



Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation des modifications du règlement et du zonage

Version du 24 janvier 2017

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 1^{er} février 2007

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 1^{er} décembre 2008.

- A. Introduction – Choix de la procédure
- B. Présentation des modifications

A . Introduction – Choix de la procédure

Préambule

Le PLU de la commune de Périgny-sur-Yerres a été approuvé le 1^{er} février 2007. Depuis, le PLU a été modifié par approbation du conseil municipal le 1^{er} décembre 2008.

Le territoire Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a été créé le 1^{er} janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la métropole du Grand Paris. Celui-ci est compétent en matière de PLU.

La commune de Périgny-sur-Yerres souhaite faire évoluer son PLU par la procédure de modification.

Le projet de modification du PLU porte sur les points suivants :

- L'inscription d'un dispositif de mixité sociale dans les zones UD et UE (sauf UEa).
- La prise en compte des conséquences de la loi ALUR, en particulier dans les zones UE et dans la zone AU dans une moindre mesure,
- L'ajustement de la marge d'isolement à planter dans la zone UFb ;
- L'ajustement de règles d'aspect extérieur dans les zones U en lien avec les demandes de l'ABF afin d'assurer une meilleure protection patrimoniale ;
- La mise à jour du plan de zonage (actualisation du cadastre, suppression de certains emplacements réservés, suppression du COS sur les documents graphiques).

Un projet de modification du PLU a été élaboré. Il doit permettre d'adapter le dispositif réglementaire répondant à ces objectifs. Mises à part quelques adaptations mineures de sémantique et liées à l'évolution de l'intitulé des articles du Code, la modification ne va pas concerner l'ensemble des zones du PLU compte-tenu des limites fixées par le Code de l'urbanisme pour les possibilités d'évolution du PLU dans le cadre d'une modification.

Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment de l'article L 153-31 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une **révision** lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de **modification** en application des dispositions des articles L153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces conditions sont respectées par la présente modification.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Les ajustements du dispositif réglementaire visent à protéger et valoriser les éléments naturels, de patrimoine et de paysage dans la poursuite des orientations du PLU en vigueur.

A . Introduction – Choix de la procédure

Les différents éléments de la présente modification du PLU sont donc :

1. L'inscription d'un dispositif de mixité sociale dans les zones UD et UE

Afin de favoriser la mixité sociale à l'échelle de tous les quartiers de la commune, en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la création de 7 logements et plus, devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

2. La prise en compte des conséquences de la loi ALUR, en particulier dans les zones UE, et dans la zone AU dans une moindre mesure

La modification du PLU fait suite à l'entrée en application de la loi ALUR (loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). Si cette loi vient compléter et renforcer les évolutions réglementaires déjà engagées par les lois Grenelle qui s'imposent aux PLU, elle a également un effet immédiat sur le PLU en supprimant le COS.

En matière d'urbanisme, la loi ALUR est fondée sur deux principes différents et complémentaires :

- La densification des zones urbaines, ce qui se traduit par la suppression des COS
- Le maintien de la biodiversité et de la nature dans la ville
- Par ailleurs elle réaffirme les principes instaurés par la loi Grenelle 2, tels que :
 - L'affirmation de la qualité architecturale et paysagère des constructions et de leur insertion dans le milieu environnant
 - Le maintien et la remise en état des continuités écologiques
 - La préservation de la qualité des paysages

Dans son écriture initiale, le règlement du PLU fixe des COS dans les zones urbaines (zones UEb, UEc, UEd, Uee, AU). L'entrée en application de la loi ALUR supprime de facto ces différents COS. Ainsi, les permis de construire ne sont plus instruits qu'au regard des autres articles et ne tiennent plus compte des dispositions de l'article 14.

Le dispositif réglementaire, tel qu'il avait été élaboré dans le PLU, assurait la mise en œuvre du PADD. Le nouveau contexte issu de la loi ALUR ne permet plus de garantir la mise en œuvre de tous les objectifs du PADD, notamment en matière de protection et de préservation des espaces naturels en milieu urbain et de maîtrise de l'urbanisation. Sur ce thème, le PADD fixe en effet les orientations suivantes :

- La préservation du caractère rural et villageois, typologie majeure mais fragile de Périgny dans la grande couronne de la périphérie parisienne et spécificité principale de la commune dans son intercommunalité.
- La limitation volontaire de l'urbanisation, malgré les effets induits par le développement des mobilités et des infrastructures routières, qui sera compensée par une densité accrue mais maîtrisée de l'habitat individuel.

Etant donné que le COS est supprimé, les ajustements visent à redéfinir les autres règles encadrant la construction, sans toutefois générer de restriction en termes de constructibilité par rapport aux droits à construire existants avant la loi.

→ Il est prévu une simplification du zonage en trois zones UE : création de trois règlements distincts : UEa, UEb et UEc

- UEa : dédiée aux spécificités de l'habitat groupé (zone inchangée par rapport au PLU en vigueur) ;
- UEb : regroupant les zones UEb, UEc, UEd et UEe qui ont très peu de différences réglementaires. En effet, les zones UEd sont intégrées à la nouvelle zone UEb, à l'exception unique de la villa Falbala et de la fondation Dubuffet qui se trouve sur le coteau ;
- UEc : spécificités de certaines parcelles sur le coteau (voir plan de zonage).

