



MODIFICATION N°1 du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°1

DOSSIER ENQUÊTE PUBLIQUE

LA-QUEUE-EN-BRIE





Sommaire

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

Depuis l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel approuvé le 1^{er} février 2017, un certain nombre d'enjeux ont été identifiés et nécessitent une évolution du PLU dans le respect des orientations du PADD actuel. En effet, l'objet de la modification répond essentiellement aux deux orientations suivantes :

- *Permettre la réalisation d'un projet de logements sur le site « Chemin de la Montagne » ;*
- *Procéder à des ajustements règlementaires ;*
- *Rectifier des erreurs matérielles ;*
- *Mettre en compatibilité le PLU avec les prescriptions du SAGE Marne Confluence.*

La procédure a été engagée par un arrêté du Président de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) en date du 12 janvier 2024. Au regard des enjeux environnementaux, une évaluation environnementale et une concertation avec les habitants ont été réalisées dans le cadre de la présente procédure de modification. La mise à disposition du dossier au public a été réalisée du 13 juillet au 13 septembre et le bilan de la concertation a, de fait, été intégré au dossier d'enquête publique.

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 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 de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification. Enfin, ces évolutions sont mises en œuvre sans remettre en cause les orientations du PADD ou toute protection édictée au titre des dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme.

Objets de la modification du PLU :

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU. La présente procédure de modification du PLU de La Queue-en-Brie a 4 objectifs principaux :

- 1. Permettre la réalisation d'un projet de logements sur le site « Chemin de la Montagne »** suite à l'évolution du plan masse. Par rapport au PLU actuel, le périmètre de projet est réduit, et l'OAP nécessite une mise à jour. Le règlement écrit est également ajusté pour être mis en cohérence avec le projet notamment en matière de hauteur et de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives. En outre, la présente modification vise à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux par l'instauration d'exigences en matière d'espaces de pleine terre et d'espaces perméables. Il est également fait un rappel des risques et nuisances sur le site avec la nécessité d'en limiter les impacts sur les habitants.
- 2. Après 7 ans d'application du PLU actuel, il est nécessaire aujourd'hui de procéder à des ajustements pour améliorer notamment la rédaction de certaines règles.** Ces ajustements visent principalement à compléter le lexique ainsi que le règlement écrit pour mieux encadrer :
 - L'implantation des piscines ;
 - L'implantation des annexes ;
 - Le stationnement ;
 - Les clôtures.
- 3. Rectifier des erreurs matérielles** constatées sur le plan zonage et dans le règlement écrit.
- 4. Mettre en compatibilité le PLU avec les prescriptions du SAGE Marne Confluence** et de l'Yerres par notamment une complétude du dispositif réglementaire en matière de pleine terre, d'espaces perméables, de protection des zones humides. D'autres modifications sont apportées pour permettre une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux. Ces modifications sont intégrées dans les objectifs 1 et 2.

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

1. Permettre la réalisation d'un projet de logements
sur le site Chemin de la Montagne

Point de contexte :

Le PLU de la commune de la Queue-en-Brie approuvé le 1er février 2017 a délimité, au sein des zones urbaines, des zones UM - dites Zones de mutation.

La zone UM correspond à une zone urbaine mixte qui regroupe les secteurs de mutation et de renouvellement urbain de la commune. Il s'agit ainsi des secteurs d'OAP de la RD4, du Chemin de la Montagne, du Chemin Vert – Champ Garni et des secteurs situés le long de la rue Jean Jaurès (jusqu'à la rue Renard) et de la rue du 8 mai 1945.

Le potentiel foncier de ces secteurs a été identifié au sein du diagnostic du PLU et va permettre à La Queue-en-Brie de répondre aux objectifs de construction de logements imposés par l'Etat.

Il s'agit ainsi de zones stratégiques sur lesquelles la commune a choisi de concentrer les projets et la mutation des tissus, pour répondre à des orientations supra-communales.

Au sein des zones UM, le secteur UMb correspondant au projet site du Chemin de la Montagne fait l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 2 du PLU.

Actuellement le site est occupé par de grandes emprises dédiées à de l'activités économiques. Les principaux objectifs règlementaires poursuivis par le PLU dans cette zone consistent à :

- Permettre la requalification d'un site stratégique par une densification des tissus urbains sur un site d'ores et déjà fortement anthropisé ;
- Proposer un projet urbain intégrant une réponse aux enjeux environnementaux avec une augmentation de la part de pleine terre, et l'implantation d'espaces végétalisés et arborés ;
- Inclure de la mixité fonctionnelle.

Le projet doit permettre de répondre aux objectifs de construction de logements par une densification maîtrisée des tissus urbains.

La procédure de modification vise à modifier le dispositif réglementaire pour à la fois permettre le projet de logements et mieux encadrer l'urbanisation :

- L'OAP sectorielle « Chemin de la Montagne » est modifiée pour prendre en compte l'évolution du projet et le parti d'aménagement retenu. Les règles de hauteur, de stationnement, et d'implantation des constructions sont mises en cohérence avec le projet.
- Le dispositif réglementaire est renforcé notamment dans la prise en compte des risques et nuisances, et des enjeux environnementaux (pleine terre, espaces perméables, biodiversité...). Enfin, les modifications apportées permettent également une meilleure intégration urbaine du projet avec les quartiers pavillonnaires limitrophes.

Localisation du périmètre de projet



Présentation et justification des modifications

Tableau de synthèse des modifications apportées aux principales règles de la zone UMb :

| Article du règlement | PLU actuel | PLU modifié |
|--|---|--|
| 3.1. Emprise au sol | L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie des terrains. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée. | Aucune modification. |
| 3.2. Hauteur des constructions | La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12m au faitage et à l'acrotère. L'objectif étant de permettre aux constructions de s'insérer dans le tissu pavillonnaire environnant, les constructions en limite de zone pourront présenter des hauteurs cohérentes avec les constructions environnantes, tandis que les constructions situées à l'intérieur des zones devront être d'une hauteur plus importante dans la limite de 12m au faitage ou à l'acrotère. | Les modalités de calcul de la hauteur définies dans les dispositions générales ne s'appliquent pas. La hauteur est définie en nombre de niveau (RDC, R+X, R+X+C) avec une hauteur maximale par niveau fixée à 2,7 maximum. Dans le cas d'une construction avec un rez-de-chaussée actif, la hauteur maximale du niveau en rez-de-chaussée uniquement est fixée à 3,5 m maximum. Les autres niveaux devront respecter la règle générale. Le gabarit des constructions ne doit pas dépasser R+3+C. Dans une bande de 30 mètres comptée perpendiculairement à la limite de la zone UPb, la hauteur des constructions est limitée à R+1+C. |
| 3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques | Les constructions futures devront être implantées avec un retrait minimum de 6m. | Les constructions futures devront être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport au futur alignement de la voie « Chemin de la Montagne » . Il n'est pas fixé de règle pour les autres axes, internes au projet. |
| 3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | Les constructions doivent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait. Dans l'ensemble de la zone, en cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à : <ul style="list-style-type: none"> • 6m en cas de vue directe, • 2,5m en cas de vue indirecte Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantés avec un retrait minimum de 2,5m, en cas de vues directe ou indirecte. | Aucune modification. |
| 3.4. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété | La distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à : <ul style="list-style-type: none"> • 6m en cas de vue directe, • 2,5m en cas de vue indirecte. | La distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à : <ul style="list-style-type: none"> • 6m en cas de vue directe, • 2,5m en cas de vue indirecte. Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe ne créant pas de vue. |
| 5.2. Espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires | Au moins 30% de la surface totale de la parcelle sera traitée en espaces verts, déclinés ainsi : <ul style="list-style-type: none"> • au moins 20% de la surface totale de la parcelle sera en pleine terre, • 10% max pourra être des espaces verts complémentaires. * L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants : <ul style="list-style-type: none"> • 1 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre, • 0,5 pour les liaisons douces perméables, • 0,5 pour les toitures végétalisées, • 0,5 pour les parcs de stationnement perméables. | En secteur UMb, au moins 35% de la surface totale de la parcelle sera traitée en espaces verts, déclinés ainsi : <ul style="list-style-type: none"> • au moins 30 % de la surface totale de la parcelle sera en pleine terre, • 5% max pourra être des espaces verts complémentaires. * L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants : <ul style="list-style-type: none"> • 1 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre, • 0,5 pour les liaisons douces perméables, • 0,5 pour les toitures végétalisées, • 0,5 pour les parcs de stationnement perméables. |

