



PREFECTURE DU DÉPT. DE MARNE

23 OCT. 2021

Contrôle DE LEGALITE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 13 octobre 2021

SOMMAIRE

A - INTRODUCTION.....	5
CHOIX DE LA PROCEDURE	5
OBJECTIFS DE LA MODIFICATION.....	5
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU	6
I – Mesures de protection du cadre de vie et de confortation de la nature.....	7
1. Encadrer la densification des quartiers pavillonnaires.....	7
2. Mieux gérer la question des hauteurs et du traitement du dernier niveau.....	13
3. Garantir le maintien de la perméabilité des sols	21
4. Inciter à la protection des arbres	24
II – Autres évolutions ponctuelles du PLU.....	27
1. Supprimer partiellement l'emplacement réservé n°15	27
2. Mettre en conformité le plan local d'urbanisme avec le PDUIF	30
3. Compléter les règles de clôtures dans toutes les zones	34
4. Préciser l'écriture relative à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme	37
5. Ajouter la superficie des sites inscrits au diagnostic	38

A - INTRODUCTION

Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard des dispositions notamment de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme que le choix de la procédure de modification a été réalisé, à savoir lorsque le projet a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer les possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Elle peut également être mise en œuvre pour la rectification d'une erreur matérielle.

Ces conditions sont respectées par la présente modification de droit commun. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements mineurs du dispositif réglementaire, des ajustements en faveur des objectifs du PADD et des ajustements ponctuels du plan de zonage.

Objectifs de la modification

La présente modification s'inscrit dans les objectifs du PADD, à savoir notamment « Préserver l'identité de Santeny » et « Préserver et conforter la trame verte et bleue ». En effet, plusieurs modifications apportées ont pour but de permettre l'évolution du tissu urbain constitué de la commune, tout en préservant l'identité paysagère et urbaine de Santeny, et en renforçant la nature en ville au sein de ce tissu urbain :

- encadrer la densification des quartiers pavillonnaires ;
- mieux gérer la question des hauteurs et du traitement du dernier niveau en clarifiant les règles en matière de hauteur, de combles, de toitures végétalisées et d'ouvertures ;
- garantir le maintien de la perméabilité des sols, et notamment apporter la notion de pleine terre dans toutes les zones ;
- inciter à la protection des arbres remarquables ;

D'autres évolutions ponctuelles du PLU poursuivent l'objectif de venir préciser certaines règles, d'apporter des compléments ou encore de mettre en conformité le PLU actuel à des documents supérieurs :

- supprimer partiellement l'emplacement réservé n°15 ;
- mettre en conformité le plan local d'urbanisme avec le PDUIF ;
- compléter les règles de clôture dans toutes les zones ;
- clarifier les règles relatives aux lotissements et divisions en précisant l'écriture de la disposition relative à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme ;
- ajouter la superficie des sites inscrits au sein du diagnostic.

Exposé des motifs des changements apportés au PLU

La suite du présent rapport de présentation expose les objectifs attendus par la commune ainsi que les modifications et changements apportés au PLU permettant d'y répondre et décline les motifs de ces changements.

Afin de faciliter la lisibilité des modifications effectuées, le code couleur suivant est employé au sein du rapport de présentation et du règlement :

- ~~Rouge~~ : éléments existants supprimés dans le cadre de la modification du PLU
- Rouge : éléments ajoutés dans le cadre de la modification du PLU

B- Présentation des évolutions du PLU

I – Mesures de protection du cadre de vie et de confortation de la nature en ville

1. Encadrer la densification des quartiers pavillonnaires

Au regard de son application, il apparaît que l'actuel dispositif réglementaire ne permet pas de suffisamment maîtriser l'évolution des zones pavillonnaires dans le respect de l'identité de ces quartiers. L'objectif est donc, tout en permettant de poursuivre une certaine forme de densification, d'encadrer davantage l'évolution de ces zones, afin de ne pas dénaturer ces quartiers, de protéger l'ambiance architecturale et la cohérence d'ensemble, et de permettre l'intégration de la nature en ville. Ces ajustements concernent essentiellement la zone UB avec les règles d'emprise au sol, de part de pleine terre et d'implantation, mais aussi d'autres zones du règlement pour ce qui est de la gestion des extensions.

a. Encadrer le rapport bâti / non-bâti en zone UB

La zone UB présente des espaces de jardin généreux qui participent de la présence de nature en ville. Leur maintien est un enjeu majeur et nécessite des ajustements du règlement.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 9, zone UB (PLU actuel)

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :

- dans la zone UB (à l'exception du secteur UBa) : 30 % de la superficie de la propriété,
- dans le secteur UBa : 15 % de la superficie de la propriété.

Règlement, article 9, zone UB (PLU actuel)

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :

- dans la zone UB (à l'exception du secteur UBa) : ~~30 % de la superficie de la propriété~~;
 - 30% pour les premiers 500 m² de terrain de la superficie du terrain.
 - 20% au-delà de 500 m² de terrain, sans toutefois excéder 250 m² d'emprise au sol.
 - Pour les terrains issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement (13/10/2021), l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20% de la superficie du terrain.
- dans le secteur UBa : ~~15 % de la superficie de la propriété~~.
 - 15% pour les premiers 1 500 m² de terrain de la superficie du terrain.
 - 10% au-delà de 1 500 m² de terrain, sans toutefois excéder 250 m² d'emprise au sol.
 - ⊖ Pour les terrains issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement (13/10/2021), l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10% de la superficie du terrain.

Règlement, article 13, zone UB (PLU actuel)

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 55 % de la surface du terrain et sont traitées en jardin d'agrément.

Règlement, article 13, zone UB (PLU actuel)

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent ~~au moins : 55 % de la surface du terrain et sont traitées en jardin d'agrément.~~

- dans la zone UB (à l'exception du secteur UBa) :
 - 55% au moins de la superficie des premiers 500 m² de terrain sont constitués par des espaces de pleine terre et traités en jardin d'agrément.
 - 65% au moins de la tranche supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 1 000 m² de terrain sont constitués par des espaces de pleine terre et traités en jardin d'agrément.
 - 75% au moins des espaces au-delà de 1 000 m² de terrain sont constitués par des espaces de pleine terre et traités en jardin d'agrément.
- dans le secteur UBa :
 - 65% au moins de la superficie des premiers 1 500 m² de terrain sont constitués par des espaces de pleine terre et traités en jardin d'agrément.
 - 75% au moins de la tranche supérieure à 1 500 m² et inférieure ou égale à 3 500 m² de terrain sont constitués par des espaces de pleine terre et traités en jardin d'agrément.
 - 85% au moins des espaces au-delà de 3 500 m² de terrain sont constitués par des espaces de pleine terre et traités en jardin d'agrément.

Exposé des motifs de changements apportés et justification

L'actuelle règle d'emprise au sol est relativement élevée pour ce secteur de tissu pavillonnaire. Au regard de l'attractivité du territoire, elle n'est plus suffisamment contraignante pour encadrer la mutation de ces quartiers au détriment de leur qualité paysagère et de leur rôle en termes de présence de la nature en ville.