Plan de zonage – zone UEb (du PLU modifié)

Le zonage sera également ajusté dans la zone UEb (ancienne zone UEe du PLU en vigueur) pour intégrer la protection des cœurs d'îlots végétalisés

A . Introduction – Choix de la procédure

2.a. La modification prévoit un ajustement des règles suivantes en zone UEa :

Article 2

- Autoriser une emprise au sol supplémentaire de 30 m², uniquement en rez-de-chaussée côté jardin.

Article 6

Il faut protéger la forme architecturale côté rue. Les constructions nouvelles ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement en vis-à-vis de la voie principale correspondant à l'adresse postale.

Article 9

9-1 L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante de la construction à la date d'approbation du règlement, augmentée de 30 m² au maximum.

9-2 Dans le cas d'une copropriété :

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du règlement par lot de copropriété augmenté de 30m² au maximum.

Article 10

La hauteur maximale des constructions existantes est fixée à la hauteur existante (égout et faitage) à la date d'approbation du présent règlement. La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut, des extensions des constructions ne peut excéder 4 mètres. La toiture ne peut en aucun cas être accessible.

Article 13

Les espaces de pleine terre existants à la date d'approbation du présent règlement doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions autorisées.

2.b. La modification prévoit un ajustement des règles suivantes en zone UEb (du PLU modifié) :

Article 7

Possibilité d'implantation sur une seule limite séparative dans la bande des 20 m. Retrait de toutes les limites au-delà (sauf annexes).

Définition d'une bande de protection de fond de parcelle inconstructible (10 m) sauf annexes.

Dans le cas des constructions implantées en limite séparative, prévoir une possibilité d'extension de 5m supplémentaire (au-delà d'une longueur de façade de 13,50 m) en cas d'extension uniquement en rez-de-chaussée.

Article 7

Indiquer que les lotissements seront instruits lot par lot « Conformément à l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme ».

Article 8

Fixer un article 8 cohérent avec l'article 7.

Proposition : 5 m si aucune vue / 16 m en cas d'ouverture créant des vues.

Article 9

Fixer l'emprise au sol à 25 % dans toutes les zones UE.

Limiter l'emprise au sol par construction à 150 m². Toutefois, possibilité de constructions supérieures jusqu'à 200 m² d'emprise au sol à condition de disposer d'un minimum de 300 m² de surface de pleine terre par logement.

Article 10

- Baisser la hauteur des constructions : R+C ou R+1 (8 m au point le plus haut).
- Limiter la hauteur des constructions pour les « lots arrières » à 3,50 m égout / 7 m faitage.

Article 11

Homogénéiser la règle des clôtures : mur bahut / barreaudage vertical / haie vive.

Article 12

- 2 places par logement.
- Au-delà de 150 m² de surface de plancher (par construction) : fixer 3 places par logement.

Article 13

Fixer un coefficient de pleine terre de 50 %.

A . Introduction – Choix de la procédure

3. Les autres ajustements du dispositif réglementaire

- L'ajustement de la marge d'isolement à planter dans la zone UFb (plan de zonage) ;

Il est nécessaire de modifier la marge d'isolement à planter (zone UFb), de manière à ce qu'elle permette le passage d'une voirie d'accès. Cependant, il faut que cela reste minimale pour que cette marge garde sa fonction paysagère vis-à-vis de la zone AU.

Le zonage est ajusté : la marge d'isolement entre la zone UFb et UFa est supprimée. La marge d'isolement entre la zone UFb et AU est conservée en état.

- L'ajustement de règles d'aspect extérieur dans les zones U en lien avec les demandes de l'ABF afin d'assurer une meilleure protection patrimoniale ;

Homogénéiser le règlement en lien avec les demandes de l'Architecte des bâtiments de France en ce qui concerne les proportions des clôtures : mur bahut : 1/3 – 2/3 et 80 cm maximum ; ainsi que la prise en compte de la possibilité de suppression partielle d'un mur protégé dans le cadre de l'installation des containers enfouis rue de Mandres.

- La mise à jour du plan de zonage :
 - actualisation du cadastre,
 - suppression de certains emplacements réservés,
 - suppression du COS sur les documents graphiques),
 - prise en compte des constructions récentes (maisons individuelles groupées) de la zone AU, désormais zonées en zone UEa

4. Prise en compte de la nouvelle codification du Code de l'Urbanisme

Ces ajustements visent à actualiser le règlement en vertu des évolutions législatives et réglementaires récentes, issues de la nouvelle codification du Code de l'Urbanisme mise en œuvre au 1er janvier 2016 à partir du décret du 28 décembre 2015.