Introduction et choix de la procédure

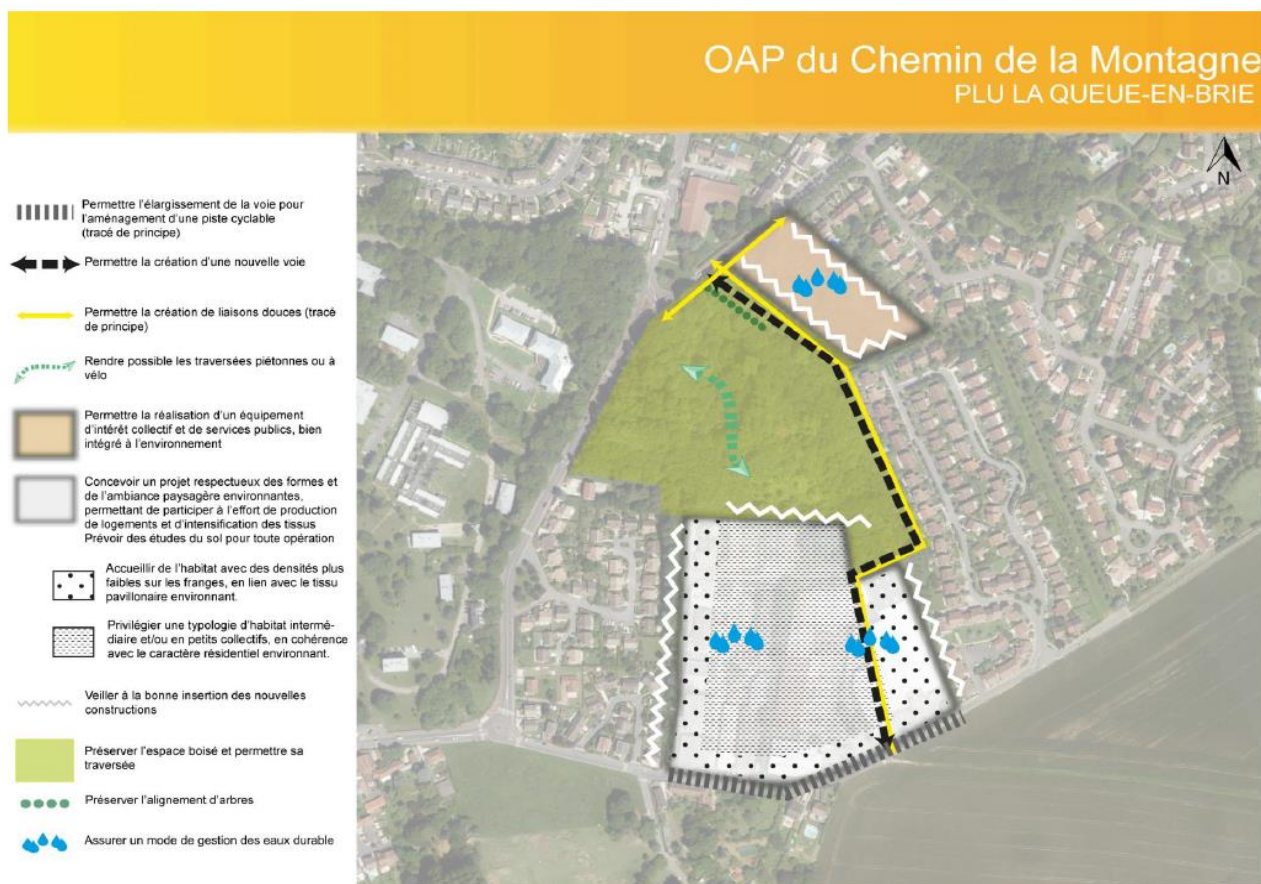
Présentation et justification des modifications

1. Permettre la réalisation d'un projet à dominante de logements sur le site Chemin de la Montagne

Mise en cohérence de l'OAP avec le parti d'aménagement retenu

AVANT

OAP du Chemin de la Montagne



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'OAP graphique fait l'objet d'une actualisation à la fois graphique et de fond dans le cadre de cette procédure de modification. Cette actualisation permet d'encadrer le projet tel qu'il est désormais envisagé.

En effet, la procédure permet à la fois de restreindre le périmètre de projet sur sa partie opérationnelle uniquement, et au regard du stade d'avancement, préciser le parti d'aménagement retenu. En effet, la partie nord du périmètre initial prévoyait une réorganisation de la trame viarie qui n'est aujourd'hui plus d'actualité. L'espace vert identifié sur l'OAP est protégé par le dispositif réglementaire avec un zonage N.

APRES

OAP du Chemin de la Montagne




DÉVELOPPER UN QUARTIER AVEC UNE MIXITÉ DES FONCTIONS :

Créer une nouvelle offre de logements diversifiée d'environ 460 logements dont 25% minimum de logements locatifs sociaux. Les logements devront être dans la mesure du possible traversant et devront respecter les niveaux maximums suivants :

-  R+3+C maximum
-  R+1+C maximum





Le projet d'aménagement de l'ensemble du site devra prendre en compte la topographie très spécifique du secteur pour veiller à la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions et limiter l'effet du ruissellement des eaux pluviales.

Favoriser les déplacements au sein du site :


-  Créer de nouveaux axes de desserte viaires
-  Principe d'accès aux nouveaux quartiers (localisation indicative)
-  Prévoir l'élargissement du chemin de la Montagne pour réaliser une « vélorue »

De plus, en matière de liaisons douces, créer si possible un principe de cheminement est-ouest sur le site de projet.

Prise en compte des enjeux environnementaux :

-  Créer un principe de coulée verte centrale support de biodiversité et arborée.
-  Permettre la désartificialisation du site par la création d'espaces verts notamment de pleine terre et privilégier l'utilisation de matériaux perméables dans le traitement des espaces libres pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et éviter les phénomènes de remontée de nappe
-  Créer des transitions paysagères qualitatives avec les espaces pavillonnaires limitrophes et le long du ru canalisé
-  Anticiper une potentielle renaturation en exigeant un retrait suffisant des nouvelles constructions par rapport au ru actuellement canalisé

Intégrer de la mixité fonctionnelle :

- Réaliser des rez-de-chaussée actifs pour planter :
-  Des commerces et/ou locaux d'activités, équipement et services publics...



Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La programmation et le parti d'aménagement ont été précisés dans l'OAP modifiée. Le périmètre est modifié pour se concentrer sur la partie opérationnelle.

En matière de gabarit et de volumétrie des constructions, le projet devra respecter certaines règles dont notamment la hauteur de R+3+C maximum avec des hauteurs dégressives en frange avec les espaces pavillonnaires. L'implantation des constructions et les circulations internes ont été précisées. Une volonté d'intégrer de la mixité fonctionnelle a été inscrite.

En outre, des prescriptions et préconisations ont été ajoutées en matière de prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers. Le projet devra veiller à prendre en compte la topographie particulière du site, la nature des sols (potentiellement pollués), la préservation du ru canalisé et de sa potentielle réouverture en lien avec les objectifs du SAGE, ainsi que la volonté de préserver et de créer de nouveaux espaces de pleine terre et espaces perméables (coulée verte, espaces de jardin...).

Enfin, des franges paysagères en lisière avec les espaces pavillonnaires devront être constituées.

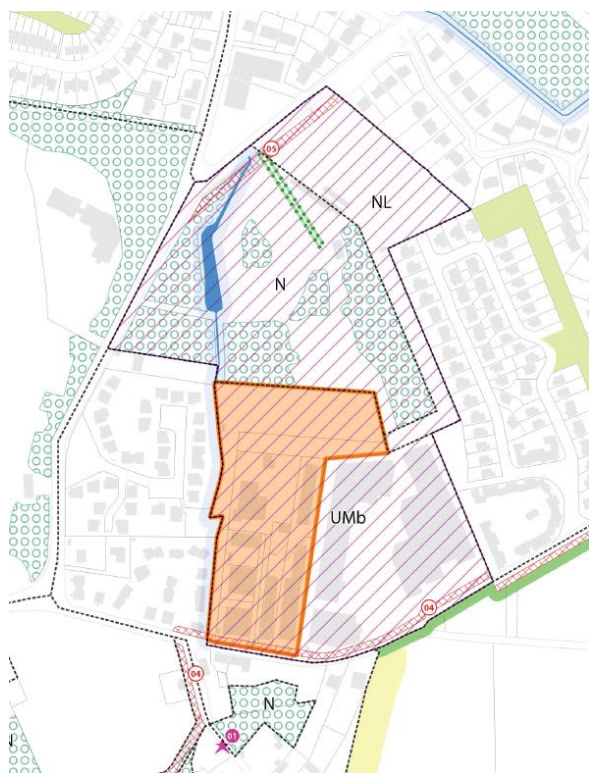
Présentation et justification des modifications

Permettre la réalisation d'un projet de logements sur le site Chemin de la Montagne

AVANT

Plan de zonage – périmètre OAP

Extrait

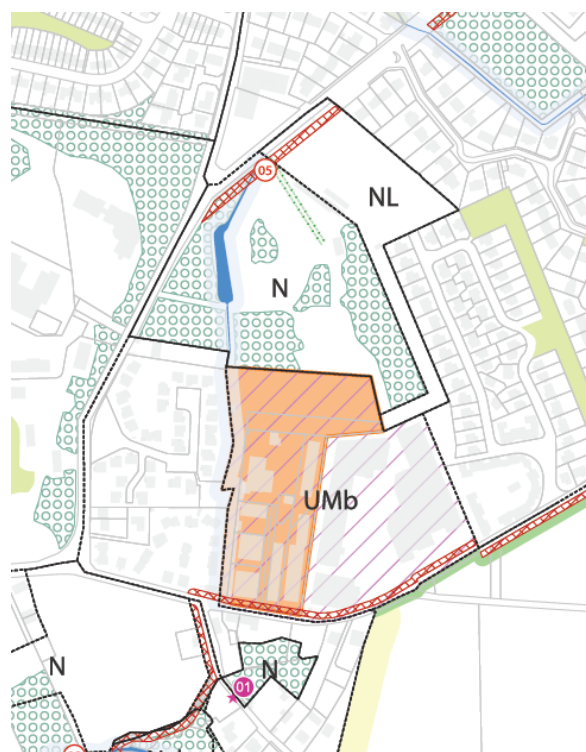


 Secteur d'OAP

APRES

Plan de zonage – périmètre OAP

Extrait



 Secteur d'OAP

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le périmètre OAP sur le plan de zonage a été modifié en concordance avec les ajustements de l'OAP sectorielle.

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

1. Permettre la réalisation d'un projet à dominante de logements sur le site Chemin de la Montagne

Ajustements réglementaires en concordance avec le projet

La hauteur des constructions

AVANT

Dispositions générales –

Art.3 Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Hauteur des constructions

a) Modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux,
- jusqu'au faitage pour les toitures en pente et jusqu'au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses, à l'exclusion des gardes corps.

APRES

Dispositions générales –

Art.3 Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Hauteur des constructions

a) Modalités de calcul de la hauteur

Sauf disposition contraire dans un règlement de zone, la hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux,
- jusqu'au faitage pour les toitures en pente et jusqu'au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses, à l'exclusion des gardes corps.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines prévoient que la hauteur maximum des constructions se mesure à partir du sol naturel avant les travaux jusqu'au faitage pour les toitures en pente et jusqu'au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses, à l'exclusion des gardes corps.

Le secteur du Chemin de la Montagne porte en partie sur des bâtiments d'activités pour lesquels des dalles ont été créées. Ces dalles ont été construites après le terrassement du sol naturel d'origine.

Ces terrains nécessitent par ailleurs de réaliser d'important travaux de dépollution des sols et de décaissement qui vont nécessiter un ajustement de l'altimétrie du terrain. La notion de sol naturel avant les travaux n'est donc pas adaptée à ce type d'opération.