En effet, cette règle avait notamment pour conséquence, sur de grands terrains issus par exemple de regroupements, de favoriser l'émergence de constructions très volumineuses, peu respectueuses de l'identité de la zone et dont l'insertion paysagère n'était pas celle recherchée.

Aussi, une emprise au sol dégressive est instaurée. Celle-ci permet de conserver une emprise au sol de 30% pour les terrains de moins de 500 m² en UB (et 15% pour les terrains de moins de 1 500 m² en UBa) qui est suffisante pour répondre aux besoins et permettre des évolutions mesurées du tissu urbain. En revanche, plus les terrains sont importants, moins l'emprise au sol autorisée est élevée ce qui permet de mieux encadrer le volume bâti sur d'importantes assiettes foncières et de privilégier les espaces de jardin qui participent de l'identité de ces quartiers mais aussi de la présence d'espaces verts, de nature, en ville.

La règle concernant la part d'espaces verts de pleine terre minimum imposée est également ajustée en suivant la même logique que la modification de la règle d'emprise au sol.

Ainsi, l'objectif de cette nouvelle disposition est de conserver la règle actuelle pour les terrains de moins de 500 m² en UB (et 1 500 m² en UBa) de manière à conserver les possibilités d'évolution sur la plupart du tissu urbain constitué aujourd'hui de ces zones. En revanche, lorsque les terrains sont plus importants, l'idée est de favoriser les espaces verts, de jardin et de pleine terre. C'est pourquoi, parallèlement à la baisse progressive de l'emprise au sol autorisée à l'article 9, l'article 13 impose lui une part de pleine terre progressive.

Cet ajustement permet donc d'accompagner l'encadrement du volume bâti permis par le présent règlement par des exigences plus importantes en termes de cadre paysager, de présence de nature en ville ou encore d'espaces de pleine terre perméables permettant une meilleure infiltration des eaux.

b. Modifier les règles d'implantation en zone UB

Les règles d'implantation en zone UB ne donnent pas totalement satisfaction. Elles ne permettent pas suffisamment de préserver la trame urbaine et paysagère de la zone et nécessitent des ajustements.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 7, zone UB (PLU actuel)
<p><u>a. Dans l'ensemble de la zone UB (à l'exception du secteur UBa)</u> La marge de recul est au moins égale à 4 mètres. Cette distance est portée à 8 mètres vis-à-vis des limites séparatives des fonds de parcelles, c'est-à-dire des limites communes avec une autre propriété bâtie et qui n'aboutissent pas aux voies.</p> <p><u>b. Dans le secteur UBa</u> La marge de recul est au moins égale à 7 mètres. Cette distance est portée à 8 mètres vis-à-vis des limites séparatives des fonds de parcelles, c'est-à-dire des limites communes avec une autre propriété bâtie et qui n'aboutissent pas aux voies.</p>
Règlement, article 7, zone UB (PLU actuel)
<p><u>a. Dans l'ensemble de la zone UB (à l'exception du secteur UBa)</u> La marge de recul est au moins égale à 4 mètres, et à 8 mètres lorsque que la façade comporte des vues. Cette distance est portée à 8 12 mètres vis-à-vis des limites séparatives des fonds de parcelles, c'est-à-dire des limites communes avec une autre propriété bâtie et qui n'aboutissent pas aux voies.</p> <p><u>b. Dans le secteur UBa</u> La marge de recul est au moins égale à 7 8 mètres. Cette distance est portée à 8 12 mètres vis-à-vis des limites séparatives des fonds de parcelles, c'est-à-dire des limites communes avec une autre propriété bâtie et qui n'aboutissent pas aux voies.</p>
Règlement, article 8, zone UB (PLU actuel)
<p><u>a. Dans l'ensemble de la zone UB (à l'exception du secteur UBa)</u> Un retrait de 8 mètres doit être respecté entre les façades des constructions non contiguës.</p> <p><u>b. Dans le secteur UBa</u> Un retrait de 14 mètres doit être respecté entre les façades des constructions non contiguës.</p>

Règlement, article 8, zone UB (PLU actuel)

a. Dans l'ensemble de la zone UB (~~à l'exception du secteur UBa~~)

Un retrait de 8 mètres doit être respecté entre les façades des constructions non contiguës. Cette distance est portée à 16 mètres lorsque l'une des façades concernées au moins comporte des vues.

~~b. Dans le secteur UBa~~

~~Un retrait de 8 mètres doit être respecté entre les façades des constructions non contiguës.~~

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Dans un objectif général de meilleure maîtrise de l'évolution des quartiers pavillonnaires de la commune, dans le respect du cadre de vie, il était également nécessaire d'ajuster les règles d'implantation des constructions.

Tout d'abord, l'actuel règlement n'intègre pas de distinction de distance de retrait entre une façade comprenant des vues et une façade aveugle. Or, il apparaît important d'imposer un retrait plus important pour les façades comprenant des vues de manière à limiter les vis-à-vis. Dans ce cas précis, l'article 7 est modifié afin de porter la distance de retrait à 8 mètres en limites séparatives.

La distance de retrait par rapport aux limites de fond de parcelle est également augmentée, avec un double objectif de permettre des espaces de jardin plus généreux et plus intimistes pour les occupants, et pour favoriser le maintien cœur d'îlots verts, en accord avec l'objectif de préservation de la trame verte et bleue inscrit dans le PADD.

Enfin, en cohérence avec la modification de l'article 7, l'article 8 est également ajusté. L'objectif de cet ajustement est de garantir le maintien de distances raisonnables entre 2 façades avec des vues au sein d'un même terrain, et donc de limiter les vis-à-vis. La distance entre deux constructions est donc portée à 16 mètres, ce qui revient à une distance de 8 mètres de chaque côté d'une limite séparative en cas de division foncière. La distance de retrait par rapport aux limites de fond de parcelle est également augmentée, avec un double objectif de permettre des espaces de jardin plus généreux et plus intimistes pour les occupants, et pour favoriser le maintien cœur d'îlots verts, en accord avec l'objectif de préservation de la trame verte et bleue inscrit dans le PADD.

c. Apporter une précision sur la notion d'extension d'une construction en zone UB

Après plus de 2 ans d'application du PLU, il est apparu nécessaire de mieux définir et de mieux encadrer la notion d'extension utilisée dans le règlement.

Les modifications et changements apportés

Règlement, lexique (PLU actuel)
-
Règlement, lexique (PLU modifié)
EXTENSION L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Il n'y avait aucune définition d'une extension dans l'actuel règlement du PLU, alors même que des dispositions spécifiques s'appliquent justement aux extensions (règles d'implantations particulières par exemple). Il était donc nécessaire, pour une meilleure compréhension du document et une meilleure application des règles, de définir ce que l'on appelle une extension. La définition intégrée au lexique est celle issue du lexique national.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 6, zone UB (PLU actuel)
<p><i>c. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :</i></p> <ul style="list-style-type: none">• l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
Règlement, article 6, zone UB (PLU modifié)
<p><i>c. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :</i></p> <ul style="list-style-type: none">• l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,• l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve :<ul style="list-style-type: none">○ que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,○ que le linéaire de façade de l'extension n'excède pas 5 mètres de long.

Règlement, article 7, zone UB (PLU actuel)

c. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- [...]
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Règlement, article 7, zone UB (PLU modifié)

c. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- [...]
- à l'aménagement (~~extension~~, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- L'extension des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
 - que le linéaire de façade de l'extension n'excède pas 5 mètres de long.