B . Présentation des modifications

1 – L’inscription d’un dispositif de mixité sociale dans les zones UD et UE (sauf UEa)

La diagnostic établit un déficit en logement locatifs sociaux à Périgny-sur-Yerres malgré les réalisations récentes. Cette situation émane en particulier d’une absence de foncier disponible sur le territoire. Aussi, afin de favoriser la mixité sociale à l’échelle de tous les quartiers d’habitat de la commune, en application de l’article L. 151-15 du Code de l’urbanisme qui prévoit que tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la création de 7 logements et plus, devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

• MODIFICATIONS :

Article 2

En application de l’article L. 151-15 du Code de l’urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la création de 7 logements et plus devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

Pour toute opération conduisant à la réalisation de 15 logements et plus : la règle des 30 % minimum s’applique toujours, mais constitue également un maximum par opération.

Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur.

• JUSTIFICATIONS :

L’application de l’article L. 151-15 du Code de l’urbanisme répond à un objectif municipal de développement de la mixité sociale.

Afin de ne pas concentrer les logements sociaux dans la commune, ce dispositif est mis en place dans tous les secteurs de la commune dont la vocation est l’accueil de logements. Ce sont les zones UD et UE ainsi que les sous-secteurs liés.

Une part de 30 % au moins de logements locatifs sociaux doit être réalisée dès lors que le programme de logements comprend au moins 7 logements. Cette disposition favorise une réelle mixité sociale dès que le projet de construction présente une taille suffisante pour garantir la création d’au moins 3 logements sociaux. Le seuil fixé permet de développer des petites opérations s’insérant harmonieusement dans les différents quartiers de la commune.

L’objectif des 30 % de LLS constitue également un maximum pour les opérations supérieures ou égales à 15 logements de manière à assurer une bonne intégration des nouveaux logements au regard du quartier environnant et des équipements de la commune.

Cette disposition ne s’applique pas pour le secteur UEa dans la mesure où il concerne un ensemble constitué d’habitat groupé qui n’a pas vocation à accueillir de nouveaux logements.

ZONES UD
ET UE

Article 2

Les occupations
et utilisations du
sol soumises à
des conditions
particulières

B . Présentation des modifications

2. La prise en compte des conséquences de la loi ALUR, en particulier dans les zones UE et dans la zone AU dans une moindre mesure

– la nouvelle dénomination et délimitation des secteurs

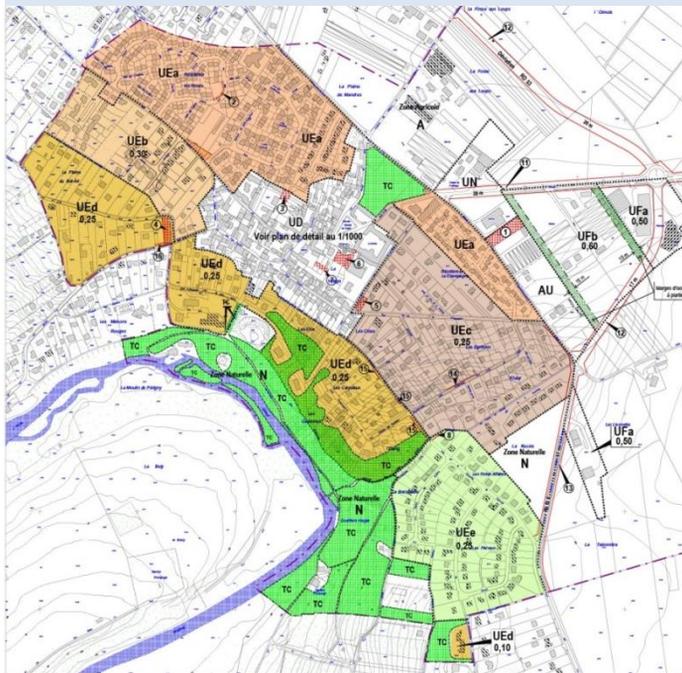
La modification du PLU fait suite à l'entrée en application de la loi ALUR (loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). Si cette loi vient compléter et renforcer les évolutions réglementaires déjà engagées par les lois Grenelle qui s'imposent aux PLU, elle a également un effet immédiat sur le PLU en supprimant le COS. Etant donné que le COS est supprimé, les ajustements visent à redéfinir les autres règles encadrant la construction, sans toutefois générer de restriction en termes de constructibilité par rapport aux droits à construire existants avant la loi.