De fait, une spécificité est accordée pour la zone UMb sans modifier la règle pour les autres zones.

AVANT

Zone UM –

3.2. Hauteur des constructions

a) Dans le secteur UMA, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 14m au faîtage ou à l'acrotère.

b) Dans les secteurs UMB et UMC, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12m au faîtage et à l'acrotère. L'objectif étant de permettre aux constructions de s'insérer dans le tissu pavillonnaire environnant, les constructions en limite de zone pourront présenter des hauteurs cohérentes avec les constructions environnantes, tandis que les constructions situées à l'intérieur des zones devront être d'une hauteur plus importante dans la limite de 12m au faîtage ou à l'acrotère.

c) Dans le secteur UMD, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10m à l'égout et 12m au faîtage, et 11m à l'acrotère dans la bande de 35m visée au 4.1. Au-delà de cette bande de 35m, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 10m au faîtage et 9m à l'acrotère.

Dans l'ensemble de la zone UM, la hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La modification vise à créer une règle d'encadrement de la hauteur des constructions croisant un nombre d'étage et une hauteur maximum par étage :

- de 3,5 m pour les RDC lorsqu'ils accueillent une autre destination que de l'habitation ;
- de 2,7m pour les logements.

Afin de faciliter la mutation de ce site et le financement des travaux de dépollution / désamiantage, il est proposé d'augmenter la hauteur maximale autorisée en ajoutant la possibilité de construire un comble au bâtiment.

La hauteur maximum des constructions doit ainsi passer à 12 m soit R+3 à R+3+Comble.

APRES

Zone UM –

3.2. Hauteur des constructions

a) Dans le secteur UMA, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 14m au faîtage ou à l'acrotère.

b) Dans le secteur ~~les secteurs UMB et~~ UMC, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12m au faîtage et à l'acrotère. L'objectif étant de permettre aux constructions de s'insérer dans le tissu pavillonnaire environnant, les constructions en limite de zone pourront présenter des hauteurs cohérentes avec les constructions environnantes, tandis que les constructions situées à l'intérieur des zones devront être d'une hauteur plus importante dans la limite de 12m au faîtage ou à l'acrotère.

c) Dans le secteur UMD, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10m à l'égout et 12m au faîtage, et 11m à l'acrotère dans la bande de 35m visée au 4.1. Au-delà de cette bande de 35m, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 10m au faîtage et 9m à l'acrotère.

d) Dans le secteur UMB, Les modalités de calcul de la hauteur définies dans les dispositions générales ne s'appliquent pas.

La hauteur est définie en nombre de niveau (RDC, R+X, R+X+C) avec une hauteur maximale par niveau fixée à 2,7 mètres maximum.

Dans le cas d'une construction avec un rez-de-chaussée actif, la hauteur maximale du niveau en rez-de-chaussée uniquement est fixée à 3,5 m maximum. Les autres niveaux devront respecter la règle générale.

Le gabarit des constructions ne doit pas dépasser R+3+C.

Dans une bande de 30 mètres mesurée perpendiculairement à la limite de la zone UPb, la hauteur des constructions est limitée à R+1+C.

Dans l'ensemble de la zone UM, la hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

AVANT

Dispositions générales – Art.6 Stationnement [...]

6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

[...]

Ces derniers devront être couverts et éclairés, et dotés d'équipements adaptés pour la sécurisation individuelle de chaque vélo (type accroche vélo ancré dans la construction), de préférence intégrés aux constructions.

APRES

Dispositions générales – Art.6 Stationnement [...]

6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Ces derniers devront être couverts et éclairés, et dotés d'équipements adaptés pour la sécurisation individuelle de chaque vélo (type accroche vélo ancré dans la construction), de préférence intégrés aux constructions.

Pour rappel : en janvier 2023, l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation est abrogé. A partir de cette date, ce sont les dispositions réglementaires prescrites par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, paru au journal officiel le 3 juillet 2022, qui s'appliquent.

L'arrêté du 30 juin 2022 est pris pour application des articles R.113-11 à R.113-18 du Code de la construction et de l'habitation relatifs aux infrastructures de stationnement sécurisé des vélos. Il fixe le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour les vélos à réaliser :

- lors de la construction des bâtiments neufs ;
- dans les bâtiments existants disposant d'un parc de stationnement automobile d'une capacité d'au moins 10 places initiales faisant l'objet de travaux ;
- dans les bâtiments existants à usage tertiaire constitués principalement de locaux à usage professionnel dont le parc de stationnement automobile dispose d'au moins 10 places mais qui ne fait pas l'objet de travaux spécifiques.

Les nouvelles obligations réglementaires s'appliquent aux constructions neuves ou existantes à usage d'habitation, de lieux de travail industriels ou tertiaires, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, conformément aux articles L113-18, L113-19 et L113-20 du Code de la construction et de l'habitation.

Ces nouvelles normes exigent généralement des surfaces de stationnement plus importantes que les prescriptions du PDUIF. Elles doivent être prises en compte dans autorisations d'urbanisme.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une mise à jour a été faite par un rappel de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

En effet, l'arrêté est plus exigeant que le PDUIF en matière d'emplacements de stationnement pour les vélos à réaliser.

Le rappel a donc été intégré dans les dispositions générales du règlement écrit.

Présentation et justification des modifications

Permettre la réalisation d'un projet de logements sur le site Chemin de la Montagne

Les mobilités et le stationnement

AVANT

Dispositions générales –

Art.6 Stationnement

[...]

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les normes de stationnement automobiles qui s'imposent aux constructions sont les suivantes :

| Destinations | Normes |
|---|---|
| Habitation | Hébergement <ul style="list-style-type: none">Au minimum 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement Logement <p>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none">Au minimum 1 place de stationnement par logement <p>Logement, hors logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none">Au minimum 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement, close et couverte |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma : <ul style="list-style-type: none">Au minimum 1 place par 80m² de surface de plancherAu minimum 1 aire de livraison pour 1 000m² de surface de vente Hébergement touristique et hôtelier : <ul style="list-style-type: none">Au minimum 1 place pour 5 chambresAu minimum 1 place pour 1 autocar à partir de 10 chambresAu-delà de 20 chambres, 0,5 place par chambre |
| Equipements d'intérêt collectif services publics | <ul style="list-style-type: none">Places de stationnement déterminées en fonction des besoins |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Bureaux : <ul style="list-style-type: none">Au minimum 1 place par 55m² de surface de plancherAu minimum 1 aire de livraison pour 6 000m² de surface de plancher Autres : <ul style="list-style-type: none">Au maximum 1 place pour 100m² de surface de plancherAu minimum 1 aire de livraison pour 6 000m² de surface de plancher |

Par ailleurs, le nombre de place de stationnement à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte des possibilités de mutualisation sous réserve que ses possibilités soient dûment justifiées.

APRES

Dispositions générales –

Art.6 Stationnement

[...]

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les normes de stationnement automobiles qui s'imposent aux constructions sont les suivantes :

| Destinations | Normes |
|---|---|
| Habitation | Hébergement <ul style="list-style-type: none">Au minimum 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement Logement <p>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none">Au minimum 1 place de stationnement par logement <p>Logement, hors logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none">Au minimum 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement, close et couverte |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma : <ul style="list-style-type: none">Au minimum 1 place par 80m² de surface de plancherAu minimum 1 aire de livraison pour 1 000m² de surface de vente Hébergement touristique et hôtelier : <ul style="list-style-type: none">Au minimum 1 place pour 5 chambresAu minimum 1 place pour 1 autocar à partir de 10 chambresAu-delà de 20 chambres, 0,5 place par chambre |
| Equipements d'intérêt collectif services publics | <ul style="list-style-type: none">Places de stationnement déterminées en fonction des besoins |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Bureaux : <ul style="list-style-type: none">Au minimum 1 place par 55m² de surface de plancherAu minimum 1 aire de livraison pour 6 000m² de surface de plancher Autres : <ul style="list-style-type: none">Au maximum 1 place pour 100m² de surface de plancherAu minimum 1 aire de livraison pour 6 000m² de surface de plancher |

Par ailleurs, le nombre de place de stationnement à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte des possibilités de mutualisation sous réserve que ses possibilités soient dûment justifiées.

Dans le cas où des normes spécifiques de stationnement sont fixées à l'article 6 d'un règlement de zone, ce sont alors ces dernières qui s'appliquent pour la zone concernée uniquement.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les normes de stationnement voiture pour les constructions à destinations d'habitation nécessitent d'être modifiées pour le secteur de projet UMB uniquement. Ainsi, une précision a été apportée dans les dispositions générales pour rappeler que des spécificités peuvent être inscrites dans les règlements de zone.

AVANT

Zone UM –

6. Stationnement

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

APRES

Zone UM –

6. Stationnement

6.1. Modalités d'application des normes de stationnement :

En zone UM (hors zone UMb) :

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

En zone UMb uniquement :

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :

- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination en fonction de la surface de plancher modifiée ou créée,
- En cas de division en plusieurs logements d'une construction, le nombre de place doit répondre au nombre de logement final

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,3m.

S'agissant des places de stationnement pour les deux-roues motorisés, leur dimension ne pourra être inférieure à 1,4m x 2m.

Pour le chapitre 6.1.1. Modalités de calcul et 6.1.2. Conditions de réalisation : Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Une spécificité a été apportée dans le règlement de la zone UMb pour accorder une souplesse. En effet, les dispositions générales prévoient que dans le cas d'une division foncière «*le nombre de places doit répondre aux besoins correspondant au projet après division.* ».

Le nombre total de places de stationnement doit correspondre à celui de la règle fixée pour les parcelles existantes avant division. De fait, la clause est supprimée dans le règlement de zone.

AVANT

Zone UM –

6. Stationnement

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

APRES

Zone UM –

6. Stationnement

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

En zone UM (hors zone UMb) :

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

En zone UMb uniquement :

Les normes de stationnement automobiles qui s'imposent aux constructions à destination d'habitat sont les suivantes :

| Destinations | Normes |
|--------------|---|
| Habitation | <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none">Au minimum 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement <p>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none">Au minimum 1 place de stationnement par logement <p>Logement, hors logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none">Au minimum 1 place de stationnement par logement avec au minimum 80% de ces places de stationnement réalisées en sous-sol. |

Pour les autres destinations : voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

6.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés :

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le projet prévoit environ 80% de places de stationnement en sous-sol et 20% en aérien. La règle pour le logement, hors logement locatif, est donc modifiée pour accorder une souplesse.