Exposé des motifs de changements apportés et justification

La présente modification du PLU est également l'occasion d'encadrer de manière plus fine les règles spécifiques d'implantation, et les souplesses données par le règlement, en cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les distances de retrait édictées en disposition générale pour la zone UB.

La possibilité donnée par le règlement de réaliser une extension dans le prolongement de la façade d'une construction existante ne respectant les règles de retrait est maintenue, dans la mesure où elle permet une meilleure cohérence architecturale de l'ensemble. Cette possibilité est limitée quantitativement à 5 mètres de linéaire. Cela a été jugé suffisant pour une extension, et permet donc de maintenir l'objectif initial de cette règle. Cet encadrement permet également d'éviter les dérives possibles, à savoir de décliner un linéaire trop important ne respectant pas les règles de retrait. Rappelons pour finir, qu'au-delà de ces 5 mètres de linéaire, l'extension peut se poursuivre, sous réserve de respecter l'ensemble des autres règles du PLU (retrait, emprise au sol, etc.).

2. Mieux gérer la question des hauteurs et du traitement du dernier niveau

La question des hauteurs ou encore du traitement du dernier niveau joue un rôle important dans le paysage urbain. Il est apparu important de réajuster quelques dispositions afin de répondre aux objectifs de qualité urbaine et de respect de l'identité de la commune.

Ces ajustements portent sur le mode de calcul de la hauteur des constructions. Une erreur matérielle a tout d'abord été repérée dans le lexique concernant la définition des combles. De plus, une simplification du mode de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente s'avère également nécessaire.

Mais il s'agit aussi et surtout de garantir une qualité d'insertion architecturale du dernier niveau dans le respect de l'identité communale. Cela passe par l'obligation de réaliser des toitures à pentes dans un certain nombre de secteurs de la commune mais aussi de bien définir la notion de toitures terrasses végétalisées lorsque celles-ci sont possibles. Cela passe également par un meilleur encadrement des ouvertures en toiture.

a. Clarifier le mode de calcul de la hauteur des constructions

Il est apparu un réel besoin de préciser et clarifier le mode de calcul de la hauteur des constructions sur des terrains en pente qui est aujourd'hui à la fois complexe et qui diffère d'une zone à une autre.

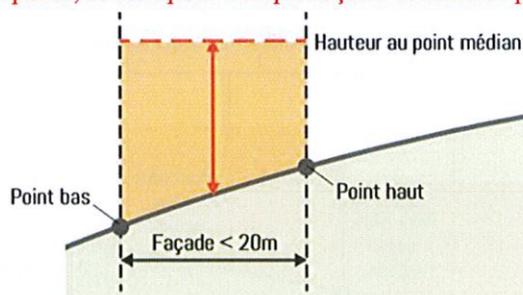
Les modifications et changements apportés

Règlement, article 10, zones UA, UX, 1AUX (PLU actuel)

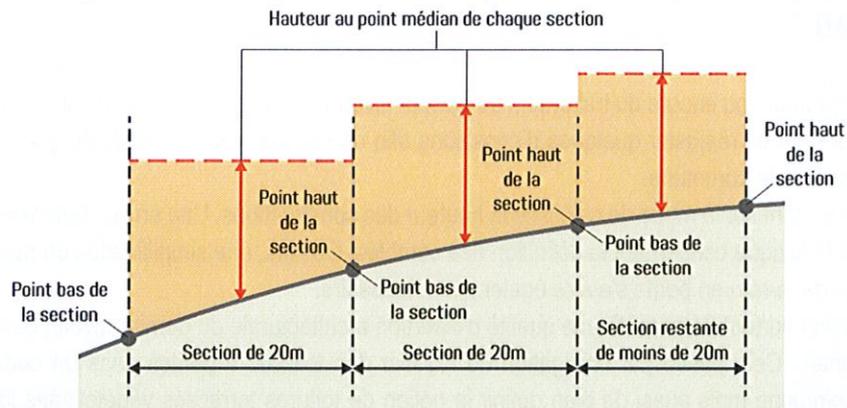
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

Règlement, article 10, zones UA, UX, 1AUX (PLU modifié)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian ~~du terrain naturel d'assiette du bâtiment~~ entre le point bas et le point haut de la façade, dans le sens de la pente, et cela pour chaque façade concernée par une pente.



Pour les façades de plus de 20 mètres, ce calcul sera fait par section de façade de 20 mètres maximum.

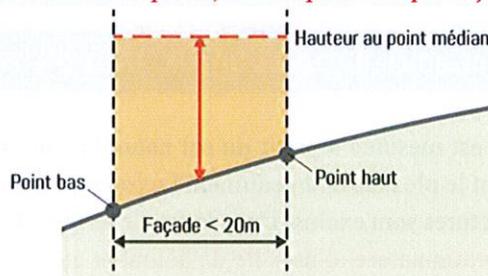


Règlement, article 10, zones UB, UC, UE (PLU actuel)

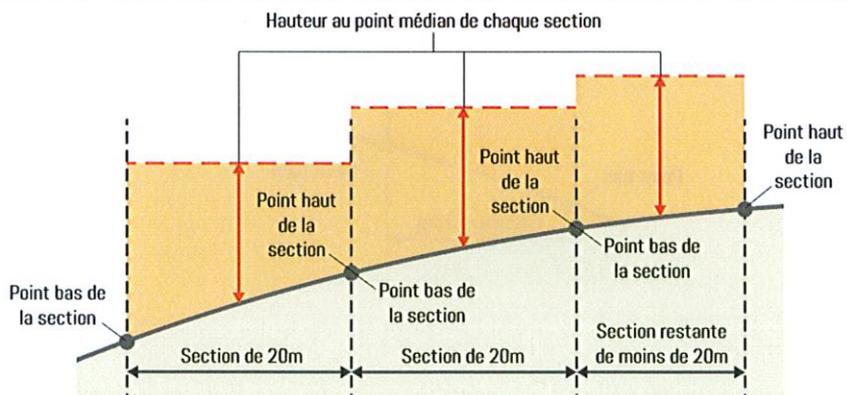
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point le plus élevé du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

Règlement, article 10, zones UB, UC, UE (PLU modifié)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point ~~le plus élevé du terrain naturel d'assiette du bâtiment~~ médian entre le point bas et le point haut de la façade, dans le sens de la pente, et cela pour chaque façade concernée par une pente.



Pour les façades de plus de 20 mètres, ce calcul sera fait par section de façade de 20 mètres maximum.

