



**Plan Local
d'Urbanisme**

01 NOTICE EXPLICATIVE

COMMUNE DE BOISSETTES

MODIFICATION PLU PRESCRIT PAR DCM LE : 14 JUIN 2019

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE : 14 JANVIER 2020

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
Le Maire, Bernard FABRE

PARTIE 01 PREAMBULE	p. 5
01.1. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE	p. 5
01.2. LES ORIENTATIONS ET ENJEUX DE LA MODIFICATION DU PLU DE BOISSETTES	p. 6
PARTIE 02 PRESENTATION DES MODIFICATIONS DU PLU	p. 7
02.1 LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	p. 7
02.2 LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	p. 13
02.3. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	p. 61
02.4. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ANNEXES	p. 66
PARTIE 03 LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES	p. 66



La présente note explicative a pour objet de présenter la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boissettes approuvé le 21 septembre 2018 dont la modification a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 14 Juin 2019.

À des fins de lisibilité et de compréhension, l'ensemble des modifications apportées par la procédure a été représenté par une **couleur orange**.

Cette note explicative est l'une des composantes du dossier de modification du PLU composé :

1. des actes administratifs de la procédure ;
2. de la notice explicative ;
3. des pièces du PLU modifiées (règlements écrit et graphique et OAP).

Préalablement à la notification des Personnes Publiques Associées (PPA) tel que définie par l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, une présentation du projet a été réalisée le 18 septembre 2019 avec les PPA.

Enfin, cette notice vient en complément du rapport de présentation du document opposable.

PARTIE 01 PREAMBULE

01.1. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme dispense que :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° 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;*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

La commune de Boissettes ne se porte pas vers une procédure de révision. L'évolution de son PLU ne porte sur aucun des 5 alinéas de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme dispense que :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

La commune de Boissettes s'oriente donc vers une procédure de modification, effectivement elle répond à plusieurs des alinéas de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

L'article L.153-47 du code de l'urbanisme établit l'organisation de cette procédure.



01.2. LES ORIENTATIONS ET ENJEUX DE LA MODIFICATION DU PLU DE BOISSETTES

La commune de Boissettes possède la compétence en matière d'aménagement de l'espace et de mise en œuvre de son document de planification territoriale et de ses évolutions. Le PLU de la commune a été approuvé le 21 septembre 2018.

La présente procédure de modification du PLU est rendue nécessaire pour :

1. Mettre en place des outils de maîtrise foncière afin de garantir une homogénéité architecturale de la commune ;
2. Corriger les erreurs matérielles et compléter les prescriptions réglementaires afin de prendre en compte de manière efficace les orientations prises et débattues par le Conseil Municipal dans le cadre du PADD et notamment les orientations suivantes : « Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager ainsi que l'environnement » et « viser à une projection maîtrisée et soutenable de la croissance démographique de la commune » ;
3. Modifier les OAP afin de mieux prendre en compte le projet communal.

PARTIE 02 PRESENTATION DES MODIFICATIONS DU PLU

La présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Boissettes implique la modification de plusieurs documents constitutifs du PLU : le plan de zonage (pièce n°4), le règlement écrit (pièce n°5.1), le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) ainsi que les annexes (pièce n°6).

02.1 LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

02.1.1 LES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

- **L'évolution de la zone UB**

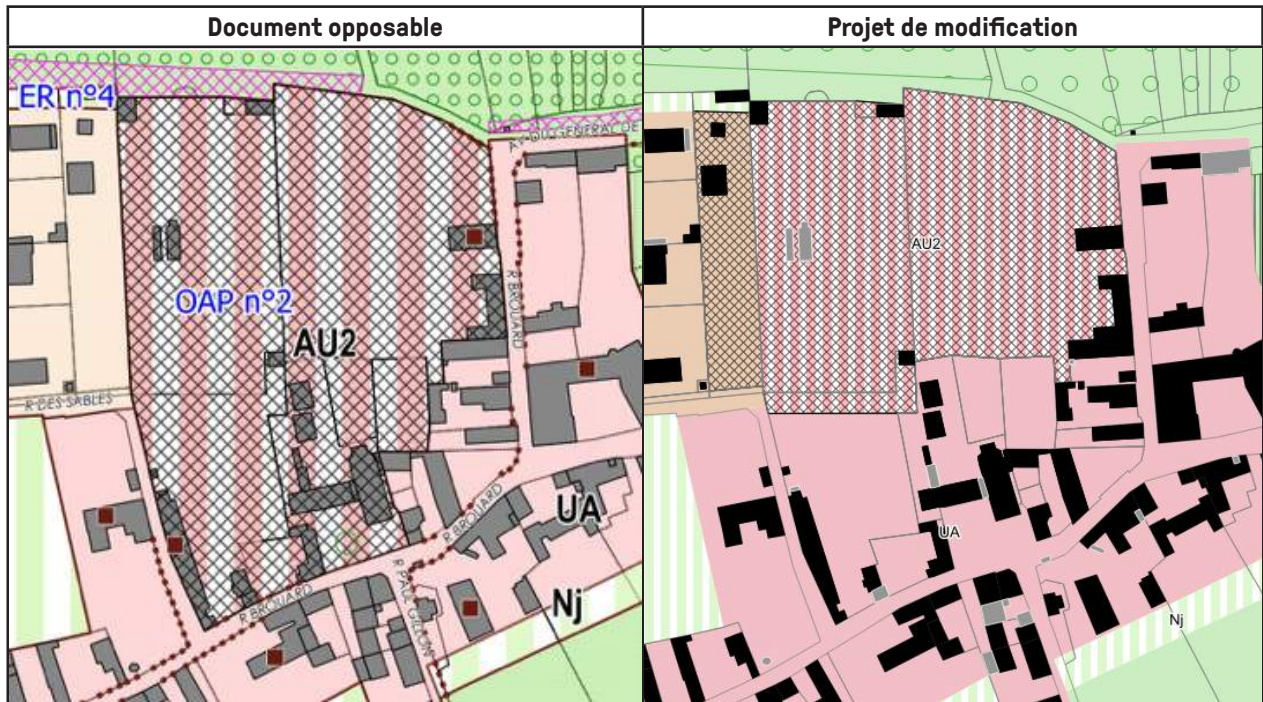
Le règlement opposable différenciait des sous-secteurs à la zone UB : la zone UBa et la zone UBb. Cette distinction reposait uniquement sur la réglementation des clôtures. En effet, les murs pleins étaient autorisés en zone UBa alors qu'ils ne l'étaient pas en zone UBb. Le règlement opposable présentant également une règle alternative imposant aux clôtures de s'intégrer dans leur environnement direct («*Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.*»), la distinction entre la zone UBa et UBb n'est pas nécessaire. De plus, la commune souhaite interdire les murs pleins en zone UB (cf «*Modifications apportées au règlement écrit*»).

La projet de règlement graphique présente donc une unique zone UB.



- **L'évolution des zones UA et AU2**

Des parcelles bâties, desservies par les réseaux, présentant à la fois des équipements publics (mairie, salle des fêtes, église) et des jardins et constructions privées non vouées à évoluer dans un futur proche, étaient intégrées à la zone AU2. Afin que cette dernière puisse bénéficier d'une OAP induisant un projet d'ensemble, les parcelles 107, 111, 113, 114 et 145 rejoignent la zone UA.