De plus, la norme de 1 place de stationnement « par tranche de 60m² de surface de plancher » a été remplacée par 1 place par logement minimum correspondant mieux aux besoins pour le projet tel qu'il est envisagé.

AVANT

Zone UM –

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Dans le secteur UMA, les constructions futures devront être implantées avec un retrait minimum de 6m, excepté pour les constructions édifiées en bordure de la RD4 qui devront être implantées avec un retrait minimum de 12m.

b) Dans le secteur UMB et UMC, les constructions futures devront être implantées avec un retrait minimum de 6m.

c) Dans le secteur UMD, les constructions futures devront être implantées à l'alignement. L'objectif est de permettre aux constructions de s'insérer dans le tissu bâti environnant existant.

Dans le secteur UMD, le long de la rue Jean Jaurès, les saillies, balcons ou terrasses sont interdit dans la marge de retrait. Dans l'ensemble de la zone UM, le long des autres voies et emprises publiques, les saillies, balcons ou terrasses sont autorisés dans la marge de retrait à condition qu'ils n'avancent pas de plus de 1,00m par rapport au plan de façade, et qu'ils soient situés à 2,50m minimum au-dessus du niveau du sol. En deçà de 2,50m, ils sont autorisés dans la marge de retrait à condition qu'ils n'avancent pas de plus de 0,20m par rapport au plan de façade.

Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

APRES

Zone UM –

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Dans le secteur UMA, les constructions futures devront être implantées avec un retrait minimum de 6m, excepté pour les constructions édifiées en bordure de la RD4 qui devront être implantées avec un retrait minimum de 12m.

b) Dans le secteur ~~UMB~~ et UMC, les constructions futures devront être implantées avec un retrait minimum de 6m.

c) Dans le secteur UMD, les constructions futures devront être implantées à l'alignement. L'objectif est de permettre aux constructions de s'insérer dans le tissu bâti environnant existant.

Dans le secteur UMD, le long de la rue Jean Jaurès, les saillies, balcons ou terrasses sont interdit dans la marge de retrait.

d) Dans le secteur UMB, Les constructions futures devront être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport au futur alignement de la voie « Chemin de la Montagne ». Il n'est pas fixé de règle pour les autres axes, internes au projet.

Dans l'ensemble de la zone UM, le long des autres voies et emprises publiques, les saillies, balcons ou terrasses sont autorisés dans la marge de retrait à condition qu'ils n'avancent pas de plus de 1,00m par rapport au plan de façade, et qu'ils soient situés à 2,50m minimum au-dessus du niveau du sol. En deçà de 2,50m, ils sont autorisés dans la marge de retrait à condition qu'ils n'avancent pas de plus de 0,20m par rapport au plan de façade.

Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Au regard du projet d'élargissement de l'axe « Chemin de la Montagne » avec notamment la création d'une piste cyclable, la règle de retrait par rapport à la voie est légèrement modifiée pour un retrait de 4 mètres par rapport au nouvel alignement en lieu et place de 6 mètres par rapport à l'axe existant et ainsi prendre en compte l'implantation des constructions prévues dans le projet.

Enfin, il a été précisé que pour les voies internes au projet, il n'est pas fixé de règle. Ces voies permettant de desservir uniquement le site de projet ne créeront que peu de nuisances. L'OAP sectorielle modifiée donne l'intention du projet. Une souplesse est donc accordée dans le règlement écrit.

AVANT

Zone UM –

3.4. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire entre les constructions non contigües, doit être au moins égale à :

- 6m en cas de vue directe,
- 2,5m en cas de vue indirecte.

APRES

Zone UM –

3.4. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire entre les constructions non contigües, doit être au moins égale à :

- 6m en cas de vue directe,
- 2,5m en cas de vue indirecte.

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe ne créant pas de vue.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Une souplesse pour les annexes est inscrite dans le règlement écrit. Ainsi les annexes peuvent être implantées librement par rapport à la construction principale.

AVANT

Zone UM –

5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2. Espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires

Au moins 30% de la surface totale de la parcelle sera traitée en espaces verts, déclinés ainsi :

- au moins 20% de la surface totale de la parcelle sera en pleine terre,
- 10% max pourra être des espaces verts complémentaires.

*L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
- 0,5 pour les liaisons douces perméables,
- 0,5 pour les toitures végétalisées,
- 0,5 pour les parcs de stationnement perméables.

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Pour favoriser l'infiltration de l'eau pluviale à la parcelle, et limiter les effets du ruissellement, une règle a été ajoutée pour exiger le traitement de 80% des places de stationnement en espaces perméables. En outre, il est désormais exigé la création d'un arbre de haute tige pour 150 m².

La règle des espaces verts a été renforcée. Au regard du projet, et des enjeux environnementaux, une exigence supplémentaire a été inscrite en passant de 30% à 35% de la superficie de la parcelle qui devra être traitée en espaces verts.

Cette modification donne lieu à une augmentation de la pleine terre exigée en passant de 10% actuellement à 20% minimum.

APRES

Zone UM –

5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

En secteur UMb uniquement :

80% minimum des places de stationnement en aérien devront être traitées en espaces perméables.

Les espaces libres non construits seront plantés avec des arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 150m² d'espace libre.

5.2. Espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires

En zone UM (hors UMb) : au moins 30% de la surface totale de la parcelle sera traitée en espaces verts, déclinés ainsi :

- au moins 20% de la surface totale de la parcelle sera en pleine terre,
- 10% maximum pourra être des espaces verts complémentaires.

En secteur UMb, au moins 35% de la surface totale de la parcelle sera traitée en espaces verts, déclinés ainsi :

- au moins 30 % de la surface totale de la parcelle sera en pleine terre,
- 5% maximum pourra être des espaces verts complémentaires.

*L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
- 0,5 pour les liaisons douces perméables,
- 0,5 pour les toitures végétalisées,
- 0,5 pour les parcs de stationnement perméables.

[...]

Présentation et justification des modifications

Permettre la réalisation d'un projet de logements sur le site Chemin de la Montagne

Prise en compte des enjeux environnementaux

AVANT

Dispositions générales

Aucune définition des espaces perméables.

APRES

Dispositions générales

Définitions et précisions sur l'application des règles

Espaces perméables :

Un espace perméable est un espace qui permet l'infiltration directe des eaux pluviales dans le sol.

Exemple de mise en œuvre d'espaces perméables :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen » :

Gravillon



Béton drainant



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les espaces perméables n'étant pas définis dans le PLU actuel, une définition a été inscrite dans le lexique. Elle permet notamment de recommander des matériaux pouvant être utilisés dans le traitement des aires de stationnement aérien.

AVANT

Dispositions générales –

Art.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1. Espaces boisés classés au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

APRES

Dispositions générales –

Art.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1. Espaces boisés classés au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

1.2. Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent dossier). Cette carte classe les zones selon le risque.

Dans les zones identifiées en aléas moyen ou fort, il est nécessaire de consulter l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le site de projet est en zone d'exposition forte au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Un rappel est effectué dans les dispositions générales pour les secteurs du territoire concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles avec la nécessité de consulter les techniques particulières de construction.

AVANT

Zone UM –

Art.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

[...]

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UM, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées aux activités de service accueillant de la clientèle, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement, et que leur surface de plancher n'excède pas 150m²,
- les bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 150m²,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que la surface de plancher n'excède pas 30m² et que la hauteur ne dépasse pas 5m au faîtage,
- l'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs,
- l'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

[...]

Dans le secteur UMb :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement, et que leur surface de plancher n'excède pas 120m².

APRES

Zone UM –

Art.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

[...]

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UM, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées aux activités de service accueillant de la clientèle, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement, et que leur surface de plancher n'excède pas 150m²,
- les bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 150m²,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que la surface de plancher n'excède pas 30m² et que la hauteur ne dépasse pas 5m au faîtage,
- l'implantation et l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des équipements publics ou des équipements collectifs,
- l'aménagement des constructions ou d'installations même classées existantes à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

[...]

Dans le secteur UMb :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement, et que leur surface de plancher n'excède pas 120m².
- **Le site se trouve en zone d'exposition forte au phénomène de retrait-gonflement des argiles.**
- **Le site se trouve également dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN). Chaque projet doit de fait prendre en compte les prescriptions et préconisations de cette servitude d'utilité publique (SUP).**

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Un rappel de l'exposition au risque est fait dans le règlement de zone en précisant qu'avant tout projet, il doit être pris en compte les prescriptions préconisations du PPRN.

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

2. Procéder à des ajustements réglementaires

(amélioration du règlement)

Dispositions générales

Définitions et précisions sur l'application des règles

Aucune définition pour espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Dispositions générales

Définitions et précisions sur l'application des règles

Isolation thermique extérieure

L'isolation thermique extérieure désigne l'ensemble des méthodes qui permettent d'améliorer l'isolation de l'enveloppe extérieure d'un logement.

Une modulation de 20 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, limites séparatives et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être autorisée si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

Cette demande est soumise à autorisation d'urbanisme.

Pompe à chaleur

Une pompe à chaleur (également appelée PAC) est un appareil qui permet de puiser les calories dans la terre ou dans l'air pour les restituer dans un bâtiment, un réseau de chauffage à base d'eau ou dans une ventilation.

Cette demande est soumise à autorisation d'urbanisme.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Pour une meilleure lisibilité du règlement écrit, deux notions ont été ajoutées dans le lexique : l'isolation thermique extérieure et les pompes à chaleur qui étaient aujourd'hui non définies.

Il est rappelé que cette demande est soumise à autorisation d'urbanisme.

Dispositions générales

Définitions et précisions sur l'application des règles

Vue directe – vue indirecte

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 mètre de part et d'autre de ses montants. Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. Les terrasses et balcons sont considérés comme des vues directes. Des pare-vues de 1,90m de hauteur pourront être posés afin de ne plus être constitutifs d'une vue directe.