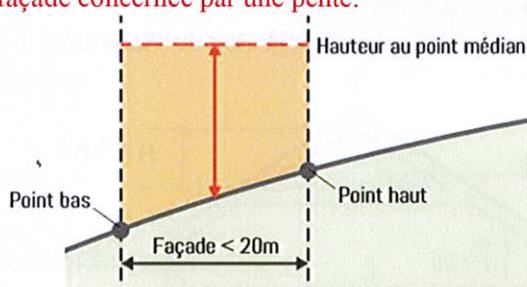


Règlement, article 10, zones A, N (PLU actuel)

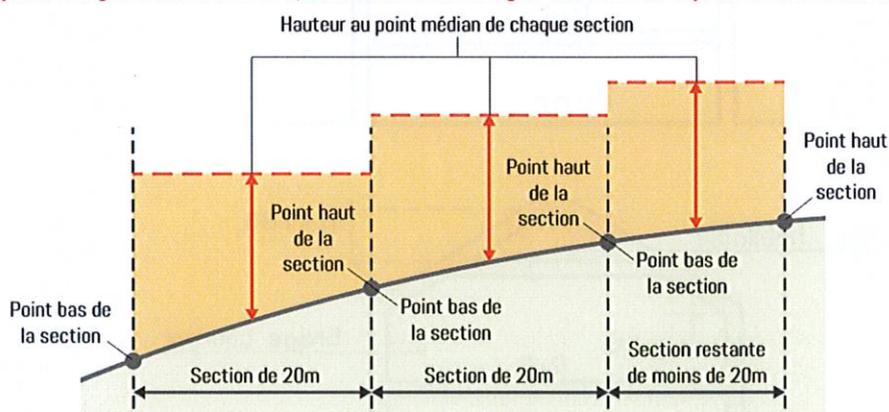
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans les cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point médian de la façade, dans le sens de la pente.

Règlement, article 10, zones A, N (PLU modifié)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans les cas de terrain en pente, la hauteur **sera est** calculée à partir du point médian **entre le point bas et le point haut** de la façade, dans le sens de la pente, **et cela pour chaque façade concernée par une pente.**



Pour les façades de plus de 20 mètres, ce calcul sera fait par section de façade de 20 mètres maximum.



Exposé des motifs de changements apportés et justification

Il existe trois modes de calcul différents de la hauteur dans les cas de terrain en pente aujourd'hui, en fonction des zones. Ces derniers font référence au point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment (pour les zones UA, UX, 1AUX), au point le plus élevé du terrain naturel d'assiette du bâtiment (pour les zones UB, UC, UE) ou encore au point médian de la façade, dans le sens de la pente (pour les zones A, N). L'objectif de la présente modification est double. Il s'agit à la fois de préciser et clarifier ce mode de calcul, mais aussi de l'uniformiser sur l'ensemble des zones, de manière à faciliter sa compréhension et son application.

b. Rectifier une erreur matérielle concernant les combles

Une erreur matérielle dans la définition de ce qui est considéré comme comble habitable a été repérée et nécessite un ajustement.

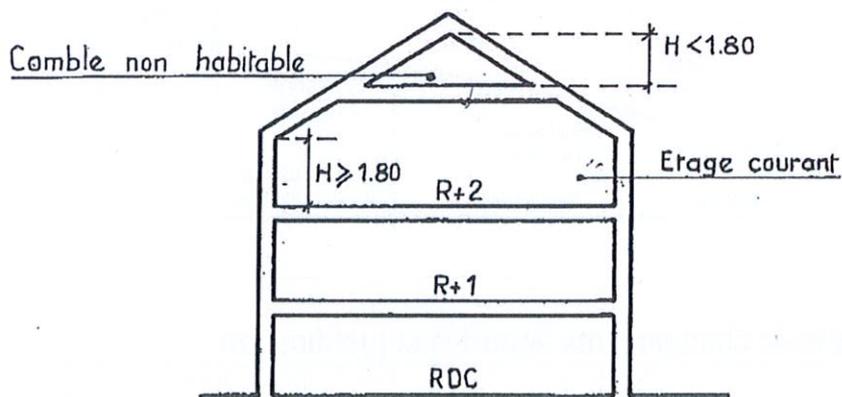
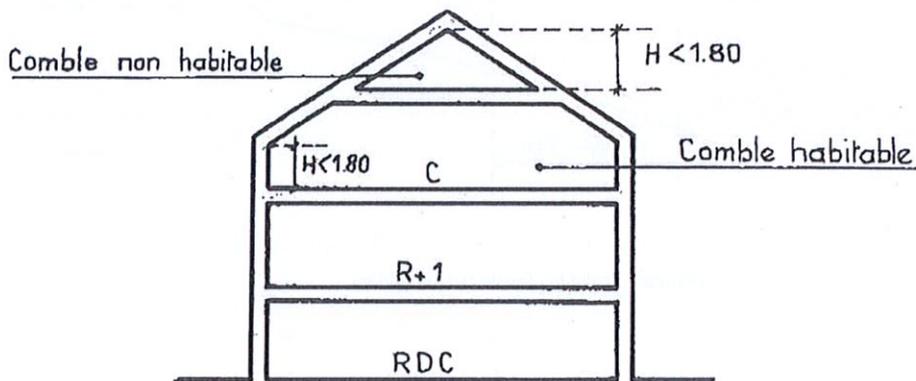
Les modifications et changements apportés

Règlement, lexique (PLU actuel)

COMBLES et ETAGES COURANT

Est considéré comme comble habitable et non comme étage courant, les niveaux présentant simultanément les caractéristiques suivantes :

- La hauteur du pied droit à l'intérieur du volume habitable, mesuré du plancher à la naissance du rampant de la toiture, doit être inférieure à 90 cm,
- La hauteur intérieure du plafond au faitage doit être inférieure à 1.80m.



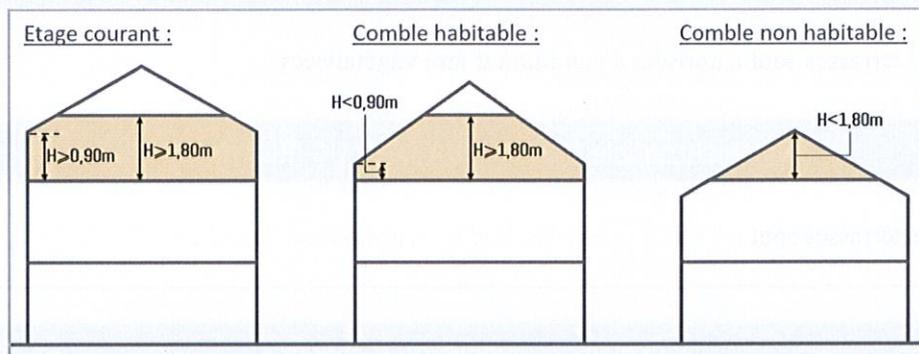
Règlement, lexique (PLU modifié)

COMBLES et ETAGES COURANT

Est considéré comme comble habitable et non comme étage courant, les niveaux présentant simultanément les caractéristiques suivantes :

- La hauteur du pied droit à l'intérieur du volume habitable, mesuré du plancher à la naissance du rampant de la toiture, doit être inférieure à 90 cm,

- La hauteur intérieure du plafond au faitage doit être ~~inférieure~~ au moins égale à 1,80m.