• L'évolution de la zone A

Le PLU opposable différenciait deux zones agricoles :

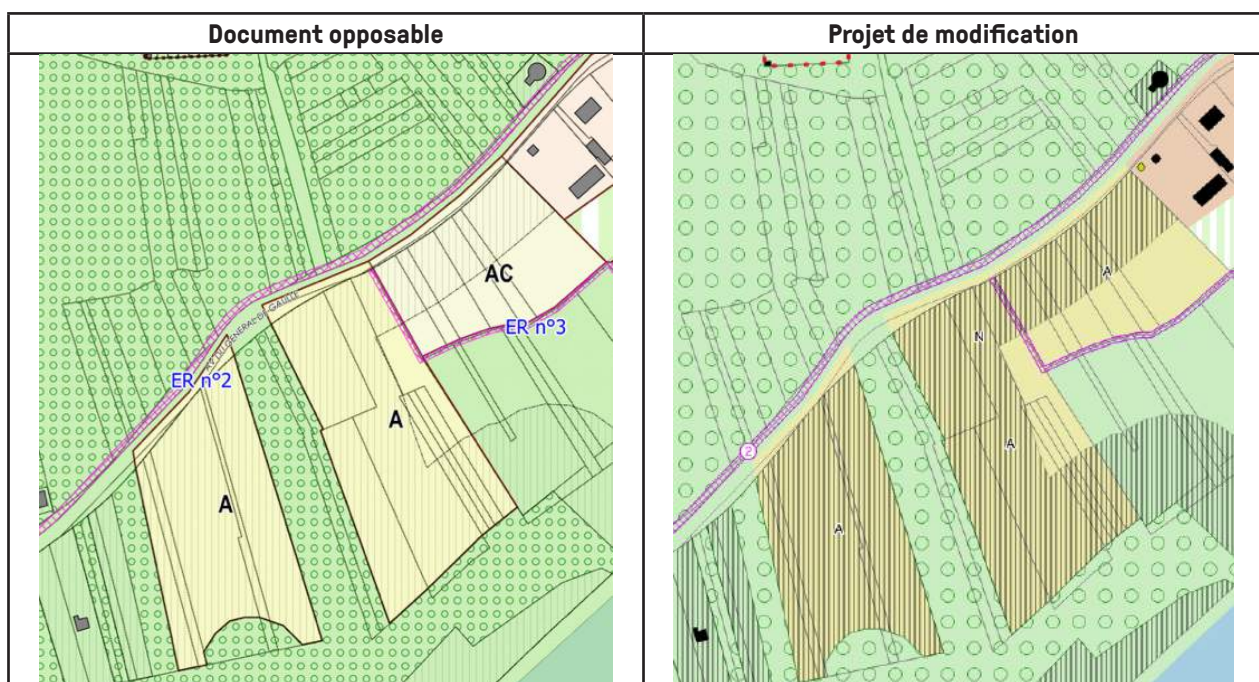
- la zone A couvrait les parcelles agricoles situées sur le coteau au centre du territoire, entre les deux parties urbanisées ;
- la zone Ac couvrait l'espace agricole dédié aux constructions des exploitations agricoles, situé entre les parcelles cultivées à l'Ouest et le hameau des Uzelles à l'Est.

Ce choix avait été réalisé suite à une mauvaise interprétation du SDRIF. En effet, il avait été compris que la lisière inconstructible de 50 mètres autour des massifs boisés de 100 ha s'appliquait à toutes les constructions, y compris les constructions agricoles. Or le SDRIF indique :

« Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, **à l'exclusion des bâtiments à destination agricole**, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.»

Effectivement, la zone A était presque entièrement incluse au sein de la lisière de 50 mètres, alors que la zone Ac disposait d'une superficie «constructible» selon la première interprétation du SDRIF.

Les constructions agricoles étant autorisées au sein de la lisière, la distinction entre la zone A et la zone Ac n'est plus nécessaire. Les deux zones ont donc été fusionnées au profit d'un même règlement.



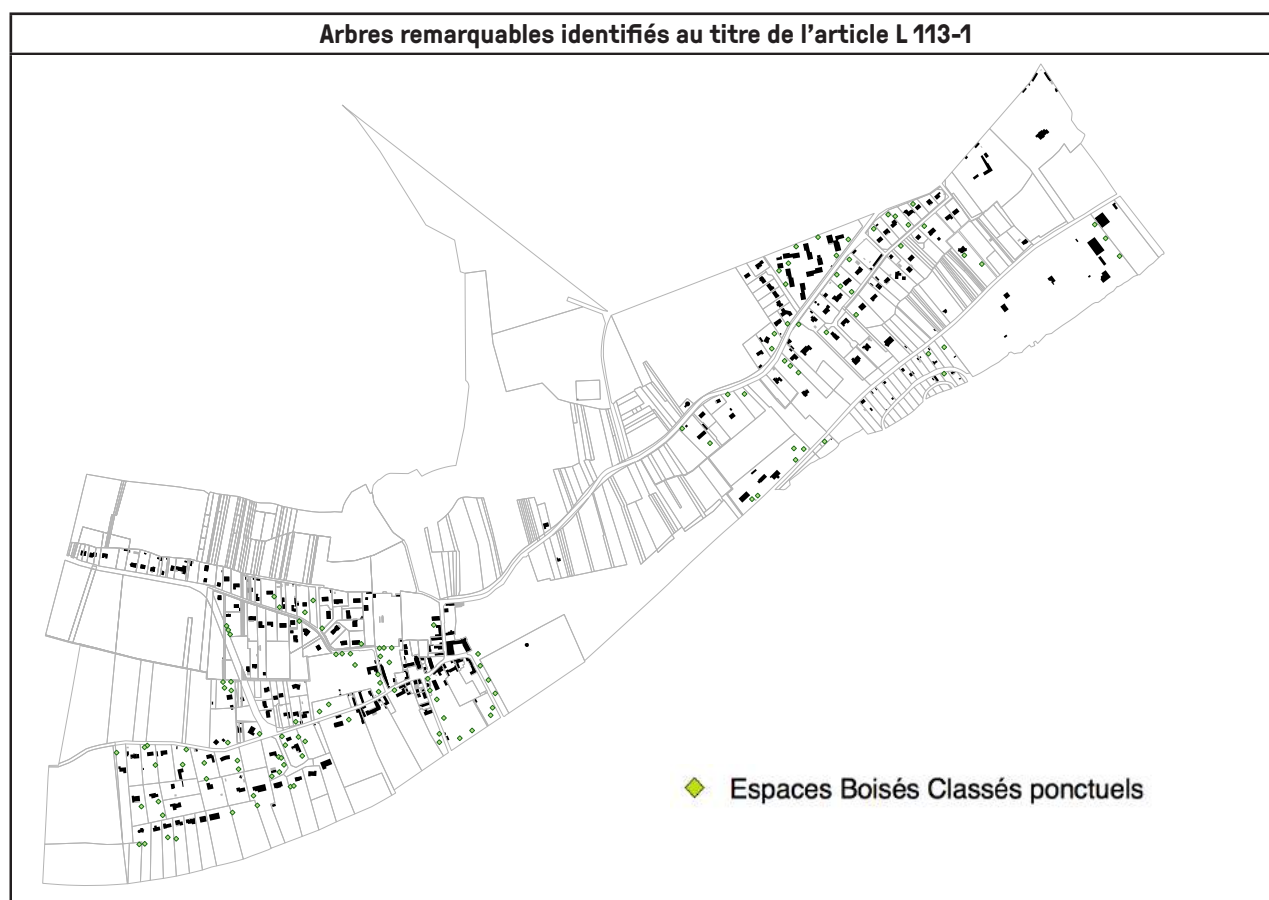
02.1.2 LES ÉVOLUTIONS DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

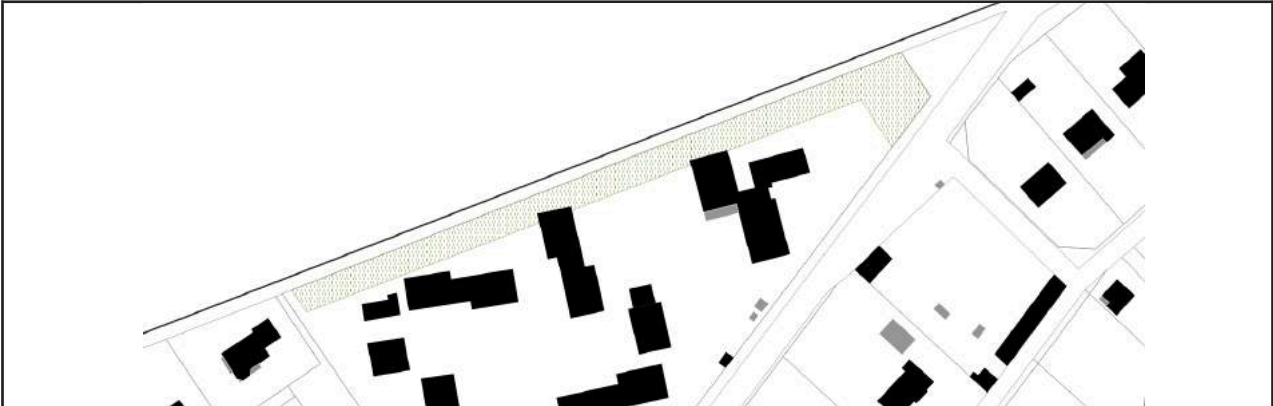
• L'ajout d'éléments identifiés au titre des articles L.113-1, L.151-19 et L.151-23