Dispositions générales

Définitions et précisions sur l'application des règles

Vue directe – vue indirecte

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 mètre de part et d'autre de ses montants. Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. Les terrasses **d'une hauteur supérieure à 60 cm par rapport au terrain naturel du sol** et balcons sont considérés comme des vues directes. Des pare-vues de 1,90m de hauteur pourront être posés afin de ne plus être constitutifs d'une vue directe.

Les terrasses situées à moins de 60 cm par rapport au terrain naturel du sol ainsi que les structures légères de type pergola ne constituent pas des vues directes.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Une précision est apportée pour la définition des vues directes et indirectes. Une souplesse est accordée pour les terrasses avec une hauteur inférieure à 60 cm de hauteur et les pergolas. La modification vise à ne plus les considérées comme constitutives de vue.

Ces éléments de structure doivent désormais respecter les règles de retrait des éléments ne constituant pas de vue.

Présentation et justification des modifications

Procéder à des ajustements règlementaires

Mieux encadrer l'implantation des piscines

AVANT

Dispositions générales

Définitions et précisions sur l'application des règles

Aucune définition relative aux piscines

APRES

Dispositions générales

Définitions et précisions sur l'application des règles

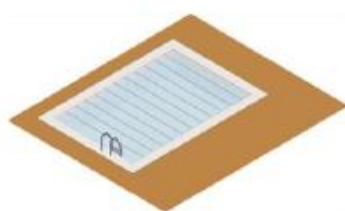
Piscines :

Au sens du présent règlement, une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

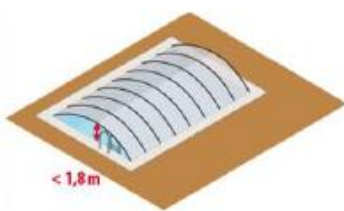
Les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'emprise au sol pour l'application du présent règlement. En revanche, les piscines et leurs abords aménagés constituent une superficie imperméabilisée qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de pleine terre.

Une piscine n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur, au point le plus haut, inférieure à 1,80 mètre.

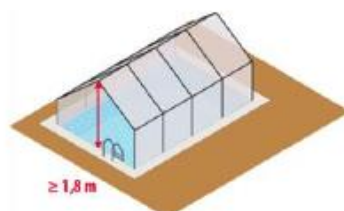
Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre. Les piscines couvertes devront donc respecter les dispositions (implantations, emprises...) qui s'appliquent aux constructions principales.



Piscine non couverte



Piscine non couverte



Piscine couverte

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les distances de retrait des piscines par rapport aux limites séparatives notamment ne sont pas réglementées dans le PLU actuel, ce qui peut provoquer des conflits de voisinage. En outre, les modifications règlementaires visent notamment à distinguer deux cas de figure : les piscines couvertes et les piscines non couvertes qui n'ont pas le même impact en matière de gabarit.

Concernant les piscines non couvertes, elles seront réglementées par une nouvelle disposition (page suivante). Les piscines couvertes quant à elles, sont désormais considérées comme des constructions, et de fait, devront respecter les dispositions qui s'appliquent aux constructions principales.

Procéder à des ajustements règlementaires

Mieux encadrer l'implantation des piscines

AVANT

Dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines –

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Hauteur des constructions

a) Modalités de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux,
- jusqu'au faîtage pour les toitures en pente et jusqu'au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses, à l'exclusion des gardes corps.

APRES

Dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines –

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Hauteur des constructions

a) Modalités de calcul de la hauteur

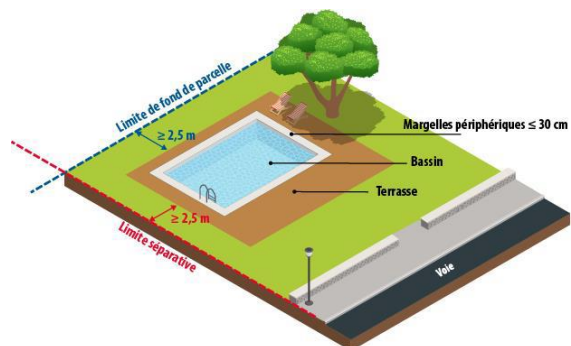
La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel avant les travaux,
- jusqu'au faîtage pour les toitures en pente et jusqu'au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses, ~~à l'exclusion des gardes corps.~~

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les garde-corps ajourés et démontables et les cheminées.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.



Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,8 mètre) devront respecter les dispositions (implantations, emprises...) qui s'appliquent aux constructions principales.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Les piscines non couvertes devront désormais respecter la règle introduite dans les dispositions générales soit une distance de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives et aux fonds de parcelle

Cette nouvelle règle vise notamment à réduire les nuisances sonores liées à l'utilisation de la piscine.

Procéder à des ajustements règlementaires

Mieux encadrer l'implantation des annexes

AVANT

Dispositions générales

Définitions et précisions sur l'application des règles

Annexes

Sont considérées comme des annexes, les constructions implantées indépendamment de la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères... ;
- ne pas être contiguës à une construction principale.
- En outre, un bâtiment qui remplit les conditions cumulatives ci-dessus et qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

APRES

Dispositions générales

Définitions et précisions sur l'application des règles

Annexes

Sont considérées comme des annexes, les constructions **d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur de 3 m maximum au point le plus haut de la construction** implantées indépendamment de la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères... ;
- ne pas être contiguës à une construction principale.
- En outre, un bâtiment qui remplit les conditions cumulatives ci-dessus et qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La commune souhaite fixer une règle qui permet une souplesse dans l'implantation des annexes en zone pavillonnaire.

La définition d'une annexe dans le lexique actuel ne fixait aucune limite en matière de gabarit. Cette notion a donc été complétée pour permettre l'introduction d'une règle spécifique dans l'implantation de ce type de construction.

Procéder à des ajustements règlementaires

Mieux encadrer l'implantation des annexes

AVANT

Zone UP

Art 3. Volumétrie et implantation des constructions

[...]

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans le secteur UPa, les constructions devront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.
- Dans le secteur UPb, les constructions devront s'implanter sur une des limites séparatives latérales, et avec un retrait d'au moins 2,5m des autres limites séparatives.
- Dans le secteur UPc, les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 4m des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à :

- en cas de vue indirecte
 - 4m en UPc
 - 2,50 m en UPa et UPb
- en cas de vue directe
 - 8m en UPb et UPc
 - 6m en UPa.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantés avec un retrait minimum de 2,5m, en cas de vues indirectes et directes.

APRES

Zone UP

Art 3. Volumétrie et implantation des constructions

[...]

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans le secteur UPa, les constructions devront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.
- Dans le secteur UPb, les constructions devront s'implanter sur une des limites séparatives latérales, et avec un retrait d'au moins 2,5m des autres limites séparatives.
- Dans le secteur UPc, les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 4m des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à :

- en cas de vue indirecte
 - 4m en UPc
 - 2,50 m en UPa et UPb
- en cas de vue directe
 - 8m en UPb et UPc
 - 6m en UPa.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantés avec un retrait minimum de 2,5m, en cas de vues indirectes et directes.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions annexes de moins de 10 m².

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Une règle a été inscrite pour permettre une souplesse dans l'implantation des constructions annexes. Ainsi, désormais, une construction annexe peut être implantée en limite séparative latérale ou de fond de parcelle dans toutes les zones pavillonnaires. De plus, en cas de retrait, la distance avec les limites n'est plus réglementée.

Présentation et justification des modifications

Procéder à des ajustements règlementaires

Modification des règles de stationnement

AVANT

Dispositions générales – 6. Stationnement

[...]

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les normes de stationnement automobiles qui s'imposent aux constructions sont les suivantes :

| Destinations | Normes |
|--------------|---|
| Habitation | <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none">• Au minimum 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement <p>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none">• Au minimum 1 place de stationnement par logement <p>Logement, hors logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none">• Au minimum 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement, close et couverte |

[...]

APRES

Dispositions générales – 6. Stationnement

[...]

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les normes de stationnement automobiles qui s'imposent aux constructions sont les suivantes :

| Destinations | Normes |
|--------------|---|
| Habitation | <p>Hébergement</p> <ul style="list-style-type: none">• Au minimum 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement <p>Logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none">• Au minimum 1 place de stationnement par logement <p>Logement, hors logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none">• Au minimum 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement, close et couverte <p>Toutefois, la création de places de stationnement n'est pas obligatoire pour toute transformation (aménagement surélévation, extension) d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sous les conditions cumulatives suivantes : ne pas créer un ou plusieurs nouveaux logements et ne pas créer une surface de plancher supérieure à 60 m².</p> |

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Une précision est apportée dans les normes de stationnement. La modification vise à ne plus exiger la création de places de stationnement lorsque cela concerne des travaux sur les constructions existantes sous condition de ne pas créer de nouveaux logements et que la surface de plancher créée soit inférieure à 60 m².

Présentation et justification des modifications

Procéder à des ajustements règlementaires

Modification des règles sur les clôtures

AVANT

Zones UCH, UP, UM, UH, UF, UCV

4. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale –

[...]

4.1.3. Clôtures

Les murs anciens en pierre présentant un intérêt architectural ou représentant une identité communale briarde devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet. En cas de rénovation ou de déplacement suite à élargissement de voie, ils pourront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale.

[...]

APRES

Zones UCH, UP, UM, UH, UF, UCV

4. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale –

[...]

4.1.3. Clôtures

Les murs anciens en pierre présentant un intérêt architectural ou représentant une identité communale briarde devront être conservés avec leur caractère dans la mesure où la structure le permet. En cas de rénovation ou de déplacement suite à élargissement de voie, ils pourront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à la hauteur initiale.

Les clôtures devront inclure des ouvertures perméables, pour permettre la libre circulation de la petite faune de 13 cm par 13 cm minimum disposées à intervalles réguliers avec un minimum d'une ouverture par façade et par tranche de 10 mètres.

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Une règle est introduite pour exiger des ouvertures perméables dans les clôtures et ainsi permettre le passage de la petite faune et le développement de la biodiversité.