Exposé des motifs de changements apportés et justification

Une erreur matérielle dans la définition de ce qui est considéré comme comble habitable a été repérée. En effet, est considéré comme comble habitable un niveau présentant une hauteur intérieure du plafond au faitage au moins égale à 1,80 mètre, et non inférieure à 1,80 mètre comme cela était indiqué. Par ailleurs, cet ajustement est accompagné d'un nouveau schéma qui clarifie les différentes notions d'étage courant, comble habitable et comble non habitable.

c. Réglementer les toitures terrasses

La multiplication des toitures terrasses offre un paysage urbain en contraste avec l'architecture traditionnelle briarde et l'identité architecturale et paysagère de la commune. Il s'avère donc aujourd'hui nécessaire de disposer d'outils règlementaires plus forts sur cette question en imposant la toiture à pentes sur certaines zones du territoire et en garantissant la réalisation de réelles toitures terrasses végétalisées lorsque celles-ci sont autorisées.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 10, zones UA / UB / UC (PLU actuel)

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres / 10 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 4 niveaux (R+2+combles non aménageables avec ou sans sous-sol).

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur totale n'excèdera pas 10 mètres (R+2) / 7 mètres (R+1).

Règlement, article 10, zones UA / UB / UC (PLU modifié)

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres / 10 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 4 niveaux (R+2+combles non aménageables avec ou sans sous-sol).

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur totale n'excèdera pas 10 mètres (R+2) / 7 mètres (R+1).

Règlement, article 11, zones UA / UB / UC (PLU actuel)

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Règlement, article 11, zones UA / UB / UC (PLU modifié)

Les toitures terrasses sont ~~autorisées à condition d'être végétalisées~~ interdites.

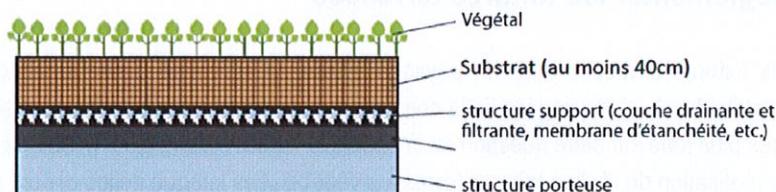
Règlement, lexique (PLU actuel)

-

Règlement, lexique (PLU modifié)

TOITURE TERRASSE VÉGÉTALISÉE

Une toiture terrasse végétalisée est une toiture terrasse recouverte par un substrat d'une épaisseur d'au moins 40 cm qui accueille une couverture végétale.



Exposé des motifs de changements apportés et justification

Les articles 10 et 11 des zones UA, UB et UC sont modifiés pour interdire la réalisation de toitures terrasses dans ces secteurs. Ces zones concernent un tissu urbain présentant une identité et une homogénéité dans l'architecture, la composition urbaine, etc. qu'il convient de préserver. En effet, Santeny se caractérise par une identité rurale forte largement préservée et une architecture briarde très présente. Les toitures à pentes participent grandement de cette identité. Aussi, afin de garantir la meilleure insertion possible des futures constructions, et de ne pas porter atteinte au caractère, à l'intérêt, et aux paysages de ces ensembles, avec des toitures terrasses qui viendraient rompre cette harmonie, il convient donc d'imposer la réalisation de toitures à pentes.

Par ailleurs, les toitures terrasses restent autorisées dans certaines zones. Aussi, il était nécessaire d'intégrer au lexique une définition des toitures terrasses végétalisées avec pour objectif de garantir la réalisation de réelles toitures végétalisées, présentant notamment un substrat suffisant pour que ces dernières jouent un vrai rôle en termes de végétalisation ou encore d'infiltration des eaux de pluie.

d. Mieux encadrer la réalisation d'ouvertures en toiture

L'objectif de la présente modification est de garantir une insertion harmonieuse des châssis de toit sur les constructions et toitures existantes.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 11, zones UA, UB, UC (PLU actuel)
<p>► <u>Pour les autres constructions :</u></p> <p>1 - Toiture (...)</p> <p>Les châssis de toit doivent être plats et intégrés dans le même plan que celui de la toiture. Ils doivent présenter une largeur au plus égale à 1,20 mètre.</p> <p>La somme des largeurs de ces ouvertures ne peuvent excéder le 1/3 de la longueur du versant de la toiture.</p> <p>Sur les toitures, les lucarnes rampantes ou à la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits. Les châssis de toit devront être plats et intégrés dans le même plan que celui de la toiture.</p> <p>Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p>
Règlement, article 11, zones UA, UB, UC (PLU modifié)
<p>► <u>Pour les autres constructions :</u></p> <p>1 - Toiture (...)</p> <p>Les châssis de toit doivent être plats, et intégrés dans le même plan que celui de la toiture, et être implantés dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur. Ils doivent présenter une largeur au plus égale à 1,20 mètre.</p> <p>La somme des largeurs de ces ouvertures ne peuvent excéder le 1/3 de la longueur du versant de la toiture.</p> <p>Sur les toitures, les lucarnes rampantes ou à la hollandaise, les chiens assis et relevé de toit sont interdits. Les châssis de toit devront être plats et intégrés dans le même plan que celui de la toiture.</p> <p>Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p>

Exposé des motifs de changements apportés et justification

La création de châssis de toit est parfois mal maîtrisée et réalisée avec pour conséquence la multiplication de ce type d'ouvertures présentant des tailles variées et des implantations disgracieuses. Aussi, ce complément apporté aux dispositions encadrant la réalisation de châssis de toit permettra de garantir une cohérence d'ensemble et donc une meilleure insertion de ces ouvertures au sein des constructions.

e. Privilégier les tuiles plates au sein du site inscrit

L'objectif de la présente modification est de privilégier l'utilisation de tuiles plates au sein du périmètre du site inscrit du centre ancien de Santeny.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 11, zones UA, UB et UC (PLU actuel)
<p>1 – Toiture</p> <p>Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>(...)</p> <p>Pour les toitures existantes en tuiles plates ou en ardoises, en cas de réfection ou de reprise, ce matériau doit être conservé dans les mêmes caractéristiques dimensionnelles.</p> <p>Les couvertures nouvelles, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, bacs aciers, tôles ondulées et produits similaires sont interdites.</p>
Règlement, article 11, zones UA, UB et UC (PLU modifié)
<p>1 - Toiture</p> <p>Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils devront, à travers leur conception, ou l'utilisation de matériaux, garantir une insertion dans le respect du caractère traditionnel briard de la commune.</p> <p>(...)</p> <p>Pour les toitures existantes en tuiles plates ou en ardoises, en cas de réfection ou de reprise, ce matériau doit être conservé dans les mêmes caractéristiques dimensionnelles.</p> <p>Les couvertures nouvelles, en papier goudronné, bardeaux bitumineux, bacs aciers, tôles ondulées et produits similaires sont interdites.</p> <p>Pour les toitures situées en site inscrit, il est préconisé l'emploi de tuiles plates petits moules. (zone UA uniquement)</p>

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Les dispositions concernant la conception des toitures est renforcée et précisée en zones UA, UB et UC pour assurer à la fois la meilleure intégration possible des futures toitures au sein du village mais également la continuité et la pérennité de l'identité briarde de la commune.

La zone UA correspond en partie au site inscrit du centre ancien de Santeny. Ce secteur correspond à l'un des derniers vieux villages du département avec une structure et une identité traditionnelle de bourg du plateau de Brie largement préservée. Les toitures traditionnelles recouvertes de tuiles plates petits moules participent de ce caractère. L'ajout d'une disposition spécifique au sein de cette zone dans le règlement permettra d'encourager l'utilisation de ce type de tuiles à l'avenir et ainsi de maintenir cette identité propre au centre ancien de Santeny.