La commune souhaite mieux protéger la trame verte privée de son territoire. En effet, de nombreux arbres remarquables marquent le paysage communal. Ils ont été identifiés et repérés sur le plan de zonage en Espaces Boisés Classés, au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

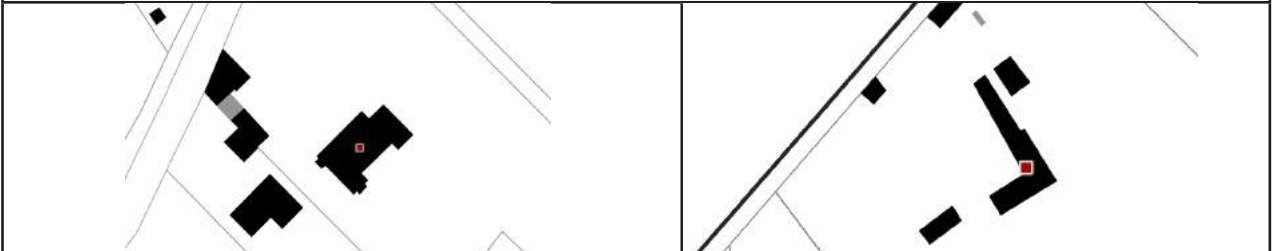
Cette modification va dans le sens de l'orientation du PADD suivante : « Préserver l'environnement naturel du territoire et les continuités écologiques qui participent fortement à la qualité de vie reconnue sur le territoire communal » et plus particulièrement l'action suivante : « La biodiversité et les continuités écologiques doivent être préservées. Il s'agit donc de reconduire voire de renforcer les protections de ses composantes représentées par : [...] (les) jardins, parcs, boisements, vergers et bords de route, participant au maintien des continuités écologiques entre les bords de seine et le plateau boisé. »

Aussi, pour pallier à la suppression de l'OAP n°3 (cf «Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation»), une «bande paysagère à préserver» a été identifiée au sein de la zone UC, au titre de l'article L.151-23. Elle permet de marquer la continuité des boisements de la commune du Mée-sur-Seine de l'autre côté de la voie ainsi que de préserver l'écrin de verdure du village d'enfants. La bande paysagère identifie des arbres existants en lisière de forêt à maintenir. La mise en place de l'EBR identifié dans le règlement écrit a plus de poids que la notion de compatibilité induite par l'OAP.



Bande paysagère à préserver au titre de l'article L 151-23

La commune a également souhaité ajouter deux éléments à la liste des bâtiments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit effectivement de deux constructions remarquables participant «au maintien des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti traditionnel» (PADD).

Bâtiments remarquables ajoutés au titre de l'article L.151-19

■ Bâtiments remarquables

La zone A ayant été simplifiée (fusion des secteurs A et Ac), la modification rend ainsi constructible la totalité de la zone A.

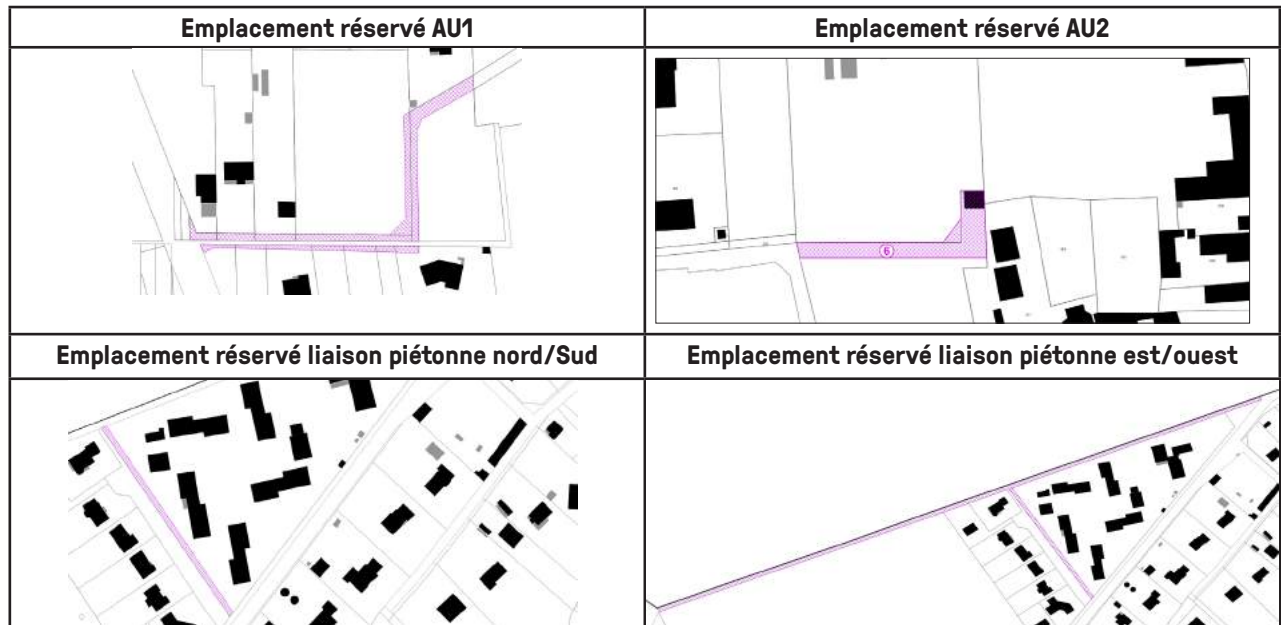
Afin de préserver la vue depuis l'avenue du Général de Gaulle, qu'offrent les parcelles agricoles entre les boisements du coteau vers la vallée de la Seine, il est ajouté un cône de vue. Le cône de vue impose que dans son champ, l'organisation du bâti permette de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces publics accessibles au public.

Cône du vue créé au titre de l'article L.151-19

L'ajout d'emplacements réservés de voirie

Les projets à réaliser au sein des zones AU s'étant précisés, la commune souhaite identifier à l'aide d'emplacements réservés les voies desservant ces secteurs de projet.

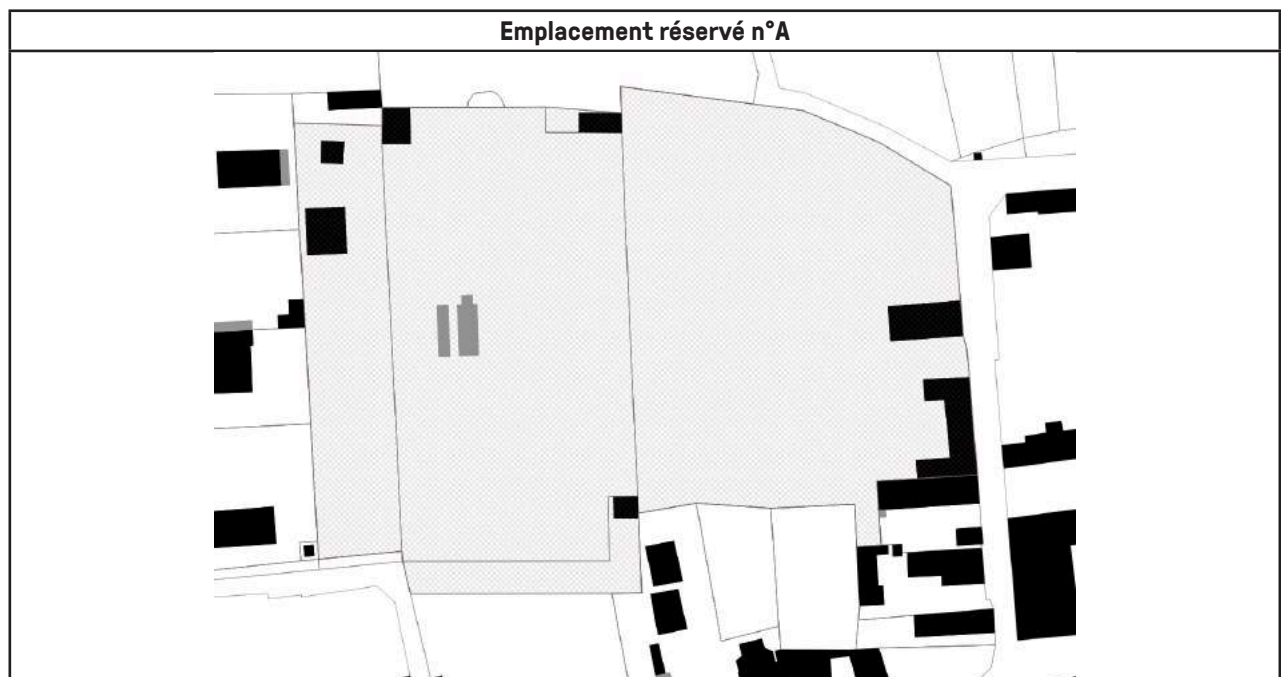
Aussi, l'OAP n°3 ayant été supprimée, la liaison piétonne identifiée sur l'OAP fait l'objet d'un nouvel emplacement réservé. De la même manière, un emplacement réservé a été créé sur le chemin reliant le cimetière à la RD39. Quatre emplacements réservés ont ainsi été ajoutés au bénéfice de la commune :