Procéder à des ajustements règlementaires

Modification des règles sur les clôtures

AVANT

Zones UCH, UP, UM, UH, UF, UCV

4. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale –

[...]

4.1.3. Clôtures

[...]

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées :

- Soit d'un mur plein de maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,80m,
- Soit sous forme d'un muret d'une hauteur de 1,20m surmonté de grilles simples ou d'un barreaudage, de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
- Soit sous forme d'un grillage.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m. Cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien présentant un intérêt architectural, cette hauteur de 1,80m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

Ces limitations de hauteur pour les clôtures sur voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics.

En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

APRES

Zones UCH, UP, UM, UH, UF, UCV

4. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale –

[...]

4.1.3. Clôtures

[...]

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées :

- Soit d'un mur plein de maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,80m,
- Soit sous forme d'un muret d'une hauteur de 1,20m surmonté de grilles simples ou d'un barreaudage, de couleur neutre, doublé ou non d'une haie vive,
- Soit sous forme d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage,
- Soit sous forme d'un grillage.

Un jour de 5 cm minimum doit être respecté entre le mur bahut et le dispositif de clôture.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m. Cependant en cas de rénovation ou de reprise de mur ancien présentant un intérêt architectural, cette hauteur de 1,80m pourra être dépassée dans la limite de la hauteur initiale du mur.

Ces limitations de hauteur pour les clôtures sur voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics.

En limite de l'espace public comme en limites séparatives, sont interdits :

- L'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage (**exemple : brise-vues en PVC ou de type synthétique**).

D'une manière générale, les matériaux destinés à occulter la grille (ou le portail composé d'une grille) par une plaque en tôle ou tout autre système occultant : plastique, canisses, bois ou haie artificielle en rouleau.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Des précisions sont apportées sur la règle de clôture pour à la fois rendre le règlement plus lisible, compréhensible et viser une meilleure qualité urbaine de ces éléments.

Présentation et justification des modifications

Procéder à des ajustements règlementaires

Prise en compte des enjeux environnementaux

AVANT

APRES

Zone UPb :

Art 3. Volumétrie et implantation des constructions

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1. Emprise au sol

[...]

Zone UPb :

Art 3. Volumétrie et implantation des constructions

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 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 par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

3.1. Emprise au sol

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Une dérogation à l'article R 151-21 est introduite pour la zone pavillonnaire. Cette dérogation vise à encadrer les divisions de terrain et mieux préserver les espaces de jardin privés. L'objectif étant de conserver des cœurs d'îlot verts, et préserver des îlots de fraîcheur au sein de l'espace urbain.

Présentation et justification des modifications

Procéder à des ajustements règlementaires

Prise en compte des enjeux environnementaux

AVANT

Espaces Boisés Classés (EBC)

Extrait du plan de zonage :



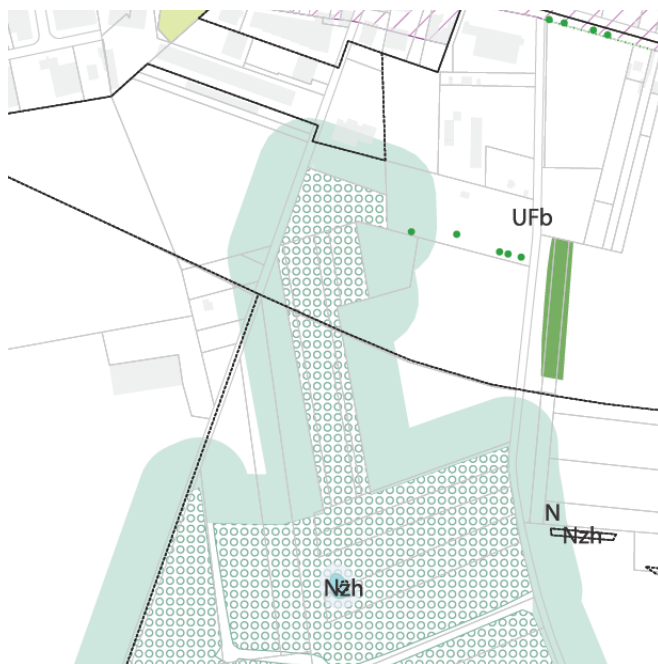
Espaces boisés classés au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

Bande d'inconstructibilité de 50m autour de la lisière de la Forêt Notre Dame

APRES

Espaces Boisés Classés (EBC)

Extrait du plan de zonage :



Espaces boisés classés au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

Bande d'inconstructibilité de 50m autour de la lisière de la Forêt Notre Dame

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La commune souhaite étendre la protection Espaces Boisés Classés (EBC) sur des parcelles support d'un boisement dense. La prescription graphique est déjà présente sur un secteur limitrophe (forêt Notre Dame). Le plan de zonage est donc ajusté en conséquence pour prendre en compte cet espace arboré.

Présentation et justification des modifications

Procéder à des ajustements règlementaires

Prise en compte des enjeux environnementaux

AVANT

APRES

Arbres remarquables

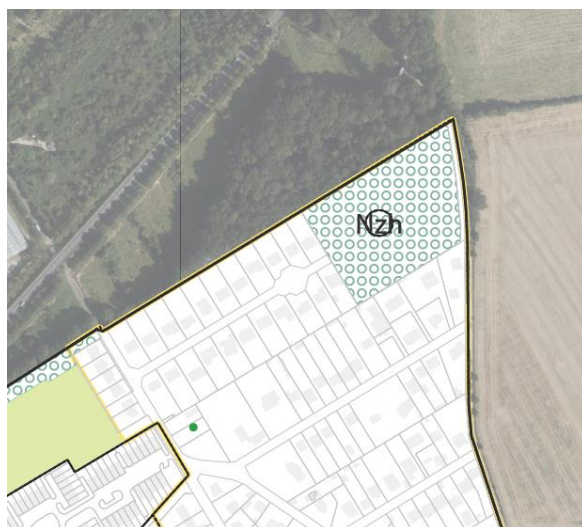
Extrait du plan de zonage :



- Arbres remarquables, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Arbres remarquables

Extrait du plan de zonage :



- Arbres remarquables, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Un chêne a été identifié comme remarquable. La prescription graphique « arbre remarquable » est d'ores et déjà utilisé dans le PLU actuel. Ainsi, la modification de zonage vise à protéger cet arbre par cet outil.

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

3. Rectifier des erreurs matérielles

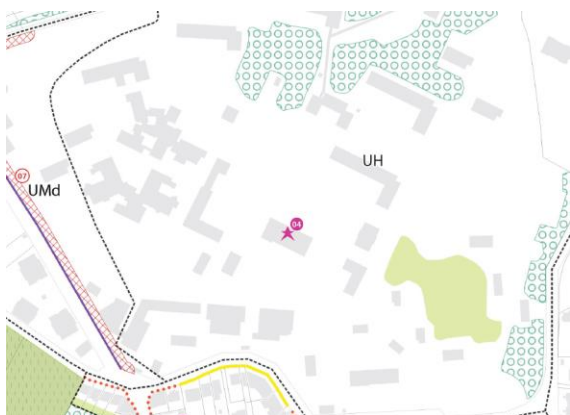
Présentation et justification des modifications

Rectifier des erreurs matérielles

AVANT

Plan de zonage – bâtiment remarquable n°4

Extrait du plan de zonage :

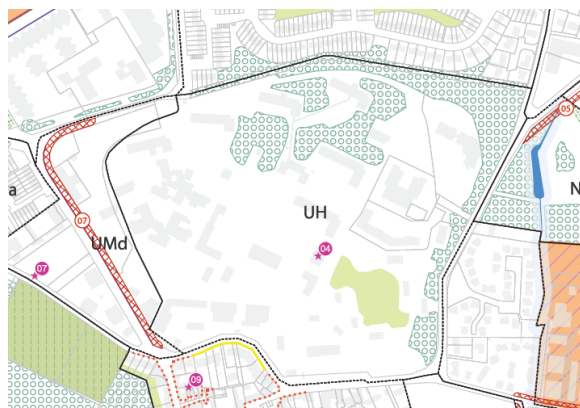


★ Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

APRES

Plan de zonage – bâtiment remarquable n°4

Extrait du plan de zonage :



★ Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le PLU vise à rectifier une erreur matérielle dans la localisation d'un bâtiment remarquable protégé (le château des Mûrets) sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

AVANT

Zone UM :

Art 3. Volumétrie et implantation des constructions

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

[...]

3.1. Emprise au sol

- Dans les secteurs UMa, UMb et UMc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie des terrains.
- Dans le secteur UMd, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain comprise dans une bande de 35m comptée à partir de l'alignement des voies existantes ou futures. Au-delà de la bande des 35m visée ci-dessus, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain comprise

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

APRES

Zone UM :

Art 3. Volumétrie et implantation des constructions

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

[...]

3.1. Emprise au sol

- Dans les secteurs UMa, UMb et UMc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie des terrains.
- Dans le secteur Umd : ~~l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain comprise dans une bande de 35m comptée à partir de l'alignement des voies existantes ou futures. Au-delà de la bande des 35m visée ci-dessus, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain comprise~~
 - Dans une bande de 35m comptée à partir de l'alignement des voies existantes ou futures, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain comprise dans cette bande
 - Au-delà de la bande de 35m comptée à partir de l'alignement des voies existantes ou futures, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain comprise dans cette bande.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La règle d'emprise au sol en zone UMd était peu compréhensible. Pour éviter toute mauvaise interprétation de la règle, cette dernière a été reformulée pour la rendre plus lisible.

AVANT

Zone UM :

Art 3. Volumétrie et implantation des constructions

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

[...]

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

3.4. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

APRES

Zone UM :

Art 3. Volumétrie et implantation des constructions

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

[...]

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

3.5. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Une rectification d'une erreur matérielle dans la numérotation des articles zone UM a été réalisée.

Présentation et justification des modifications

Procéder à des ajustements règlementaires

Modification des règles sur les clôtures

AVANT

Zones UCH, UP, UM, UH, UF, UCV

4. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale –

[...]

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques à l'exclusion des pilastres seront constituées d'un mur bahut de maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,20m, surmonté d'un barreaudage ou d'une grille simple doublé ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2m.