RAPPEL → Il est prévu une simplification du zonage en trois zones UE : création de trois règlements distincts : UEa, UEb et UEc (cf. *modification du zonage (pièce 4 du dossier de modification du PLU)*)

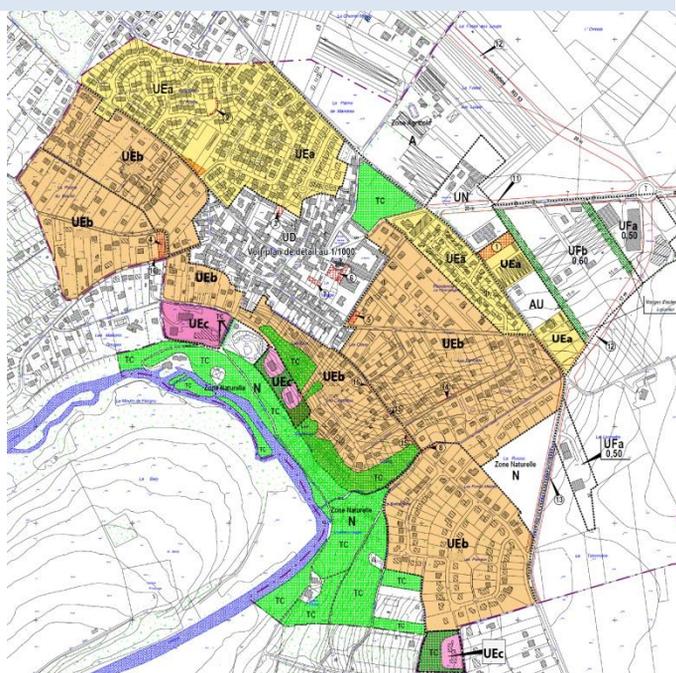
- UEa : dédiée aux spécificités de l'habitat groupé (zone inchangée par rapport au PLU en vigueur) ;
- UEb : regroupant les zones UEb, UEc, UEd et UEe qui ont très peu de différences réglementaires. En effet, les zones UEd sont intégrées à la nouvelle zone UEb, à l'exception unique de la villa Falbala et de la fondation Dubuffet qui se trouvent sur le coteau ;
- UEc : spécificités de certaines parcelles sur le coteau (voir plan de zonage).

En effet, la suppression des COS et des tailles minimum constructibles par parcelle ne justifie plus d'avoir autant de zonages différents, alors que les règles associées à chacune des zones sont très semblables, voire équivalentes.

AVANT modification



APRÈS modification



B . Présentation des modifications

2. La prise en compte des conséquences de la loi ALUR, en particulier dans les zones UE – la zone UEa

Zone UEa

Article 2

• MODIFICATIONS :

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Dans la zone UEa, toute construction nouvelle est interdite. Une extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m² uniquement en rez-de-chaussée, côté jardin.
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale et les activités artisanales, dans la mesure où leur degré de nuisances est jugé compatible avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les installations classées dans la mesure où elles sont liées à des commerces de détail ou de proximité et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- [...]

• JUSTIFICATIONS :

La zone UEa est un quartier d'habitat individuel très organisé et constitué. Les parcelles sont de faible dimension. Toutefois, des évolutions douces sont toujours possibles mais nécessitent d'être encadrées afin d'assurer une bonne intégration dans le quartier. C'est ainsi qu'une emprise au sol supplémentaire de 30 m² est autorisé, uniquement en rez-de-chaussée, afin d'éviter de créer des vues plongeantes entre voisins. Cela correspond à la réponse aux besoins pour la création, par exemple, d'une véranda ou d'une pièce supplémentaire en rez-de-chaussée.

Ces extensions ne peuvent être réalisées que du côté du jardin, afin de conserver des espaces jardinés côté rue.

Il est précisé que l'emprise au sol est applicable lot par lot, afin d'assurer une égalité de traitement entre les habitants de cette copropriété.

B . Présentation des modifications

2. La prise en compte des conséquences de la loi ALUR, en particulier dans les zones UE – la zone UEa

• MODIFICATIONS :

• JUSTIFICATIONS :

Zone UEa

Article 6

Article 6

Par rapport à l'alignement (actuel ou futur si le P.L.U. prévoit un élargissement de la voie) ou par rapport à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées constituées et desservant au moins 3 propriétés, la façade sur rue des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 5 m.

En bordure des voies réservées à la circulation douce d'une largeur de moins de 4,00 m, les abris de jardin d'une hauteur au plus égale à 2,60 m, et d'une emprise au sol maximum de 9m² pourront être admis dans la marge des 5,00 m visée ci-dessus.

Dans le secteur UEa, les constructions nouvelles ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement en vis-à-vis de la voie principale correspondant à l'adresse postale.

Les extensions des constructions existantes encadrées par les articles 2 et 9 ne peuvent être réalisées que du côté du jardin, afin de conserver des espaces jardinés côté rue. Il faut également protéger la forme architecturale homogène et organisée côté rue.

B . Présentation des modifications

2. La prise en compte des conséquences de la loi ALUR, en particulier dans les zones UE – la zone UEa

Zone UEa

Article 9

• MODIFICATIONS :

Article 9

Pour le secteur UE a : ~~il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions.~~

9-1 L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante de la construction à la date d'approbation du règlement, augmentée de 30 m² au maximum.

9-2 Dans le cas d'une copropriété :
L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du règlement par lot de copropriété augmenté de 30 m² au maximum.

[...]

Les constructions existantes dont l'emprise est supérieure aux valeurs fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise au sol.
Autoriser une emprise au sol supplémentaire de 30 m², uniquement en rez-de-chaussée côté jardin.