- L'ajout d'emplacements réservés pour le logement social

L'OAP n°2 identifiant 4 logements sociaux à réaliser au sein de l'opération d'ensemble, un emplacement réservé n°A a été ajouté, conformément aux dispositions de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme.

La zone est ainsi soumise à 13% minimum de logement aidés (pourcentage résultant du solde à produire).



02.2 LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

02.2.1 LA REFORME DE L'ARCHITECTURE DU RÈGLEMENT

La réforme de la partie réglementaire du code de l'urbanisme a restructuré l'organisation des règlements écrits.

La nouvelle architecture des règlements se structure en thématiques, en cohérence avec la trame introduite dans la partie législative du code de l'urbanisme (articles L151-8 à L151-42 du code de l'urbanisme).

La modification du PLU suit cette nouvelle structure. Aussi, il a été décidé de garantir cette structure dans toutes les zones, même si certaines zones ne réglementent pas tous les paragraphes de la trame proposée. L'objectif ici est d'établir une structure claire confortant la lecture des pétitionnaires.

Ainsi, certains paragraphes présentent la mention « **non réglementé** ».

Armature du document opposable	Armature du projet de modification
<p>A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE</p> <p><u>A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</u></p> <p>A-1-1 Les destinations et sous destinations suivantes sont interdites</p> <p>A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites</p> <p><u>A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</u></p> <p>A-2-1 Majorations possibles de volume constructible</p> <p>B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE</p> <p><u>B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol</p> <p>B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions</p> <p>B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p> <p><u>B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></p> <p>B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</p> <p>B-2-1-1 - Toitures</p> <p>B-2-1-2 - Parements extérieurs</p> <p>B-2-1-3 - Petits éléments</p> <p>B-2-1-4 - Clôtures</p> <p>B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier</p>	<p>SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ</p> <p><u>ARTICLE U.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS</u></p> <p>1.1. Destinations et sous-destinations interdites</p> <p>1.2. Usage des sols et activités interdits</p> <p><u>ARTICLE U.2 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES</u></p> <p><u>ARTICLE U.3 CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT</u></p> <p>3.1. Mixité sociale dans l'habitat</p> <p>3.2. Mixité fonctionnelle en zone urbaine</p> <p>SECTION II CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES</p> <p><u>ARTICLE U.4 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>4.1. Emprise au sol maximale autorisée</p> <p>4.2. Hauteur maximale autorisée</p> <p>4.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>4.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>4.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété</p> <p><u>ARTICLE U.5 QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES</u></p> <p>5.1. Objectifs qualitatifs généraux</p> <p>5.2. Toitures-couvertures et éléments de toiture</p> <p>5.3. Parements extérieurs</p> <p>5.4. Locaux et équipements techniques</p> <p>5.5. Clôtures</p> <p>5.6. Annexes</p> <p>5.7. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</p>



<p><u>B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables</p> <p>B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</p> <p>B-3-3 Éléments de paysage à protéger</p> <p>B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement</p> <p>B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</p> <p><u>B-4/ STATIONNEMENT</u></p> <p>B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement</p> <p>B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures</p> <p>B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables</p> <p>B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement</p> <p>B-4-2-4 - Nombre d'emplacements</p> <p>C/ ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX</p> <p><u>C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES</u></p> <p>C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p> <p><u>C-2/ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</u></p> <p>C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement</p> <p>C-2-1-1 - Alimentation en eau potable</p> <p>C-2-1-2 - Assainissement</p> <p>C-2-1-3 - Énergie</p> <p>C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</p> <p>C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</p>	<p>5.8. Dispositions applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU</p> <p><u>ARTICLE U.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>6.1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</p> <p>6.2. Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique ou paysager au titre de l'article L151-23 et L113-1 du code de l'urbanisme</p> <p>6.3. Dispositions propres à la gestion des eaux pluviales</p> <p><u>ARTICLE U.7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES</u></p> <p>7.1. Dispositions générales</p> <p>7.2. Dispositions pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables</p> <p>7.3. Dimension des places de stationnement</p> <p>7.4. Dispositions pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU</p> <p>7.5. Stationnement des véhicules automobiles</p> <p>7.6. Stationnement des cycles</p> <p>SECTION III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</p> <p><u>ARTICLE U.8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES</u></p> <p><u>ARTICLE U.9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</u></p> <p>9.1. Eau potable</p> <p>9.2. Assainissement des eaux usées</p> <p>9.3. Défense contre l'incendie</p> <p>9.4. Ordures ménagères</p> <p>9.5. Infrastructures et réseaux de communication électroniques</p> <p>9.6. Autres réseaux</p> <p>9.7. Dispositions favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique</p>
---	--

02.2.2 L'AJOUT D'UN CHAPITRE DESTINÉ AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le règlement ne présentait pas de dispositions générales communes à toutes les zones. Un chapitre spécifique a ainsi été ajouté afin de définir le cadre réglementaire applicable à toutes les zones du territoire.

Les dispositions générales du projet de règlement sont déclinées en 19 articles :

- **DG 1 - Champ d'application territorial du plan** : précise que le règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal et qu'il est décomposé en deux pièces, le règlement écrit et le règlement graphique.
- **DG 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol** : précise la portée du règlement par rapport au RNU, au Règlement Sanitaire Départemental, au Droit de Prémption Urbain, à la protection du patrimoine archéologique, ...
- **DG 3 - Division du territoire en zones** : précise la sectorisation du territoire en zones et expliquant leur distinction.
- **DG 4 - Adaptations mineures** : décline les trois motifs pour lesquels des adaptations mineures pourraient être accordées : la nature du sol, la configuration de la parcelle à bâtir et le caractère des constructions avoisinantes.
- **DG 5 - Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement** : précise les travaux accordés à une construction existante non conforme aux règles édictées par le règlement de la zone.
- **DG 6 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans** : édicte les règles de reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli.
- **DG 7 - Dispositions favorisant les performances énergétiques et les énergies renouvelables dans les constructions** : précise que le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.
- **DG 8 - Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts** : précise la portée d'un emplacement réservé.
- **DG 9 - Emplacements réservés destinés à la création de logements** : définit les emplacements réservés au bénéfice de la réalisation de logements sociaux.
- **DG 10 - Les espaces boisés classés** : indique le mode de représentation des EBC au plan de zonage et précise leur portée.
- **DG 11 - Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages** : précise la portée de l'identification des éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23.
- **DG 12 - Informations relatives aux dérogations pour travaux de mise en accessibilité** : informe sur la possibilité de déroger aux règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
- **DG 13 - Le Plan Local d'Urbanisme et les gestion des risques et nuisances** : rappelle les risques auxquels est soumise la commune.
- **DG 14 - Informations relatives aux zones humides** : note la présence de zones humides sur le territoire et rappelle les interventions interdites et autorisées sous conditions sur ces secteurs spécifiques.
- **DG 15 - Dérogations aux règles du PLU** : explique dans quel cadre l'autorité compétente peut accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU.
- **DG 16 - Dérogations aux règles du PLU pour permettre l'isolation des bâtiments** : explique les modalités de dérogation aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions en cas de travaux d'isolation des bâtiments.
- **DG 17 - Définitions** : donne la définition des principaux termes du règlement (cf partie 03.2.2).
- **DG 18 - Destinations et sous destinations au sens du code de l'urbanisme** : liste les définitions des destinations et sous-destination du CU.