Lorsque la longueur sur rue de la parcelle ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur sur rue de la parcelle est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

La hauteur maximum des portails ne devra pas excéder 2m, ces derniers devront présenter une partie pleine de 1,20m maximum. Les pilastres, d'une dimension de 0,80m de long maximum, seront maçonnés, enduits et totalement pleins, leur hauteur ne pouvant excéder 2m.

Les claustras sur rue sont interdits.

Dans tous les cas les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture.

[...]

APRES

Zones UCH, UP, UM, UH, UF, UCV

4. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale –

[...]

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques à l'exclusion des pilastres seront constituées d'un mur bahut de maçonnerie enduite d'une hauteur de 1,20m **maximum**, surmonté d'un barreaudage ou d'une grille simple doublé ou non d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 2m.

Lorsque la longueur sur rue de la parcelle ne dépasse pas 15m, un portail maximum est accepté. Lorsque la longueur sur rue de la parcelle est supérieure à 15m, 2 portails maximum sont acceptés.

La hauteur maximum des portails ne devra pas excéder 2m, ces derniers devront présenter une partie pleine de 1,20m maximum. Les pilastres, d'une dimension de 0,80m de long maximum, seront maçonnés, enduits et totalement pleins, leur hauteur ne pouvant excéder 2m.

Les claustras sur rue sont interdits.

Dans tous les cas les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement et le reste de la clôture.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La modification vise à préciser que la hauteur du mur bahut fixée à 1,2 mètre est un maximum. Le mot manquant a donc été ajouté.

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

4. Mettre en compatibilité le PLU avec les prescriptions du SAGE Marne Confluence et le SAGE de l'Yerres.

Présentation et justification des modifications

Procéder à des ajustements règlementaires

Prise en compte des enjeux environnementaux

AVANT

Dispositions générales

Aucune définition des espaces perméables.

APRES

Dispositions générales

Définitions et précisions sur l'application des règles

Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations :

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, au moins la moitié des espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren » ;
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.

Gravillon



Béton drainant



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Intégration de préconisation pour l'utilisation de matériaux perméables dans le traitement des espaces libres de toute construction. Ces préconisations permettent de répondre aux enjeux du SAGE dans une optimisation de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Présentation et justification des modifications

Mettre en compatibilité le PLU avec les prescriptions du SAGE

Complétude du règlement écrit en matière d'espaces perméables

AVANT

APRES

Zones UM ; UP ; UCV ; UM et N

Zones UM ; UP ; UCV ; UM et N

Article 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Article 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

[...]

[...]

4.1.2. Toitures

4.1.2. Toitures

Les toits-terrasses sont autorisés à condition d'être végétalisés.

Les toits-terrasses sont autorisés à condition d'être végétalisés **avec 10 cm minimum de substrat.**

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette règle est introduite pour répondre à une recommandation du SAGE pour l'infiltration des eaux pluviales. En effet, un des outils préconisés est d'exiger un substrat d'une épaisseur de 10 cm minimum pour les toitures végétales. La règle a donc été précisée dans les zones concernées.

AVANT

Zones UP ; UCV et UM

5.2. Espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires

* L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
- 0,5 pour les liaisons douces perméables,
- 0,5 pour les toitures végétalisées,
- 0,5 pour les parcs de stationnement perméables.

Exemple : Pour un terrain de 1000m², les possibilités suivantes sont conformes à la règle du PLU :

- 300m² réservés à la pleine terre représentant 30% de la surface de terrain en pleine terre
OU
- 200m² réservés à la pleine terre représentant 20% de la surface totale de la parcelle + 100m² de cheminement piéton perméable (pondéré à 0.5) soit 50m² représentant 5% de la surface totale de la parcelle + 100m² de toiture végétalisée (pondérée à 0.5) soit 50m² représentant 5% de la surface totale de la parcelle = 200m² (en pleine terre) + 50 x2 d'espaces verts complémentaires, soit 300m² d'espaces verts au total (30%).
OU
- 250m² réservés à la pleine terre représentant 25% de la surface totale de la parcelle + 100m² de stationnements perméables (pondérés à 0.5) soit 50m² représentant 5% de la surface totale de la parcelle = 250m² en pleine terre + 50m² d'espaces verts complémentaires, soit 300m² d'espaces verts au total (30%).

APRES

Zones UP ; UCV et UM

5.2. Espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires

* L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre,
- ~~1~~ 0,8 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
- 0,5 pour les liaisons douces perméables,
- 0,5 pour les toitures végétalisées avec un minimum de 10 cm de substrat,
- 0,5 pour les parcs de stationnement perméables.

Exemple : Pour un terrain de 1000m², les possibilités suivantes sont conformes à la règle du PLU :

- ~~300m² réservés à la pleine terre représentant 30% de la surface de terrain en pleine terre~~
OU
- ~~200m² réservés à la pleine terre représentant 20% de la surface totale de la parcelle + 100m² de cheminement piéton perméable (pondéré à 0.5) soit 50m² représentant 5% de la surface totale de la parcelle + 100m² de toiture végétalisée (pondérée à 0.5) soit 50m² représentant 5% de la surface totale de la parcelle = 200m² (en pleine terre) + 50 x2 d'espaces verts complémentaires, soit 300m² d'espaces verts au total (30%).~~
OU
- ~~250m² réservés à la pleine terre représentant 25% de la surface totale de la parcelle + 100m² de stationnements perméables (pondérés à 0.5) soit 50m² représentant 5% de la surface totale de la parcelle = 250m² en pleine terre + 50m² d'espaces verts complémentaires, soit 300m² d'espaces verts au total (30%).~~

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La règle de surface des espaces verts complémentaires a été modifiée à la marge pour favoriser les réels espaces de pleine terre. Ainsi, il a été ajouté en lieu et place des espaces de terre végétale supérieure à 70 cm, un ratio de 1 pour la pleine terre. Les toitures végétalisées ont été précisées en lien avec les recommandations du SAGE.

AVANT

Zone UF

5.2. Espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires

En zone UFa, au moins 20% de la surface totale de la parcelle sera traitée en espaces verts, déclinés ainsi :

- au moins 10% de la surface totale de la parcelle sera en pleine terre,
- 10% maximum pourra être des espaces verts complémentaires.

En zone UFb, au moins 10% de la surface totale du terrain sera en pleine terre.

APRES

Zone UF

5.2. Espaces verts de pleine terre et espaces verts complémentaires

~~En zone UFa, au moins 20% de la surface totale de la parcelle sera traitée en espaces verts, déclinés ainsi :~~

- ~~• au moins 10% de la surface totale de la parcelle sera en pleine terre,~~
- ~~• 10% maximum pourra être des espaces verts complémentaires.~~

~~En zone UFb, au moins 10% de la surface totale du terrain sera en pleine terre.~~

Au moins 15% de la surface totale du terrain sera en pleine terre.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le SAGE préconise d'exiger un minimum de 15% de pleine terre pour toutes les zones urbaines. Seules les zones UF ne respectaient pas cette recommandation. De fait, le ratio de pleine terre a été fixée à 15% minimum dans cette zone.

AVANT

Dispositions générales –

Art.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.5 Les mares, les cours d'eau :

Toute construction est interdite dans un rayon de 8m autour des mares artificielles ou naturelles repérées sur le plan de zonage, à partir du haut de la berge. La végétation présente au niveau des berges doit également être conservée.

APRES

Dispositions générales –

Art.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.5 Les mares, les cours d'eau et les anciens rus :

Toute construction est interdite dans un rayon de 8m autour des mares artificielles ou naturelles repérées sur le plan de zonage, à partir du haut de la berge. La végétation présente au niveau des berges doit également être conservée.

Les documents d'urbanisme (SCOT, PLUi et PLU) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de renaturation des cours d'eau canalisés.

Toute construction, installation et aménagement doit respecter une marge de retrait de 10 mètres par rapport aux cours d'eau, aux cours d'eau canalisés ou busés et aux anciens rus.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'objectif général 4 du SAGE Marne-Confluence consiste à « reconquérir les affluents et les anciens rus, avec une exigence écologique et paysagère pour en favoriser la (re)découverte et l'appropriation sociale ».

De plus, l'atteinte des objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau nécessite de conduire des actions de restauration hydromorphologique et de reconquête écologique de ces affluents, pour en améliorer la qualité biologique.

Les collectivités territoriales et leurs établissements publics sont encouragés à étudier la possibilité d'inscrire également dans les documents une marge de retrait associée au ru pour tout aménagement ou installation, en vue le cas échéant, d'envisager la réouverture des « anciens rus ».

Afin d'assurer la compatibilité des documents d'urbanisme avec cette disposition, il est préconisé que les collectivités compétentes inscrivent une marge de retrait suffisante pour tout aménagement ou installation par rapport au cours d'eau, qu'il soit à ciel ouvert ou busé et par rapport aux anciens rus.