3. Garantir le maintien de la perméabilité des sols

Le maintien de la perméabilité des sols et de la bonne infiltration des eaux est un sujet d'importance aujourd'hui. La ville dispose d'espaces verts, de pleine terre, importants qu'elle souhaite maintenir. Pour cela la modification du PLU porte comme objectif d'intégrer au dispositif réglementaire la notion de pleine terre que ce soit au sein des dispositifs des articles 13 des différentes zones mais également via une définition claire de cette notion.

En complément des règles de pleine-terre, la présente modification intègre les recommandations du SyAGE au sein du règlement.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 13, zone UA (PLU actuel)

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 30 % de la surface du terrain et sont traitées en jardin d'agrément. Ce pourcentage peut être réduit dans le cadre des dispositions de l'article UA-9 en cas de commerces en rez-de-chaussée sans pouvoir être inférieure à 10 %.

Règlement, article 13, zone UA (PLU modifié)

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 30 % de la surface du terrain et sont traitées en jardin d'agrément. **De plus, au moins 20 % de la surface du terrain sont traités en espace de pleine terre.**

Ce pourcentage peut être réduit dans le cadre des dispositions de l'article UA-9 en cas de commerces en rez-de-chaussée sans pouvoir être inférieure à 10 %. **Il devra être traité en espace de pleine terre.**

Règlement, article 13, zones UC, UE (PLU actuel)

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 40% (UC) / 35% (UCc) / 30% (UE) de la surface du terrain et sont traitées en jardin d'agrément.

Règlement, article 13, zones UC, UE (PLU modifié)

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 40% (UC) / 35% (UCc) / 30% (UE) de la surface du terrain et sont **constituées par des espaces de pleine terre** et traitées en jardin d'agrément.

Règlement, article 13, zones UX, 1AUX (PLU actuel)

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 15 % de la surface du terrain.

Règlement, article 13, zones UX, 1AUX (PLU modifié)

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 15 % de la surface du terrain **et sont traitées en espace de pleine terre.**

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Sans modifier la part d'espaces de jardin imposée respectivement dans chacune des zones, le complément apporté au règlement vise à garantir que ces espaces de jardin soient composés de vraie pleine terre et qu'ils jouent ainsi pleinement leur rôle qu'il soit paysager ou environnemental.

Toutefois, en zone UA, cette part de pleine terre est fixée à un taux moindre par rapport à la part de jardin d'agrément. Cela s'explique par la configuration de cette zone (terrains hétérogènes, densité bâtie plus importante, etc.) et la volonté de ne pas empêcher l'accueil de structures en souterrain, de type parking par exemple. La pleine terre est également rendue obligatoire pour les terrains accueillant du commerce afin de préserver des espaces perméables en cœur de ville.

Les modifications et changements apportés

Règlement, lexique (PLU actuel)

-

Règlement, lexique (PLU modifié)

PLEINE TERRE

Un espace de pleine terre est un espace de jardin végétalisé, support de biodiversité ou se développe la faune et la flore, qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrage sous sa surface.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules, quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Une définition de ce qu'est un espace de pleine terre est également intégrée dans le lexique du règlement, en lien avec les ajustements effectués aux différents articles 13. En effet, il est nécessaire de bien définir cette notion pour en faciliter la bonne instruction et application par la suite.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 4, toutes zones (PLU actuel)

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre. En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

Règlement, article 4, toutes zones (PLU modifié)

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

En l'absence de test de perméabilité, le SyAGE exige un ouvrage d'un volume utile minimum de 4 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée.

Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre. En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Afin de garantir une perméabilité optimale des sols, et en complément de l'instauration de la notion de pleine terre, il était nécessaire d'intégrer au sein du règlement une règle issue du SyAGE instaurant l'obligation d'aménager des systèmes de rétention des eaux pluviales en quantité proportionnelle à la surface imperméabilisée par terrain.

4. Inciter à la protection des arbres

La commune a manifesté la volonté de préserver les arbres au sein du territoire communal, par l'intégration au PLU d'une disposition spécifique imposant la plantation d'arbres de haute tige, de recommandations relatives aux arbres et à leur bon entretien, ou encore par l'instauration d'une règle privilégiant la plantation d'essences locales afin de conserver un paysage végétal traditionnel.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 13, zones UB et UC (PLU actuel)
<p>Il est exigé au minimum un arbre à haute tige par 300 m² de surface de parcelle.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.</p>
Règlement, article 13, zone UB et UC (PLU modifié)
<p>Il est exigé au minimum un arbre à haute développement tige par 300 m² de surface de parcelle.</p> <p>Tout arbre de haut développement abattu doit être remplacé par deux arbres de haut développement d'une essence équivalente.</p> <p>Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute développement tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.</p>
Règlement, lexique (PLU actuel)
-
Règlement, lexique (PLU modifié)
<p>ARBRES DE HAUT DEVELOPPEMENT</p> <p>Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur.</p>

Exposé des motifs de changements apportés et justification

La disposition qui a été ajoutée doit permettre de garantir le maintien d'une importante strate arborée de la commune en encourageant le maintien des arbres de haut développement et assurant leur remplacement en cas d'abattage.

Cette disposition s'accompagne de l'intégration d'une définition de ce qu'est un arbre de haut développement, définition qui n'existait pas aujourd'hui dans le PLU, et qui permettra de garantir la plantation d'arbres qui jouent réellement le rôle des arbres de haut développement .

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 13, toutes zones (PLU actuel)

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Les espèces banalisantes et invasives sont interdites.

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 30 % de la surface du terrain et sont traitées en jardin d'agrément. Ce pourcentage peut être réduit dans le cadre des dispositions de l'article UA-9 en cas de commerces en rez-de-chaussée sans pouvoir être inférieure à 10 %.

Il est exigé au minimum un arbre à haute tige par 300 m² de surface de parcelle.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Règlement, article 13, toutes zones (PLU modifié)

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales (cf. annexe n°3 du présent règlement) en nombre équivalent. Les espèces banalisantes et invasives sont interdites (cf. annexe n°4 du présent règlement).

Les surfaces non construites et non réservées au stationnement représentent au moins 30 % de la surface du terrain et sont traitées en jardin d'agrément. Ce pourcentage peut être réduit dans le cadre des dispositions de l'article UA-9 en cas de commerces en rez-de-chaussée sans pouvoir être inférieure à 10 %.

Il est exigé au minimum un arbre à haute tige par 300 m² de surface de parcelle.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Règlement, annexes (PLU actuel)

.

Règlement, annexes (PLU modifié)

Annexe 3 : Liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier

[...]

Annexe 4 : Liste des essences invasives à proscrire

[...]

2. Mettre en conformité le plan local d'urbanisme avec le PDUIF

La présente procédure de modification simplifiée est l'occasion d'ajuster les règles de stationnement de manière à les mettre en conformité avec les recommandations du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France). En effet, la comparaison entre les recommandations du PDUIF et les règles actuelles d'une part, et l'actualisation du calcul du taux de motorisation sur la commune d'autre part, a permis de montrer la nécessité de procéder à quelques ajustements. Ces derniers ne concernent que les règles de stationnement des véhicules motorisés. En effet, les règles concernant le stationnement des vélos respectent d'ores et déjà le PDUIF.