• JUSTIFICATIONS :

La zone UEa est un quartier d'habitat individuel très organisé et constitué. Les parcelles sont de faible dimension. Toutefois, des évolutions douces sont toujours possibles mais nécessitent d'être encadrées afin d'assurer une bonne intégration dans le quartier. C'est ainsi qu'une emprise au sol supplémentaire de 30 m² est autorisée. Uniquement en rez-de-chaussée, afin d'éviter des vues plongeantes entre voisins. Cela correspond à la réponse aux besoins pour la création, par exemple, d'une véranda ou d'une pièce supplémentaire en rez-de-chaussée.

Il est précisé que l'emprise au sol est applicable lot par lot, afin d'assurer une égalité de traitement entre les habitants de cette copropriété.

B . Présentation des modifications

2. La prise en compte des conséquences de la loi ALUR, en particulier dans les zones UE – la zone UEa

• MODIFICATIONS :

Article 10

Zone UEa

Article 10

Dans la zone UEa :

La hauteur maximale des constructions existantes est fixée à la hauteur existante (égout et faitage) à la date d'approbation du présent règlement.

La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut, des extensions des constructions ne peut excéder 4 mètres. La toiture ne peut en aucun cas être accessible.

[...]

Au-delà d'une bande de 20 m calculée par rapport à la voie publique ou privée, la hauteur des constructions est fixée à 3,50 m égout / 7 m faitage

[...]

• JUSTIFICATIONS :

La hauteur maximale des constructions est ajustée pour être en accord avec la volumétrie générale présente dans l'ensemble de ces quartiers d'habitat individuel groupé et de manière à bien veiller à ce que les constructions nouvelles (extensions) soient bien implantées dans l'environnement urbain.

Après analyse, la hauteur maximale n'est que très rarement utilisée dans les secteurs UE. Aussi, pour assurer la préservation de l'unité paysagère d'ensemble et éviter une déstructuration en hauteur des quartiers, la hauteur maximale est fixée à la hauteur existante.

La hauteur des extensions est fixée à 4 m, sans que la toiture ne puisse être accessible afin d'éviter l'installation de toitures terrasses accessibles créant potentiellement des vues plongeantes chez les riverains. Les extensions doivent assurer une bonne acceptabilité sans créée de gêne vis-à-vis des riverains afin d'assurer le vivre ensemble.

Article 13

Zone UEa

Article 13

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées.

- La surface réservée à ces espaces représentera au moins 50% de la surface du terrain.

Les espaces de pleine terre existants à la date d'approbation du présent règlement doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions autorisées.

La protection des espaces de pleine terre est ajoutée au règlement afin d'éviter une imperméabilisation massive des sols synonyme de ruissellement et de diminution des espaces plantés, défavorables à la nature en ville.

B . Présentation des modifications

2. La prise en compte des conséquences de la loi ALUR, en particulier dans les zones UE – la zone UEb du PLU modifié

RAPPEL → Il est prévu une simplification du zonage en trois zones UE : création de trois règlements distincts : UEa, UEb et UEc (*cf. modification du zonage (pièce 3 du dossier de modification du PLU)*)

• MODIFICATIONS :

• JUSTIFICATIONS :

Zone UEb

Article 7

Article 7

1) Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement imposée (Article UE 6), les constructions sont autorisées sur ~~les limites séparatives~~ **une limite séparative** ou en retrait.

2) Au delà de cette bande de 20 m, les constructions devront être implantées en retrait par rapport ~~aux deux limites séparatives à toutes~~ **les limites séparatives (sauf annexes)**.

3) La longueur de chacun des pignons ou façades implantés en limite séparative ne pourra excéder 13,50 m. Ne seront pas pris en compte dans la longueur pignon, les constructions ou parties de construction dans la mesure où leur gabarit n'excède pas les normes définies au 1) des règles particulières.

Toutefois, en cas d'extension des constructions principales existantes à la date d'approbation de la présente modification du PLU (XX/XX/XXXX), réalisée en une ou plusieurs fois et sans création de nouveaux logements, une extension supplémentaire de 5 m est autorisée, uniquement en rez-de-chaussée.

4) En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" celui-ci devra être au moins égal :

- à 8,00 m si la façade comporte des vues directes.
- à 2,50 m dans le cas contraire.

Dans tous les cas le retrait ne pourra être inférieur à 2,50 m.

Limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. La marge de retrait des limites séparatives de fond de parcelles est égale à 10 mètres minimum.

[...]

Consécutivement à l'application de la loi ALUR et la suppression des articles 5 et 14 du règlement, cette modification vise à prévenir la zone UE d'une évolution urbaine non conforme aux caractéristiques actuelles de la zone qu'il convient de préserver afin de respecter les objectifs du PADD.

L'objectif général est de permettre de conserver les principes d'implantation des constructions dans la continuité de ceux qui existent aujourd'hui. Les fonds de parcelle sont toujours préservés par des jardins qui seront maintenus sur une profondeur d'au moins 10 mètres .