La modification vise donc à fixer une marge de retrait d'une distance de 10 mètres minimum par aux cours d'eau canalisés, ou busés et aux anciens rus

Présentation et justification des modifications

Mettre en compatibilité le PLU avec les prescriptions du SAGE

Prise en compte des cours d'eau et zones humides

AVANT

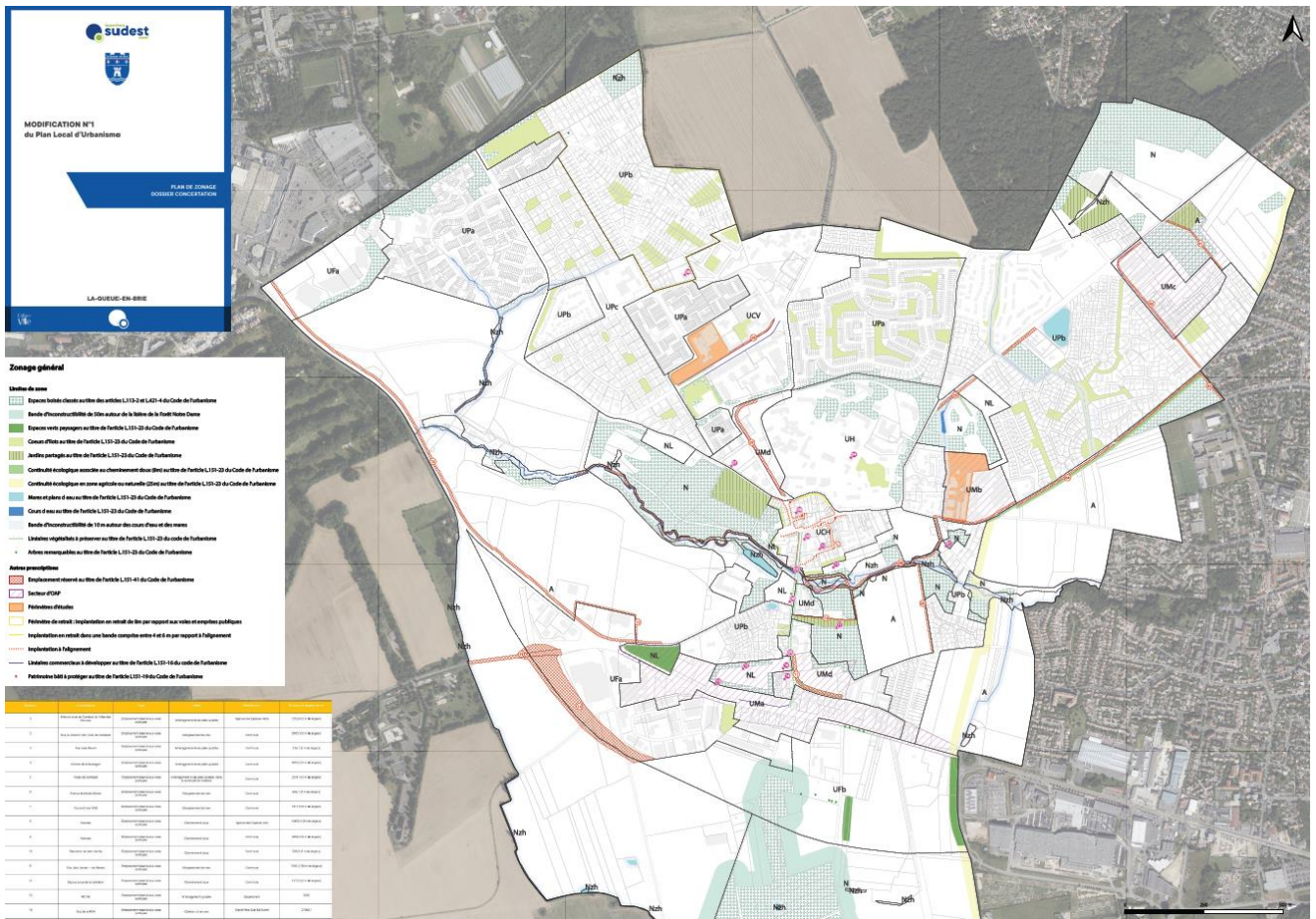
Plan de zonage – prise en compte zones humides

Aucun sous-secteur NzH en zone N.

APRES

Plan de zonage –

Extrait du plan de zonage modifié



Présentation et justification des modifications

Mettre en compatibilité le PLU avec les prescriptions du SAGE

Prise en compte des cours d'eau et zones humides

AVANT

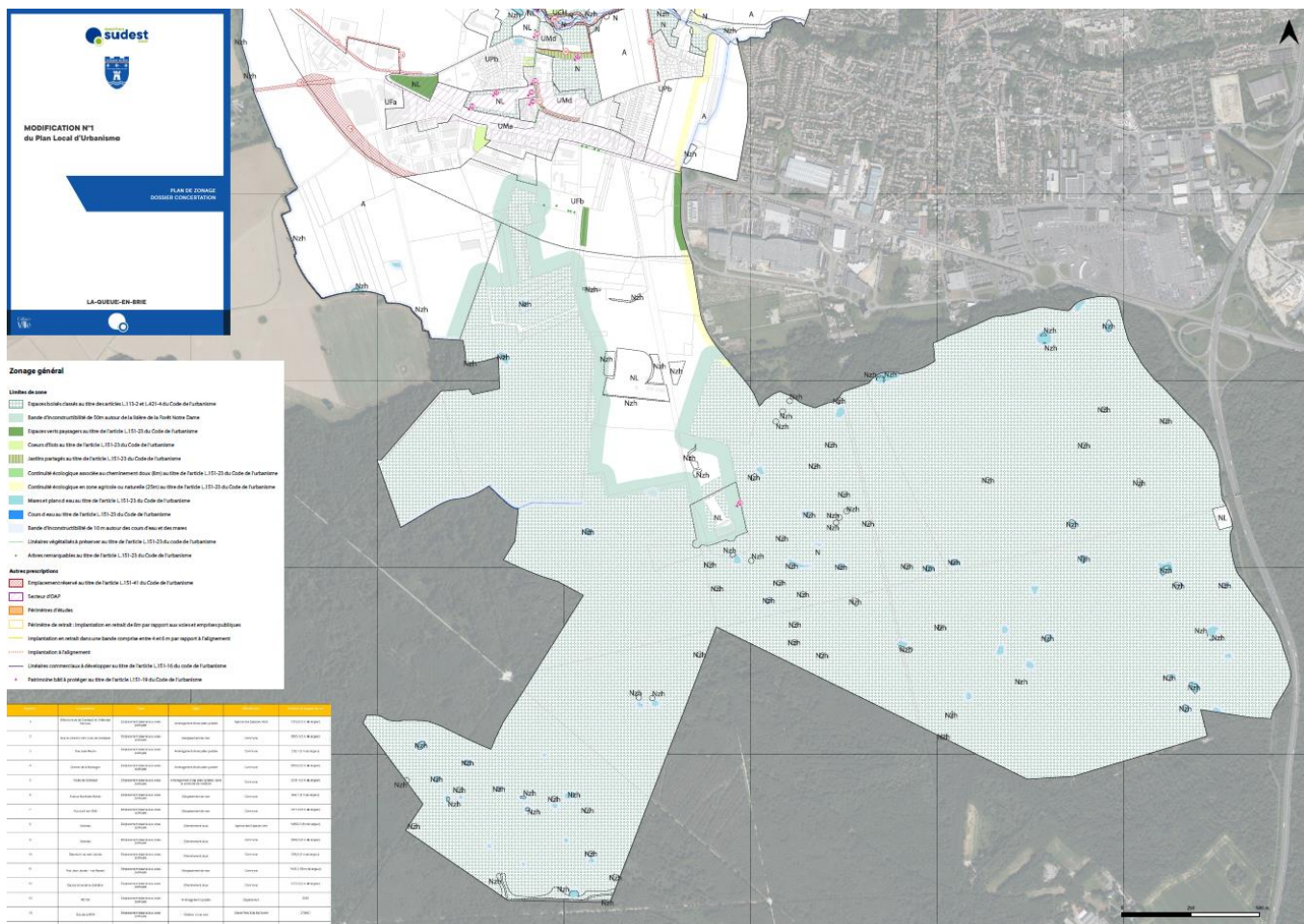
Plan de zonage – prise en compte zones humides

Aucun sous-secteur Nzh en zone N.

APRES

Plan de zonage –

Extrait du plan de zonage modifié



AVANT

Zone N

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activité

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone N sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations, à l'exception de ceux soumis à des conditions particulières à l'article

APRES

Zone N

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activité

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone N (**hors zone Nzh**) sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations, à l'exception de ceux soumis à des conditions particulières à l'article 1.2

Dans le secteur Nzh :

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite.

Sont également interdits :

- Les remblais susceptibles de porter atteinte à la zone humide ;
- Les caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés ;
- Les affouillement ou exhaussement de sol ;
- tout travaux pouvant porter atteinte aux zones humides.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une des règles du SAGE Marne Confluence est la suivante : la dégradation ou la destruction (assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais...) des zones humides inventoriées et localisées sur les cartes pages suivantes du présent Règlement, quelles que soient leurs superficies, n'est pas permise (sauf sous certaines conditions particulières).

Les cartographies du SAGE ont permis d'identifier les zones humides avérées. Pour permettre leur protection de tous travaux nuisibles, le SAGE recommande de définir un zonage spécifique (Nzh) et de définir des règles dans le but de les préserver voire de les valoriser et les restaurer.

Une zone spécifique Nzh a été créée pour viser leur protection et fixer des règles pour interdire tout aménagement qui nuirait à la fonctionnalité des zones humides.

AVANT

Zone N

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activité

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En zone N, sont autorisées :

- Les bâtiments d'exploitation forestière ou agricole, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère.
- Les constructions et aménagements de service public ou d'intérêt collectif liés à l'exploitation agricole de proximité.

La rénovation et les extensions de bâtiments d'habitation et des annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et dans la limite de 10% de la surface de plancher existante. Ces extensions doivent intégralement prendre place dans un périmètre de 25 m autour des constructions existantes (rayon compté perpendiculairement à chaque point de façade).

APRES

Zone N

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activité

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

En zone N (**hors secteur Nzh**), sont autorisées :

- Les bâtiments d'exploitation forestière ou agricole, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère.
- Les constructions et aménagements de service public ou d'intérêt collectif liés à l'exploitation agricole de proximité.

La rénovation et les extensions de bâtiments d'habitation et des annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et dans la limite de 10% de la surface de plancher existante. Ces extensions doivent intégralement prendre place dans un périmètre de 25 m autour des constructions existantes (rayon compté perpendiculairement à chaque point de façade).

En secteur Nzh, sont autorisées uniquement les travaux visant à la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides.

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une des règles du SAGE Marne Confluence est la suivante : la dégradation ou la destruction (assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais...) des zones humides inventoriées et localisées sur les cartes pages suivantes du présent Règlement, quelles que soient leurs superficies, n'est pas permise (sauf sous certaines conditions particulières).

Les cartographies du SAGE ont permis d'identifier les zones humides avérées. Pour permettre leur protection de tous travaux nuisibles, le SAGE recommande de définir un zonage spécifique (Nzh) et de définir des règles dans le but de les préserver voire de les valoriser et les restaurer.

Une zone spécifique Nzh a été créée pour viser leur protection et fixer des règles pour interdire tout aménagement qui nuirait à la fonctionnalité des zones humides.