La modification est également l'occasion d'instaurer une règle imposant au moins une place en stationnement clos et couvert sur la totalité des places exigées.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 12, zone UA (PLU actuel)			
<u>Constructions à destination d'habitation</u>			
Sur le terrain d'implantation de la construction, il est créé au moins 2 places de stationnement par logement et au moins 3 places pour les logements de 5 pièces et plus.			
Règlement, article 12, zone UA (PLU modifié)			
<u>Constructions à destination d'habitation</u>			
Sur le terrain d'implantation de la construction, il est créé au moins 2 places de stationnement par logement et au moins 3 2,5 places pour les logements de 5 pièces et plus.			
Règlement, article 12, zones UB et UC (PLU actuel)			
<u>Constructions à destination d'habitation</u>			
Sur le terrain d'implantation de la construction, il est créé au moins :			
Surface de plancher du logement	< 60 m ²	60 m ² - 150 m ²	> 150 m ²
Nombre de places	2	3	4
Règlement, article 12, zones UB et UC (PLU modifié)			
<u>Constructions à destination d'habitation</u>			
Sur le terrain d'implantation de la construction, il est créé au moins :			
Surface de plancher du logement	< 60 m ²	60 m ² -150 m² et plus	>150 m²
Nombre de places	2	3 2,5	4

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Le PDUIF préconise de limiter le nombre de places imposé à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune. Ce dernier est de 1,67 à Santeny. Le PLU ne peut donc pas imposer plus de 2,5 places de stationnement par logement ($1,67 \times 1,5 = 2,5$). Or, dans certains cas spécifiques l'actuel PLU impose 3 places (pour les logements de 5 pièces et plus en zone UA et pour les logements de 60 à 150 m² en zones UB et UC), voire 4 places par logement (pour les logements de plus de 150 m² en zones UB et UC). Dans ces différents cas, le nombre de places de stationnement imposé est abaissé à 2,5 ce qui permet de respecter les préconisations du PDUIF.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 12, zones UA, UB, UC, UX, 1AUX (PLU actuel)

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher. En outre, il est créé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

Règlement, article 12, zones UA, UB, UC, UX, 1AUX (PLU modifié)

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement **maximum** par tranche entière de 55 m² de surface de plancher. En outre, il est créé une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

Exposé des motifs de changements apportés et justification

En ce qui concerne le bureau, le PDUIF recommande de ne pas imposer plus de 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher. La rédaction de l'actuelle règle ne permettait pas de savoir si le seuil d'une place par tranche de 55 m² de surface de plancher était un minimum ou un maximum à respecter. Cette précision est apportée permettant à la fois de clarifier la règle et de la rendre complètement compatible avec le PDUIF.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 12, zones UA, UB, UC (PLU actuel)

Constructions à destination commerciale et/ou artisanale

Il est créé au moins 2 places de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher de l'établissement. Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale n'excède pas 30 m² dans une même construction.

Règlement, article 12, zones UA, UB, UC (PLU modifié)

Constructions à destination commerciale et/ou artisanale

Il ~~peut être exigé 1~~ **est créé au moins 2** places de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher de l'établissement. Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale n'excède pas 30 m² dans une même construction.

Règlement, article 12, zones UX, 1AUX (PLU actuel)
<p><u>Constructions à destination commerciale</u> Il est créé 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.</p>
Règlement, article 12, zones UX, 1AUX (PLU modifié)
<p><u>Constructions à destination commerciale</u> Il est créé peut être exigé 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.</p>

Exposé des motifs de changements apportés et justification

L'ajustement du règlement de l'article 12 (règles de stationnement) au regard du PDUIF est également l'occasion de rectifier la règle concernant les commerces et activités artisanales. En effet, le nombre de places exigé était important en zones UA, UB et UC (2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher) ce qui pouvait bloquer le développement notamment du petit commerce de proximité. En baissant ces exigences à une seule place, l'objectif est de faciliter le maintien et le développement de commerces ou de petites activités artisanales.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 12, zones UX, 1AUX (PLU actuel)	
Destination	Prescriptions
Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activité, commerce de plus de 500 m ² , industrie et équipement public	1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs
Règlement, article 12, zones UX, 1AUX (PLU modifié)	
Destination	Prescriptions
Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activité, commerce de plus de 500 m ² , industrie, entrepôt et équipement public	1 place pour 10 employés + stationnement des visiteurs

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Afin d'être totalement compatible avec le PDUIF, un complément a dû être intégré de manière à ce que les obligations en terme de stationnement vélo s'appliquent également aux entrepôts.

Les modifications et changements apportés

En complément des ajustements des règles de stationnement liées au PDUIF, une précision est apportée concernant le stationnement clos et couvert.

Règlement, article 12, zones UB, UC (PLU actuel)

Constructions à destination d'habitation

Sur le terrain d'implantation de la construction, il est créé au moins :

[...]

Règlement, article 12, zones UB, UC (PLU modifié)

Constructions à destination d'habitation

Sur le terrain d'implantation de la construction, il est créé au moins :

[...]

La moitié au moins des places imposées devront être closes et couvertes.

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Afin de limiter la réalisation de places en surface et de garantir la réalisation de places de stationnement réellement utilisables, une précision est apportée de manière à ce qu'une partie des places imposées le soit sous la forme de places closes et couvertes.

3. Compléter les règles de clôtures dans toutes les zones

La présente procédure de modification simplifiée du PLU est enfin l'occasion de procéder à quelques ajustements des dispositions concernant les clôtures. Il s'agit d'une part de mieux encadrer les clôtures en bordure de voies pour tendre vers une harmonisation et une meilleure qualité urbaine et paysagère et, d'autre part, d'élargir l'obligation d'intégrer des dispositifs permettant le passage de la petite faune à toutes les zones.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 11, zones UA, UB (PLU actuel)

► Les clôtures en bordure de voies :

La clôture n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures sont composées :

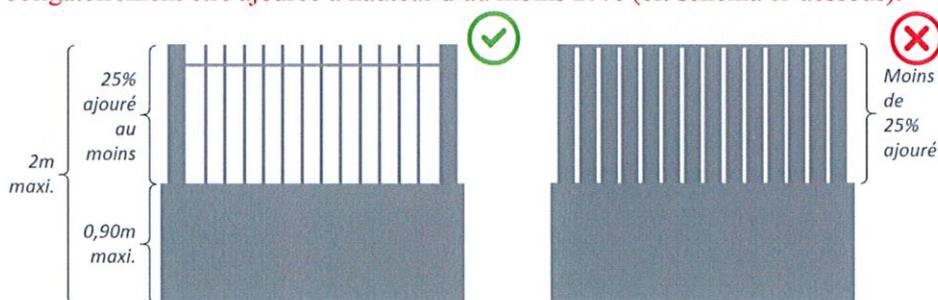
- Soit par un mur en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical, doublé ou non d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Règlement, article 11, zones UA, UB (PLU modifié)

► Les clôtures en bordure de voies :

La clôture n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures sont composées :

- Soit par un mur en maçonnerie pleine, de moellons de calcaire, ou meulière, **de manière à garantir une harmonie avec la construction principale. Dans ce cas, il est obligatoire que les murs soient surmontés d'un couronnement.**
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,90 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage vertical, doublé ~~ou non~~ d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil). **Dans ce cas, la partie surmontée doit obligatoirement être ajourée à hauteur d'au moins 25% (cf. schéma ci-dessous).**



Les éventuels dispositifs d'occultation posés sur les clôtures doivent être composés d'éléments végétaux. Les matériaux d'occultation synthétique sont interdits.