02.2.3 LES MODIFICATIONS LIÉES AUX DÉFINITIONS DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Afin de faciliter le travail d'instruction des permis de construire, ainsi que pour une meilleure compréhension des règles de la part des pétitionnaires, la commune de Boissettes a souhaité modifier et ajouter des définitions à son lexique. Cette évolution du règlement vise à éviter les sources d'interprétation du document.

En Mai 2017, le ministère a édité le lexique national des définitions du PLU. La modification prend en compte ces définitions.

Aussi, pour une meilleure compréhension des termes, les définitions ont été illustrées.

02.2.4 LA FUSION DES ZONES UBa ET UBb

Le règlement du PLU opposable distingue la zone UBa de la zone UBb.

C'est l'article B-2-1-4, relatif aux clôtures, qui les différencie.

La zone UBa, zone située en continuité du centre bourg, autorise les murs pleins, tandis que la zone UBb, située au hameau des Uzelles, les interdit.

La commune souhaite simplifier le règlement et interdire les murs pleins en clôture au sein de toute la zone UB. Ainsi, les zones UBa et UBb sont fusionnées au profit d'une règle commune simplifiant d'autant la lecture du PLU.

Seuls les murs pleins identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 devront être préservés.

PLU opposable	Projet de modification
<p>Dans la zone UBa : Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un mur plein en maçonnerie,- d'un muret en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage vertical.- d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.- d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.- d'éléments en bois naturel (non peint, non lazuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces. <p>Dans les zones UBb et UC : Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un muret en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage vertical.- d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.- d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.- d'éléments en bois naturel (non peint, non lazuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.	<p>Dans les zones UB et UC : Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un muret en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage vertical.- d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.- d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.- d'éléments en bois naturel (non peint, non lazuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

02.2.5 L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DES ZONES U

• **L'adaptation des destinations et sous-destinations autorisées en zones U**

Pour une meilleure lisibilité et une facilité d'instruction, les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites de toutes les zones ont été exprimées sous la forme d'un tableau. Le règlement explique l'interprétation de ce tableau :

«Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ☒. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ☑. L'indice [2] entre parenthèses renvoie aux conditions définies à l'article 2 de la zone.»

Les zones UA et UB autorisaient la sous-destination «bureau». La commune souhaite interdire la totalité des sous-destinations de la destination «Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires». Il ne s'agit en effet pas de destinations en cohérence avec le tissu du centre bourg de Boissettes, de la zone urbanisée en continuité du centre bourg et du hameau des Uzelles.

PLU opposable	Projet de modification													
<p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :</p> <p>Dans les zones UA et UB :</p> <p>Les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> . L'exploitation agricole et forestière <p>Les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Le commerce de gros, . Le cinéma ; . L'industrie, . L'entrepôt, . Le centre de congrès et d'exposition 	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="799 920 1046 965">Destinations</th> <th data-bbox="1046 920 1418 965">Sous-destinations</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="799 965 1046 1043">☒ Exploitation agricole et forestière</td> <td data-bbox="1046 965 1418 1043">☒ Exploitation agricole ☒ Exploitation forestière</td> </tr> <tr> <td data-bbox="799 1043 1046 1111">☑ Habitation</td> <td data-bbox="1046 1043 1418 1111">☑ Logement ☑ Hébergement</td> </tr> <tr> <td data-bbox="799 1111 1046 1391">☑ Commerce et activités de service</td> <td data-bbox="1046 1111 1418 1391">☑ Artisanat et commerce de détail (2) ☑ Restauration (2) ☒ Commerce de gros ☑ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (2) ☑ Hébergement hôtelier et touristique (2) ☒ Cinéma</td> </tr> <tr> <td data-bbox="799 1391 1046 1547">☑ Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</td> <td data-bbox="1046 1391 1418 1547">☒ Industrie ☒ Entrepôt ☒ Bureau ☒ Centre de congrès et d'exposition</td> </tr> <tr> <td data-bbox="799 1547 1046 1962">☑ Équipements d'intérêt collectif et services publics</td> <td data-bbox="1046 1547 1418 1962">☑ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☑ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☑ Établissements d'enseignement ☑ Établissements de santé et d'actions sociales ☑ Salle d'art et de spectacles ☑ Équipements sportifs ☑ Autres équipements recevant du public</td> </tr> </tbody> </table>	Destinations	Sous-destinations	☒ Exploitation agricole et forestière	☒ Exploitation agricole ☒ Exploitation forestière	☑ Habitation	☑ Logement ☑ Hébergement	☑ Commerce et activités de service	☑ Artisanat et commerce de détail (2) ☑ Restauration (2) ☒ Commerce de gros ☑ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (2) ☑ Hébergement hôtelier et touristique (2) ☒ Cinéma	☑ Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	☒ Industrie ☒ Entrepôt ☒ Bureau ☒ Centre de congrès et d'exposition	☑ Équipements d'intérêt collectif et services publics	☑ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☑ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☑ Établissements d'enseignement ☑ Établissements de santé et d'actions sociales ☑ Salle d'art et de spectacles ☑ Équipements sportifs ☑ Autres équipements recevant du public	
Destinations	Sous-destinations													
☒ Exploitation agricole et forestière	☒ Exploitation agricole ☒ Exploitation forestière													
☑ Habitation	☑ Logement ☑ Hébergement													
☑ Commerce et activités de service	☑ Artisanat et commerce de détail (2) ☑ Restauration (2) ☒ Commerce de gros ☑ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (2) ☑ Hébergement hôtelier et touristique (2) ☒ Cinéma													
☑ Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	☒ Industrie ☒ Entrepôt ☒ Bureau ☒ Centre de congrès et d'exposition													
☑ Équipements d'intérêt collectif et services publics	☑ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☑ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☑ Établissements d'enseignement ☑ Établissements de santé et d'actions sociales ☑ Salle d'art et de spectacles ☑ Équipements sportifs ☑ Autres équipements recevant du public													

La zone UC est une zone située au niveau du hameau des Uzelles et dédiée au village d'enfants. La zone autorisait «l'hébergement» or le village d'enfants entre dans la sous-destination des «établissements de santé et d'action sociale».

Ainsi, la commune souhaite interdire la sous-destination «hébergement» afin d'être en cohérence avec la vocation de la zone.