Cette modification réglementaire est bénéfique du point de vue de la protection de la nature dans la ville : protection des jardins, du couvert végétal et des corridors écologiques ; mais également d'un point de vue paysager, avec une garantie d'ensoleillement entre les constructions. Il est indispensable de ne pas impacter davantage les zones UEb en imposant des retraits obligatoires entre les constructions, favorables à l'infiltration des eaux pluviales.

Par ailleurs, une disposition est ajoutée pour mieux prendre en compte le cas des extensions des constructions existantes afin que la longueur des pignons ou façades implantés en limites séparatives n'excède pas 13,50 mètres, sauf en rez-de-chaussée, de manière à permettre une densification limitée de l'existant sans compromettre la qualité de fonds de jardin.

B . Présentation des modifications

2. La prise en compte des conséquences de la loi ALUR, en particulier dans les zones UE – la zone UEb du PLU modifié

RAPPEL → Il est prévu une simplification du zonage en trois zones UE : création de trois règlements distincts : UEa, UEb et UEc (cf. *modification du zonage (pièce 4 du dossier de modification du PLU)*)

• MODIFICATIONS :

• JUSTIFICATIONS :

Article 7

Zone UEb

Article 7

En dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

La dérogation au titre de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme est prévue afin de faire en sorte que les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots, indépendamment du mode de division. Ainsi, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement s'apprécient au regard de chacun des lots. Cette disposition permet, quel que soit le type d'opération réalisé, le maintien de caractéristiques identiques de composition urbaine. Le dispositif existait mais la formulation était incomplète.

B . Présentation des modifications

2. La prise en compte des conséquences de la loi ALUR, en particulier dans les zones UE – la zone UEb du PLU modifié

• MODIFICATIONS :

Article 8

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire soit égale à au moins ~~2,50 m~~ **5 m** en l'absence de vue directe, ce minimum étant porté à au moins ~~8,00 m~~ **16 m** en cas d'existence de vue directe sur l'une au moins des façades ou pignons se faisant face.

Zone UEb

Article 8

• JUSTIFICATIONS :

Entre deux constructions principales, l'article 7 impose de maintenir une distance minimale de 8 m vis-à-vis de la limite séparative pour les façades comportant des vues. Afin de maintenir les principes d'implantation similaire des constructions, qu'il y ait ou non division de terrain, une distance minimale de 16 m est fixée à l'article 8, ce qui correspond au simple cumul des dispositions fixées à l'article 7.

Cette nouvelle règle de retrait entre les constructions sur une même unité foncière se justifie également par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière entre les constructions principales, notamment les constructions présentant des ouvertures créant des vues. La distance de retrait entre les constructions principales sera plus agréable pour vivre en respectant une certaine préservation de l'intimité entre les riverains. Cette règle assure également le maintien d'espaces de jardin autour des constructions principales.

Elle permet également d'éviter une imperméabilisation des sols trop importante, de conserver des espaces de pleine terre durables, et de limiter les risques de ruissellement des eaux pluviales.

B . Présentation des modifications

2. La prise en compte des conséquences de la loi ALUR, en particulier dans les zones UE – la zone UEb du PLU modifié

• MODIFICATIONS :

Article 9

Pour le secteur UE a :
[...]

Zone UEb

Article 9

Pour les autres secteurs l'emprise au sol maximum des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :

– 25% de la superficie du terrain dans les secteurs UE b, UE c ~~et UE e~~

~~– 20 % de la superficie du terrain dans les secteurs UE d~~

- L'emprise au sol des constructions principales réalisées après l'approbation de la modification n°1 du PLU (XX/XX/XXXX) est limitée à 150 m² par bâti autonome. Toutefois, cette limite est portée à 200m² d'emprise au sol à condition de disposer d'un minimum de 300 m² de surface de pleine terre par logement.

Les constructions existantes dont l'emprise est supérieure aux valeurs fixées précédemment pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise au sol.

• JUSTIFICATIONS :

La suppression des COS risque de rompre l'équilibre entre le bâti et le végétal qui caractérise les quartiers d'habitations individuelles, et d'accroître l'imperméabilisation des sols, donc le ruissellement. L'une des règles permettant de maîtriser la densification est l'emprise au sol. La solution retenue est donc de limiter l'emprise au sol en fonction des besoins et du type de construction dominant dans le quartier. Les règles ont été fixées après avoir identifié les vrais besoins, secteur par secteur. Une disposition spécifique est introduite pour autoriser une extension des constructions existantes qui auraient dépassé l'emprise maximale avant l'entrée en application de la modification.

Par ailleurs, afin d'éviter les constructions d'une emprise surdimensionnée par rapport au bâti existant dans ces quartiers d'habitat structurés, l'emprise au sol maximale par bâtiment autonome est limitée à 150 m². Les nouvelles constructions devront donc s'inscrire dans un gabarit comparable à celui des constructions existant actuellement dans les différents secteurs de la zone UEb. Une exception est ajoutée, permettant d'aboutir à des constructions jusqu'à 200 m² d'emprise au sol dans le cas de constructions disposant d'une surface de pleine terre de 300 m² par logement, assurant ainsi une proportion suffisante d'espace de jardins, contribuant à la présence de nature en ville.

