privilégiant la localisation des jardins à leur contact, etc.
- ▨ Affecter le point bas du site à un espace de gestion des eaux pluviales
- ↔ Organiser deux accès véhiculaires aux sites et aménager une voirie traversante reliant la sente de la Messe à la rue du Bassin Fosse
- ↔ Assurer le maintien de la liaison douce au sud du site
- ↔ Envisager la création d'un accès piéton et cycles au nord
- Préserver une partie de la végétation existante
- principes non représentés: Assurer une bonne performance énergétique des bâtiments par leur compacité, une inertie et un mode de chauffage efficient.

**Rappel des prescriptions réglementaires**

- Servitude au titre de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme : chaque opération entraînant la réalisation de 12 logements et plus doit comporter au moins 30 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat

##### PLU révisé



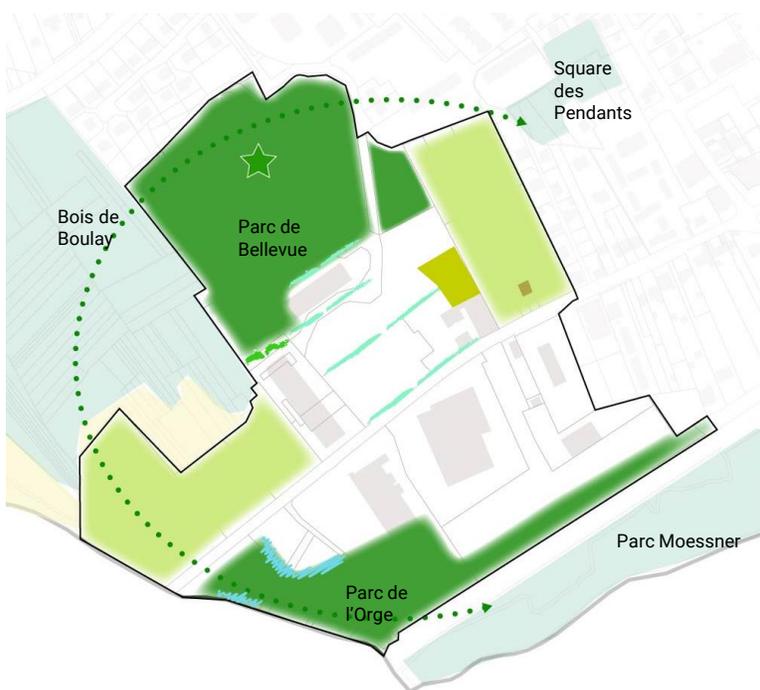
→ Suppression de l'OAP

Création d'un emplacement réservé pour la mise en place d'un bassin de rétention assurant la gestion des eaux pluviales

### 3. La création de nouveaux espaces verts

#### b) Le développement des parcs publics

Extrait de l'OAP Pont des Gains



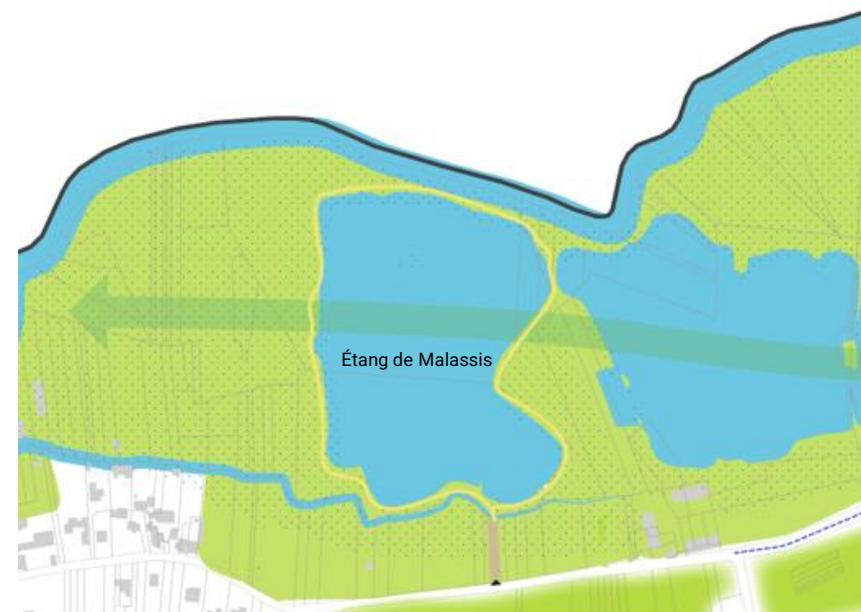
**+2 parcs**

Extrait de l'OAP centre-ville



**+1 extension du  
parc des Larris**

Extrait de l'OAP des étangs

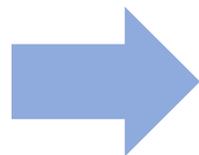


**Protection renforcée  
des étangs**

## 4. Un zonage adapté aux spécificités des quartiers et hameaux

Pour mieux prendre en compte les spécificités de chaque secteur, la catégorie de zone peut être déclinée en sous catégories :

**Zones U  
urbaines**



**Cœur de ville  
(UCV)**



**Habitat  
résidentiel plus  
dense**

**UC et UR1**



**Habitat résidentiel moins  
dense et hameaux  
(UH, UR1p, UR2, UR3)**



**Activités  
économiques  
(UI)**



**Équipements  
(UE)**



## 5. La protection des espaces sensibles

Évolution par rapport au PLU actuel :

- **Augmentation des surfaces protégées par les espaces boisés classés ou les espaces paysagers protégés**
- **Augmentation de la surface des zones humides protégées par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**
- **Augmentation de la protection face aux risques d'inondation par débordement et par ruissellement**
- **Amélioration de la protection de la population face aux nuisances sonores**



# **LE CALENDRIER JUSQU'À L'APPROBATION DU PLU RÉVISÉ**

# LE CALENDRIER JUSQU'À L'APPROBATION DU PLU RÉVISÉ