PLU opposable	Projet de modification													
<p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :</p> <p>Dans la zone UC :</p> <p>Les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> . L'exploitation agricole et forestière . Le commerce et les activités de service . Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire <p>Les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Le logement 	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="798 537 1048 577">Destinations</th> <th data-bbox="1048 537 1415 577">Sous-destinations</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="798 577 1048 656"><input checked="" type="checkbox"/> Exploitation agricole et forestière</td> <td data-bbox="1048 577 1415 656"><input checked="" type="checkbox"/> Exploitation agricole <input checked="" type="checkbox"/> Exploitation forestière</td> </tr> <tr> <td data-bbox="798 656 1048 734"><input checked="" type="checkbox"/> Habitation</td> <td data-bbox="1048 656 1415 734"><input checked="" type="checkbox"/> Logement <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement</td> </tr> <tr> <td data-bbox="798 734 1048 992"><input checked="" type="checkbox"/> Commerce et activités de service</td> <td data-bbox="1048 734 1415 992"><input checked="" type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail <input checked="" type="checkbox"/> Restauration <input checked="" type="checkbox"/> Commerce de gros <input checked="" type="checkbox"/> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique <input checked="" type="checkbox"/> Cinéma</td> </tr> <tr> <td data-bbox="798 992 1048 1149"><input checked="" type="checkbox"/> Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</td> <td data-bbox="1048 992 1415 1149"><input checked="" type="checkbox"/> Industrie <input checked="" type="checkbox"/> Entrepôt <input checked="" type="checkbox"/> Bureau <input checked="" type="checkbox"/> Centre de congrès et d'exposition</td> </tr> <tr> <td data-bbox="798 1149 1048 1552"><input checked="" type="checkbox"/> Équipements d'intérêt collectif et services publics</td> <td data-bbox="1048 1149 1415 1552"><input checked="" type="checkbox"/> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés <input checked="" type="checkbox"/> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <input checked="" type="checkbox"/> Établissements d'enseignement <input checked="" type="checkbox"/> Établissements de santé et d'actions sociales <input checked="" type="checkbox"/> Salle d'art et de spectacles <input checked="" type="checkbox"/> Équipements sportifs <input checked="" type="checkbox"/> Autres équipements recevant du public</td> </tr> </tbody> </table>	Destinations	Sous-destinations	<input checked="" type="checkbox"/> Exploitation agricole et forestière	<input checked="" type="checkbox"/> Exploitation agricole <input checked="" type="checkbox"/> Exploitation forestière	<input checked="" type="checkbox"/> Habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Logement <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement	<input checked="" type="checkbox"/> Commerce et activités de service	<input checked="" type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail <input checked="" type="checkbox"/> Restauration <input checked="" type="checkbox"/> Commerce de gros <input checked="" type="checkbox"/> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique <input checked="" type="checkbox"/> Cinéma	<input checked="" type="checkbox"/> Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<input checked="" type="checkbox"/> Industrie <input checked="" type="checkbox"/> Entrepôt <input checked="" type="checkbox"/> Bureau <input checked="" type="checkbox"/> Centre de congrès et d'exposition	<input checked="" type="checkbox"/> Équipements d'intérêt collectif et services publics	<input checked="" type="checkbox"/> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés <input checked="" type="checkbox"/> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <input checked="" type="checkbox"/> Établissements d'enseignement <input checked="" type="checkbox"/> Établissements de santé et d'actions sociales <input checked="" type="checkbox"/> Salle d'art et de spectacles <input checked="" type="checkbox"/> Équipements sportifs <input checked="" type="checkbox"/> Autres équipements recevant du public	
Destinations	Sous-destinations													
<input checked="" type="checkbox"/> Exploitation agricole et forestière	<input checked="" type="checkbox"/> Exploitation agricole <input checked="" type="checkbox"/> Exploitation forestière													
<input checked="" type="checkbox"/> Habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Logement <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement													
<input checked="" type="checkbox"/> Commerce et activités de service	<input checked="" type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail <input checked="" type="checkbox"/> Restauration <input checked="" type="checkbox"/> Commerce de gros <input checked="" type="checkbox"/> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique <input checked="" type="checkbox"/> Cinéma													
<input checked="" type="checkbox"/> Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<input checked="" type="checkbox"/> Industrie <input checked="" type="checkbox"/> Entrepôt <input checked="" type="checkbox"/> Bureau <input checked="" type="checkbox"/> Centre de congrès et d'exposition													
<input checked="" type="checkbox"/> Équipements d'intérêt collectif et services publics	<input checked="" type="checkbox"/> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés <input checked="" type="checkbox"/> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <input checked="" type="checkbox"/> Établissements d'enseignement <input checked="" type="checkbox"/> Établissements de santé et d'actions sociales <input checked="" type="checkbox"/> Salle d'art et de spectacles <input checked="" type="checkbox"/> Équipements sportifs <input checked="" type="checkbox"/> Autres équipements recevant du public													

Aussi, le règlement ajoute des destinations et sous destinations soumises à conditions particulières pour les zone U et AU. L'idée est d'autoriser les commerces et activités des services, en excluant les commerces de gros, dans le cas où ils ne sont pas contraires aux caractéristiques résidentielles du tissu et ce afin de respecter le caractère villageois de la commune :

- Les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à la condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du tissu résidentiel et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.
- Les activités de restauration, les activités de services avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique sont autorisés à condition que ces activités soient compatibles avec le tissu résidentiel dans lequel elles s'inscrivent, qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.
- La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de

la zone,

- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
 - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
 - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'urbanisme dont la destination et l'affectation sont incompatibles avec le règlement des zones urbaines (UA, UB et UC) sont autorisées à la condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- Les constructions et installations à destination d'habitat qui sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transports routier sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.

• **La précision des usages des sols et activités interdites**

La commune souhaite également préciser les usages des sols et activités interdites en zones U. La modification vise à interdire les usages des sols et activités non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone en termes de sécurité, de salubrité ou de commodité de voisinage. Le règlement a ainsi évolué de la manière suivante :

PLU opposable	Projet de modification
<p>Les affectations des sols suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes. ▪ L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs. ▪ L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs. ▪ Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. ▪ Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs. <p>Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :</p> <p>Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.</p>	<p>USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS</p> <p>Dans les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme (UA, UB et UC) sont interdits les usages des sols et activités suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'ouverture et l'exploitation de carrières ; ▪ les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article U.2 ; ▪ les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ; ▪ les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article U.2 ; ▪ l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ; ▪ le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques ; ▪ les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

• L'évolution des conditions particulières relatives à la mixité sociale et fonctionnelle de l'habitat

Le règlement opposable autorise une majoration du volume constructible en zones UBa et UBb. En effet, une hauteur maximum de 11 mètres est autorisée pour les constructions présentant des performances énergétiques et environnementales telles que définies à l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation.

Cette règle n'est pas adaptée au paragraphe «Mixité fonctionnelle et sociale», elle est donc retirée de cet article.

L'autorisation d'une majoration du volume constructible au titre de l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme sera traitée dans la section III : Équipements et réseaux, dans le paragraphe «dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique», plus adapté à la thématique.

PLU opposable zone U	Projet de modification zone U
<p>MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE Majorations possibles de volume constructible Dans les zones UBa et UBb : Les constructions présentant des performances énergétiques et environnementales telles que définies à l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation pourront atteindre une hauteur maximum de 11 mètres.</p>	<p>CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT <u>MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT</u> Non réglementé. <u>MIXITÉ FONCTIONNELLE EN ZONE URBAINE</u> Non réglementé.</p>

• L'adaptation des règles de volumétrie et d'implantation des constructions

EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

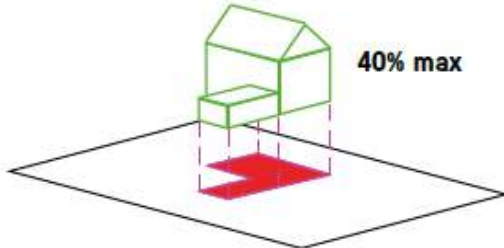
De manière générale, afin de s'adapter au tissu existant des enveloppes urbaines, le projet de règlement vise à réduire l'emprise au sol maximale autorisée. Cette disposition est conforme au PADD de la commune dont l'une des orientations prévoit «*La préservation de l'environnement naturel du territoire et les continuités écologiques qui participent fortement à la qualité de vie reconnue sur le territoire communal*».

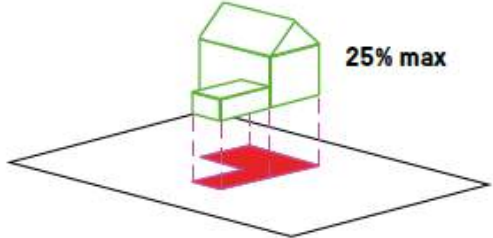
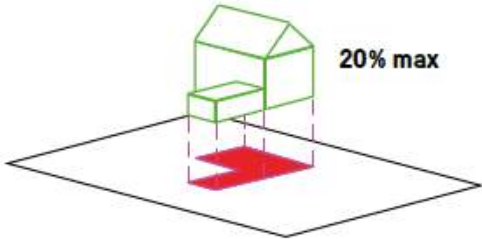
Les actions suivantes inscrites au PADD l'attestent :

- «*D'une manière générale, les interfaces entre les milieux construits et les espaces naturels favoriseront les passages pour la faune et la flore*».
- «*Quant aux jardins, parcs, boisements, vergers et bords de route, ils participent au maintien des continuités écologiques entre les bords de Seine et le plateau boisé. Il s'agit de maintenir des espaces non bâtis et non imperméabilisés en frange et au cœur des espaces bâtis comme des espaces jardinés, des vergers, des bandes plantées en pied de murs en particulier dans les espaces publics ... et sur le coteau entre les deux espaces bâtis des bandes herbeuses et les lanières boisées*».

L'orientation «*Favoriser le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti traditionnel*»

Aussi, pour une meilleure lisibilité de la règle, elle a été illustrée par un schéma.

	PLU opposable	Projet de modification
UA	L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UA égal à 50%.	L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UA égal à 40% . 

UB	L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UB égal à 30%.	L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UB égal à 25% . 
UC	Non réglementé	L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UC égal à 20%. 