B . Présentation des modifications

2. La prise en compte des conséquences de la loi ALUR, en particulier dans les zones UE – la zone UEb du PLU modifié

• MODIFICATIONS :

Article 10

[...]

Dans les zones UEb et UEc :

Les hauteurs maximales de façade et les hauteurs plafond des constructions ne pourront excéder ~~respectivement 7 mètres et 10 mètres~~ **8 m au point le plus haut, soit R+C ou R+1**

Au-delà d'une bande de 20 m calculée par rapport à la voie publique ou privée, la hauteur des constructions est fixée à 3,50 m égout / 7 m faitage

[...]

Zone UEb
et UEc

Article 10

• JUSTIFICATIONS :

La hauteur maximale des constructions est ajustée pour être en accord avec la volumétrie générale présente dans l'ensemble de ces quartiers d'habitat individuel groupé et de manière à bien veiller à ce que les constructions nouvelles (extensions) soient bien implantées dans l'environnement urbain.

Après analyse, la hauteur maximale n'est que très rarement utilisée dans les secteurs UEb. Aussi, pour assurer la préservation de l'unité paysagère d'ensemble et éviter une déstructuration en hauteur des quartiers la hauteur maximale est fixée à 8 m au point le plus haut (soit R+C à R+1)

De plus, dans les zones UEb et UEc, la hauteur des constructions réalisées sur des « lots arrière », au-delà d'une bande de 20 m par rapport à la rue, doivent être le mieux intégrées possible à leur environnement paysager. Aussi, la règle fixe une hauteur maximale de 7 m au faitage.

B . Présentation des modifications

2. La prise en compte des conséquences de la loi ALUR, en particulier dans les zones UE – la zone UEb du PLU modifié

• MODIFICATIONS :

Article 12

[...]

Les espaces à réserver pour assurer l'évolution et le stationnement seront déterminés comme ci-après :

- au moins deux places par logement (pour les opérations d'ensemble le nombre de places sera majoré d'une place par tranche de 3 logements et ce, à l'usage des visiteurs).

- **au moins trois places par logement au-delà de 150 m² de surface de plancher par construction.**

[...]

• JUSTIFICATIONS :

La notion de surface de plancher remplace systématiquement le terme surface hors œuvre nette (S.H.O.N.).

Le minimum est porté à 3 places par logement pour ceux disposant d'une surface de plancher supérieure à 150 m² ceci afin de mieux répondre aux besoins générés par ces habitations eu égard au nombre de personnes qui y vivent généralement.

Zone UEb

Article 12

B . Présentation des modifications

2. La prise en compte des conséquences de la loi ALUR, en particulier dans les zones UE et AU – la zone UEb du PLU modifié, et la zone AU

• MODIFICATIONS :

Article 13

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées.

- La surface **réservée à ces espaces de pleine terre** représentera au moins 50 % de la surface du terrain.

Précision de la définition d'espace de pleine terre (annexes définition)

« PLEINE TERRE »

Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin 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 dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasse, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, sous réserve des prescriptions particulières fixées par le règlement aux articles 13.

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

Cette précision permet une meilleure compréhension de la règle.

Article 13

La surface réservée à ces espaces **de pleine terre** représentera au moins 50 % de la surface du terrain.

• JUSTIFICATIONS :

Article 13

La protection des espaces de pleine terre est ajoutée au règlement afin d'éviter une imperméabilisation massive des sols synonyme de ruissellement et de diminution des espaces plantés, défavorable à la nature en ville.

Zone UEb

Article 13

Zone AU

Article 13

B . Présentation des modifications

3. Les autres ajustements – les articles 11 – les clôtures

• MODIFICATIONS :

Article 11

[...]

Dispositions applicables aux clôtures

– Les clôtures bordant les voies **seront constituées d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage vertical doublé ou non d'une haie vive.**

Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, piliers d'une section au plus égale à 0,50m X 0,50m exclus.

Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2 m.

La suppression d'un mur est autorisée si elle est indispensable à la mise place d'un dispositif de collecte des ordures ménagères par des bornes enterrées.

[...]

• JUSTIFICATIONS :

Le dispositif réglementaire est ajusté afin d'imposer sur rue la réalisation de clôtures d'un même type en cohérence avec les prescriptions imposées par l'Architecte des Bâtiments de France dans les zones U et AU. Ce dispositif ne remet pas en cause la protection des murs existants en zone UD.

Toutefois, pour des raisons techniques induites des modalités de collecte des ordures ménagères la possibilité de supprimer un mur existant est inscrite dans le règlement dans le cas de la mise en place de bornes enterrées.