Les clôtures existantes composées de pierres apparentes (moellons calcaires, meulières...) devront être maintenues ou, si reconstruction nécessaire, reconstruites à l'identique.

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Les précisions apportées concernant les clôtures en bordure de voies en zones UA et UB visent à améliorer la qualité urbaine et paysagère de celles-ci. Cela passe par un traitement qualitatif des murs pleins, en garantissant une harmonie avec la construction principale, notion qui a été ajoutée. Cela passe également, dans le cas d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical, par la garantie que celle-ci soit bien ajourée d'une part, et d'autre part que les éventuels dispositifs d'occultation soient le plus qualitatifs.

Pour les zones UA, UB, UC et N, une reconstruction à l'identique des clôtures en pierres est imposée, afin de préserver la qualité urbaine et paysagère en front de rue.

Les modifications et changements apportés

Règlement, article 11, zones UA, UB, UC, UE, UX, 1AUX, N (PLU actuel)

► Les clôtures en limite séparative :

[...]

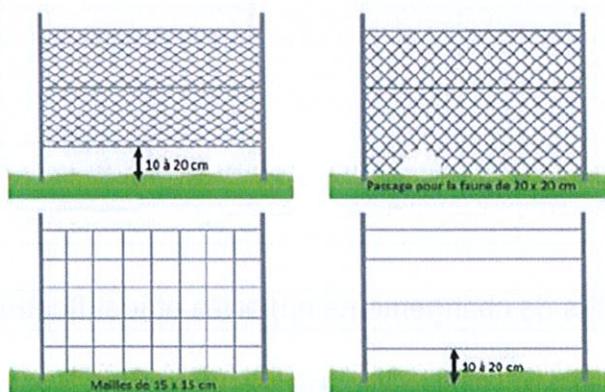
Règlement, article 11, zones UA, UB, UC, UE, UX, 1AUX, N (PLU modifié)

► Les clôtures en limite séparative :

[...]

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm,
- d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture,
- d'un grillage à mailles large (15 cm par 15 cm minimum).



Exposé des motifs de changements apportés et justification

Des obligations d'aménagement de passages pour la petite faune existaient déjà dans quelques zones (N, UBb, 1AUX). L'objectif ici est double. Il s'agit d'une part de préciser, dans un souci pédagogique, les formes que peuvent prendre ces passages, et d'autre part de décliner ces obligations de matière transversale sur tout le territoire, allant ainsi dans le sens de faciliter les déplacements de la petite faune.

Les modifications et changements apportés

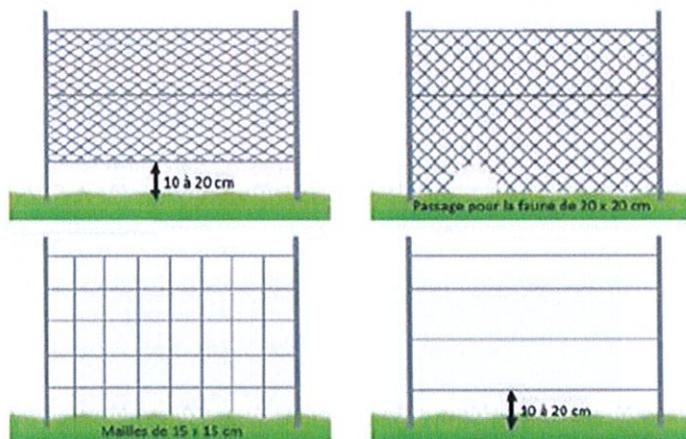
Règlement, article 11, zone A (PLU actuel)

Les clôtures en bordure de voie et en limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres et doivent être constituées de grillages métalliques plastifiés verts, doublés ou non d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil).

Règlement, article 11, zone A (PLU modifié)

Les clôtures en bordure de voie et en limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres et doivent être ~~constituées de grillages métalliques plastifiés verts, doublés ou non d'une haie végétale, et implantée à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil)~~ porcuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, implantées à au moins 0,50 mètre de la limite séparative (article 671 du code civil), et doublées ou non de grillages discrets métalliques plastifiés verts pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Cela peut prendre la forme :

- d'un simple trou de 20 cm par 20 cm,
- d'une surélévation de 10 à 20 cm du bas de la clôture,
- d'un grillage à mailles larges (15 cm par 15 cm minimum).



Exposé des motifs de changements apportés et justification

En zone A, en plus des précisions qui sont apportées concernant le passage de la petite faune, au même titre que dans l'ensemble des autres zones du PLU, sont reprises les dispositions en vigueur en zone N. En effet, en zone N le règlement stipule que les clôtures doivent être poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales. La zone A ayant également un rôle important dans l'environnement, de manière générale, et particulièrement sur l'aspect de la trame verte et bleue et des continuités écologiques, il était nécessaire d'y décliner également ces dispositions.

4. Préciser l'écriture relative à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme

Une précision d'écriture s'est avérée nécessaire concernant la disposition qui définit que les règles édictées par le présent règlement de PLU s'appliquent au regard de chacun des lots dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les modifications et changements apportés

Règlement, Chapitre 2, article 3 (PLU actuel)

ARTICLE 3 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

Règlement, Chapitre 2, article 3 (PLU modifié)

ARTICLE 3 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

En dérogation de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

Exposé des motifs de changements apportés et justification

L'ajustement apporté ne change pas le sens de la disposition mais vient la préciser, et lui donner un appui juridique, notamment en faisant référence à l'article du Code de l'urbanisme auquel le règlement, en l'occurrence, déroge.

5. Ajouter la superficie des sites inscrits au diagnostic

La superficie représentée par le site inscrit du centre ancien de la commune est précisée dans le diagnostic.

Les modifications et changements apportés

Diagnostic, p137 (PLU actuel)
<ul style="list-style-type: none">Les éléments remarquables <p>Le centre ancien de la commune de Santeny est un site inscrit par arrêté ministériel du 23 septembre 1982 (protection des sites naturels et urbains).</p> <p>(...)</p>
Diagnostic, p137 (PLU modifié)
<ul style="list-style-type: none">Les éléments remarquables <p>Le centre ancien de la commune de Santeny est un site inscrit par arrêté ministériel du 23 septembre 1982 (protection des sites naturels et urbains), et représente une superficie de 13,7 hectares.</p> <p>(...)</p>

Exposé des motifs de changements apportés et justification

Le complément apporté au diagnostic vient préciser la superficie représentée par le site inscrit du centre ancien de Santeny. Il s'agit d'un ajustement mineur, sans impact sur le projet communal, mais qui vient au contraire donner des précisions sur l'objet de l'orientation du PADD « Préserver l'identité de Santeny ».

PREFECTURE DU
26 OCT. 2021
Contrôle

PREFECTURE DU VAL DE MARNE
26 OCT. 2021
Contrôle DE LEGALITE