En zone UA, le pourcentage d'emprise au sol maximal passe donc de 50% à 40% et passe de 30% à 25% en zone UB. En zone UC, le pourcentage maximum d'emprise au sol a été défini en fonction de l'existant, en permettant aux constructions d'évoluer, tout en maintenant le caractère aéré et végétal de la zone.

Il est à noter que le potentiel de densification du tissu existant a été mal appréhendé lors des études du PLU opposable. Il y a ainsi une inadéquation entre la réceptivité effective du tissu et le règlement. Effectivement, les règles opposables ne sont pas en accord avec l'orientation du PADD suivante : « Favoriser le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti traditionnel ».

La modification du règlement vise donc à accorder les règles de volumétrie et d'implantation des constructions avec le PADD, dans le respect du potentiel foncier du tissu existant identifié.

C'est ainsi que les pourcentage d'emprise au sol ont été réduits.

LA RÉCEPTIVITÉ DU TISSU EXISTANT

En page 106 du rapport de présentation du PLU en vigueur, les justifications comptent 20 logements pouvant être construits en densification de l'enveloppe urbaine existante avec l'application de 50% de rétention foncière.

Les études liées à la modification montrent que ce potentiel est sous-estimé, notamment au vue des divisions parcellaires possibles. La modification a ainsi adapté les règles d'emprise au sol et d'implantation des constructions afin de mettre en adéquation la réceptivité effective du tissu et les objectifs à la fois qualitatifs et chiffrés du PADD.

Les cartes de potentiel de densification ci-dessous évaluent, au regard des règles d'implantation du projet de modification, le nombre de constructions pouvant être réalisées au sein de l'enveloppe urbaine.

La réduction des capacités de construction et de densification offertes par le règlement du projet de modification permet encore l'implantation d'environ 70 unités au sein de l'enveloppe urbaine.

En appliquant une rétention foncière de 50%, l'enveloppe urbaine, à laquelle sont appliquées les nouvelles règles, peut ainsi accueillir environ 35 logements, soit plus des 20 logements identifiés dans le PLU en vigueur qui présentait des règles d'implantation plus souples.

On peut ainsi soulever que le potentiel de densification de la commune avait été sous-estimé lors de l'élaboration du PLU en vigueur.



Évaluation du potentiel de densification de l'enveloppe urbaine

HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Le projet de règlement définit la manière dont la hauteur des constructions doit être mesurée. Il précise notamment les éléments à ne pas prendre en compte dans le calcul de la hauteur (ouvrages techniques). Néanmoins, la modification met en place une règle limitant l'impact de ces ouvrages techniques (intégration harmonieuse et localisation à plus de 2 mètres de la limite verticale du bâtiment), dans l'objectif de respecter l'orientation du PADD visant à favoriser le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti traditionnel.

PLU opposable	Projet de modification
<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement.</p> <p>Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le sol existant.</p>	<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère).</p> <p>Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, • les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques. <p>Dans tous les cas, ces ouvrages techniques doivent être intégrés harmonieusement au volume du bâtiment en termes de proportions et être localisés à plus de 2,00 mètres de la limite verticale du bâtiment.</p> <div data-bbox="842 981 1348 1276" style="text-align: center;"> <p>LEIGNE DE FAÏTAGE</p> <p>ACROTÈRE</p> <p>DÉFINITION DE LA HAUTEUR MAXIMALE ABSOLUE</p> <p>H</p> <p>HAUTEUR MAXIMALE MESURÉE AU FAÏTAGE EN CAS DE TOITURE À PENTE</p> <p>SOL NATUREL AVANT TRAVAUX</p> <p>HAUTEUR MAXIMALE MESURÉE À L'ACROTÈRE EN CAS DE TOITURE-TERRASSE</p> </div> <p>Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement. Pour les autres cas, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le terrain naturel existant.</p>

La modification du PLU ne vise pas à réduire la hauteur maximale des constructions au sein de zones U. Néanmoins, elle réglemente une hauteur maximale pour les annexes qui ne présentaient pas de règle au PLU opposable et qui étaient donc soumises aux mêmes règles que les constructions principales, à savoir 11 mètres.

Aussi, l'autorisation d'une majoration du volume constructible au titre de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme sera traitée dans la section III : Équipements et réseaux, dans le paragraphe «dispositif favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique», plus adapté à la thématique.

Des dispositions particulières ont aussi été ajoutées afin de réglementer le maximum de cas de figure.

PLU opposable	Projet de modification
<p>Règles maximales de hauteur des constructions</p> <p>Dans la zone UA : La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres.</p> <p>Dans les zones UBa et UBb : La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres.</p> <p>La hauteur maximale des constructions présentant des performances énergétiques et environnementales telles que définies à l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation peut être portée à 11 mètres.</p> <p>Dans la zone UC : La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres.</p>	<p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA</p> <p>La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 11,00 mètres dans le cas de toiture à pente.</p> <p>La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 6 mètres dans le cas d'une toiture-terrasse.</p> <p>La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres.</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB ET UC</p> <p>La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 9,00 mètres dans le cas de toiture à pente.</p> <p>La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 6 mètres dans le cas d'une toiture-terrasse.</p> <p>La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Le dépassement des hauteurs réglementées peut être autorisé dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en cas de reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et s'il a été édifié légalement ; • ou en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document et ayant une hauteur supérieure à celle autorisée ; • en cas de travaux d'isolation sur les bâtiments ayant déjà atteint la hauteur maximale à la date d'approbation du présent document sans toutefois dépasser 80 cm.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En ce qui concerne la zone UA, le projet de modification assouplit la règle d'implantation des constructions, en effet, elles peuvent s'implanter en recul par rapport à la voie à condition de restituer l'alignement par un mur de clôture. Cette souplesse permet une plus grande diversité des formes bâties au sein du centre bourg, tout en maintenant le caractère du noyau ancien.

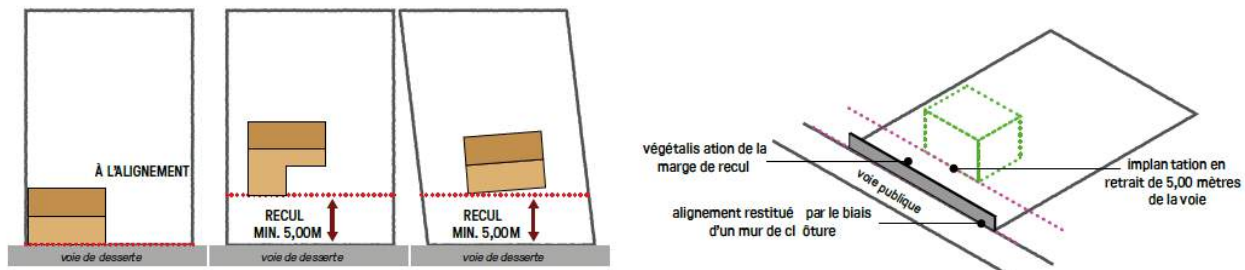
Le recul défini (5 mètres) est pensé afin de permettre à une voiture de se stationner sur la parcelle, entre la construction et la limite de propriété. La thématique stationnement est primordiale sur la commune, celle-ci n'ayant que très peu de disponibilités y compris sur la voie publique.

Cette disposition favorise donc le stationnement des véhicules sur le domaine privé et non sur la voie publique. Enfin, la bande de retrait doit être, à l'exception des espaces dédiés au stationnement et aux accès, traitée en pleine terre. Cette règle vise à préserver l'intimité des constructions depuis la rue et contribue indirectement à la végétalisation de l'espace public.



PLU opposable	Projet de modification
<p>Dans la zone UA : Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement. Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement. Cependant les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction à l'alignement sur l'unité foncière. L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée à l'alignement ou en retrait.</p>	<p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ à l'alignement des voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ; ▪ ou en retrait des voies et emprises publiques, ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec un recul de 5,00 mètres minimum. <p>Il est en outre demandé que cette bande de recul soit aménagée en pleine terre, à l'exception des espaces dédiés au stationnement et aux accès. Enfin, en cas d'implantation en retrait, il est demandé de restituer l'alignement par le biais d'un mur de clôture.</p>

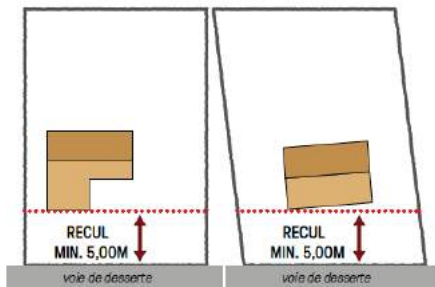
Des schémas explicatifs viennent illustrer ces nouvelles règles :



Quant aux zones UB et UC, le règlement opposable ne fixait aucune règle d'implantation. Le projet de règlement propose une implantation en retrait de 5 mètres minimum. De la même manière qu'en zone UA, il est demandé que la bande de recul soit traitée en espaces de pleine terre. Cette règle vise à confirmer le tissu pavillonnaire de la zone UB et à préserver son caractère, présentant des constructions en retrait de la voie, intégrées à un environnement paysager. Il en est de même pour les constructions du village d'enfants (UC).