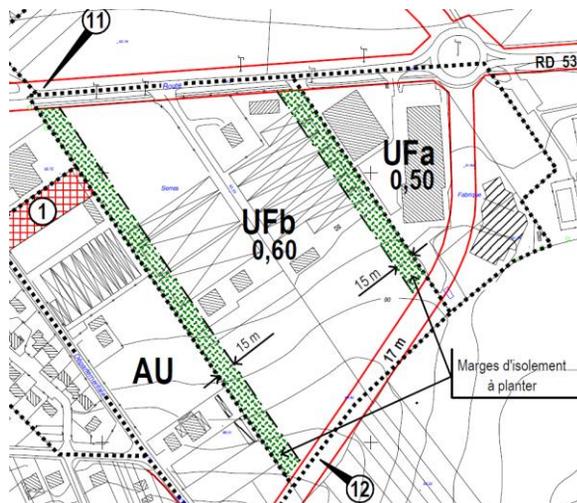
Zones U
et AU
Article 11

B . Présentation des modifications

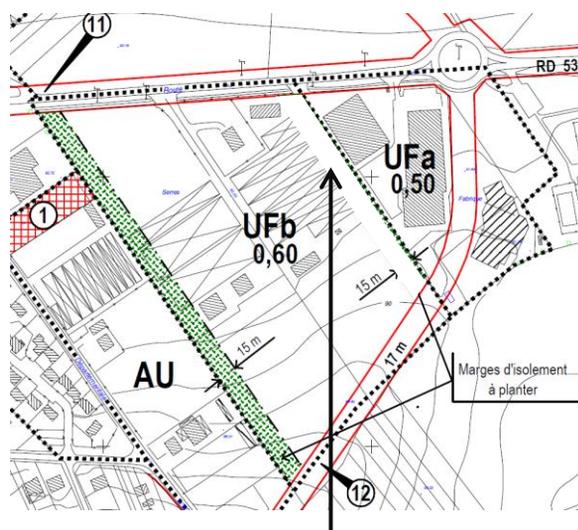
3. Les autres ajustements – Plan de zonage

Plan de zonage

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



Plan de zonage – marge d'isolement à planter à modifier

Le zonage est ajusté : la marge d'isolement entre la zone UFb et UFa est supprimée.
La marge d'isolement entre la zone UFb et AU est conservée en état.

JUSTIFICATION

Il est nécessaire de modifier la marge d'isolement à planter (zone UFb), de manière à ce qu'elle permette le passage d'une voirie d'accès qui réponde aux besoins de desserte des activités.

Néanmoins, la marge d'isolement à planter entre les zones UFb et AU doit être préservée en intégralité afin que cette marge garde sa fonction paysagère vis-à-vis de la zone AU aujourd'hui urbanisée (logements individuels groupés).

B . Présentation des modifications

3. Les autres ajustements – Plan de zonage et règlement

• MODIFICATIONS :

Plan de zonage

Les points ci-après sont ajustés:

Cadastre à mettre à jour sur le plan de zonage.

Retirer les COS indiqués sur les documents graphiques.

Supprimer les emplacements réservés n°1, 3, et 4 car ils sont réalisés.

Rue de l'Osier, souhait de rétablir l'alignement en attendant la rétrocession effective (n°14) qui grève la propriété.

Changer le nom du PPM qui a été modifié suite à la Loi relative à la liberté de création, l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016.

Suppression de la notion de COS (coefficient d'occupation des sols – article 14) de toutes les zones U et AU

La notion de « **surface de plancher** » remplace systématiquement le terme « surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) ».

• JUSTIFICATIONS :

La modification permet de mettre à jour le fond de plan cadastral, ce qui permet une meilleure lisibilité au document qui de fait intègre les constructions réalisées depuis l'entrée en application du PLU initial.

Il s'agit de mises à jour du document suite à la suppression du COS (Loi ALUR).

La suppression des emplacements réservés est consécutive à leur réalisation.

Le souhait de rétablir l'alignement répond à une logique de sécurisation de la rue et d'amélioration paysagère. La division a déjà été réalisée.

Le PPM est désormais intitulé périmètre délimité des abords (PDA), ce qui inclut un avis conforme du service du patrimoine (ABF) et non plus un avis simple.

Il s'agit de mises à jour du document suite à la suppression du COS (Loi ALUR).

Actualisation liée à l'évolution du Code de l'urbanisme, suite à la circulaire du 3 février 2012

Plan de
zonage

Règlement
toutes zones
U et AU

B . Présentation des modifications

4 - Prise en compte de la nouvelle codification du Code de l'Urbanisme

• NATURE DE LA MODIFICATION :

Suite au décret du 28 décembre 2015, la codification du Code de l'Urbanisme a évolué. Il est donc procédé à l'ajustement des noms des articles cités dans le règlement et dans la légende des plans de zonage.

• AVANT

• APRES

L. 111-10	L. 102-13
L. 111-3	L. 111-15 et L. 111-23
L. 111-9 et L. 421-4	L. 433-3
L.111-1-4	L. 111-6 à L.111-10
R. 111-15	R.111-26
R. 111-21	R.111-27
L. 123-1-5 7°	L. 151-19
L. 123-1-5 8°	L. 151-41
L. 123-1-9	L. 152-3
L. 123-1-13	L. 151-34 à 36
R. 123-8	R.151-24 et R.151-25
L. 130-1	L.113-1 et L.113-2
L. 421-5	L. 111-7