PLU opposable	Projet de modification
<p>Dans les zones UBa, UBb et UC : Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB ET UC Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul supérieure ou égale à 5,00 mètres minimum. Il est en outre demandé que cette bande de recul soit aménagée en pleine terre, à l'exception des espaces dédiés au stationnement et aux accès.</p>

Des schémas explicatifs viennent illustrer cette nouvelle règle :



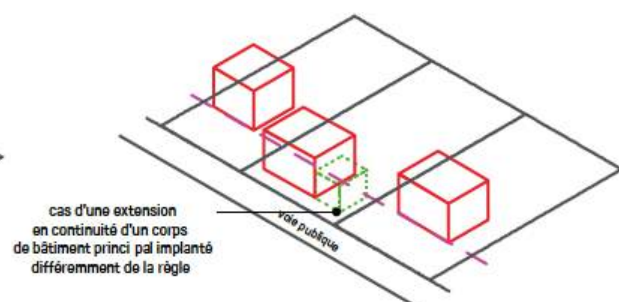
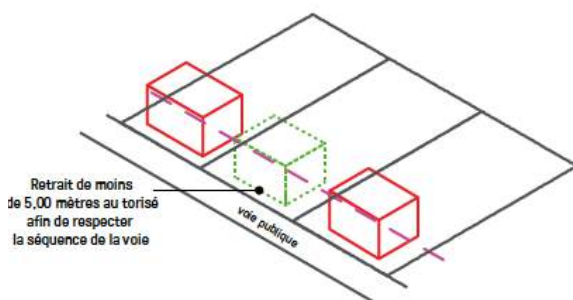
De plus, des dispositions particulières ont été instaurées pour toutes les zones U. Il s'agit d'une règle alternative permettant aux constructions de s'adapter à leur environnement direct. Le projet de modification intègre ainsi une souplesse dans l'implantation des constructions afin de s'adapter aux situations existantes. Aussi, la modification s'inscrit dans le cadre de la réforme du code de l'urbanisme afin de favoriser un urbanisme de projet.

Là encore, la modification met en place des règles en accord avec l'orientation du PADD « Favoriser le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti traditionnel ». En effet, grâce à la règle alternative les nouvelles constructions peuvent s'implanter en cohérence avec le tissu existant sans respecter la règle générale.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale 4.3.1. à 4.3.3. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale ;
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

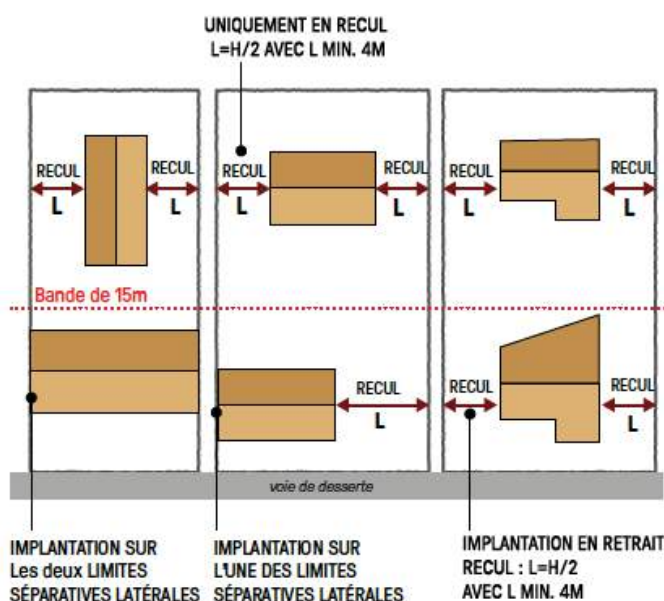


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone UA, le projet de modification instaure une bande de constructibilité de 15 mètres. Cette dernière offre des droits à construire plus importants en front de rue, conformément au tissu caractéristique du centre-bourg et interdit l'implantation en limite au delà de la bande de 15 mètres afin de préserver les cœurs d'îlot. Là encore il s'agit de conforter les caractéristiques du tissu existant en cœur du bourg : un front bâti continu et des cœurs d'îlots aérés au sein desquels peut se développer une trame verte.

PLU opposable	Projet de modification
<p>Dans la zone UA :</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte. Excepté en cas d'extension d'une construction existante, à condition que celle-ci soit déjà implantée sur une limite séparative aboutissant à la voie de desserte.</p> <p>Dans toutes les zones :</p> <p>En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 mètres si la façade comporte des baies. - 3 mètres, si la façade est aveugle. 	<p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA</p> <p>Dispositions applicables dans la bande de constructibilité de 15,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :</p> <p>Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sur au moins une des limites séparatives, ▪ ou en retrait des limites séparatives avec un recul tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction au point le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 4,00 mètres. <p>Dispositions applicables au-delà de la bande de 15,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :</p> <p>Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction au point le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 4,00 mètres.</p>

Un schéma explicatif vient illustrer cette nouvelle règle :



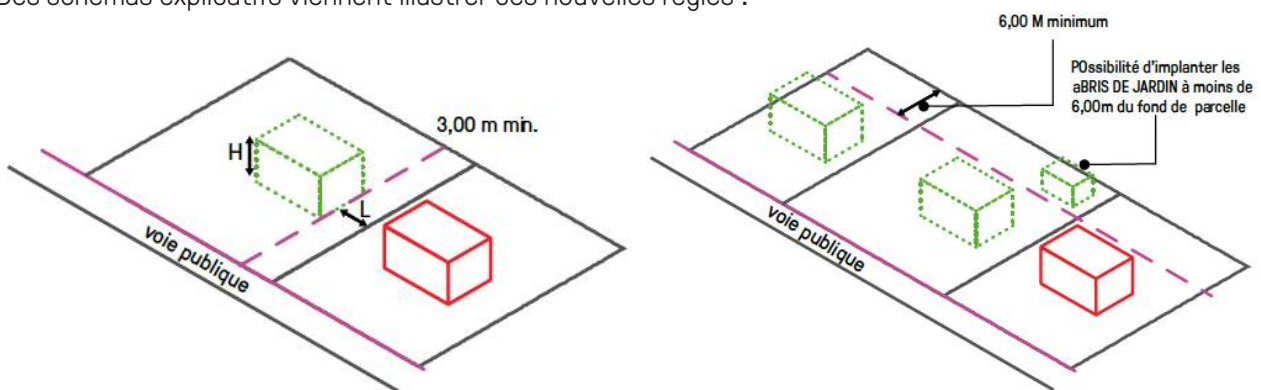
En ce qui concerne la zone UB, il n'est plus permis de s'implanter en limite séparative. Les constructions doivent observer un recul par rapport aux limites. Effectivement, l'implantation en limite n'est pas caractéristique de ce tissu résidentiel. La nouvelle règle permettra ainsi de respecter l'implantation majoritaire au sein de la zone et donc le caractère du village.

Pour une meilleure adaptation au contexte, le règlement opte pour un calcul du retrait en fonction de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3m.

Aussi, il est ajouté une règle de retrait spécifique par rapport aux limites de fond de parcelle, toujours dans l'optique de préserver les cœurs d'îlot.

PLU opposable	Projet de modification
<p>Dans les zones UBa et UBb :</p> <p>Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.</p> <p>Dans toutes les zones :</p> <p>En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 mètres si la façade comporte des baies. - 3 mètres, si la façade est aveugle. 	<p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB</p> <p>Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées en retrait avec un recul tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction au point le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.</p> <p>Aucune construction, à l'exception des abris de jardin, ne peut être édifée à moins de 6,00 mètres des limites de fond de parcelle.</p>

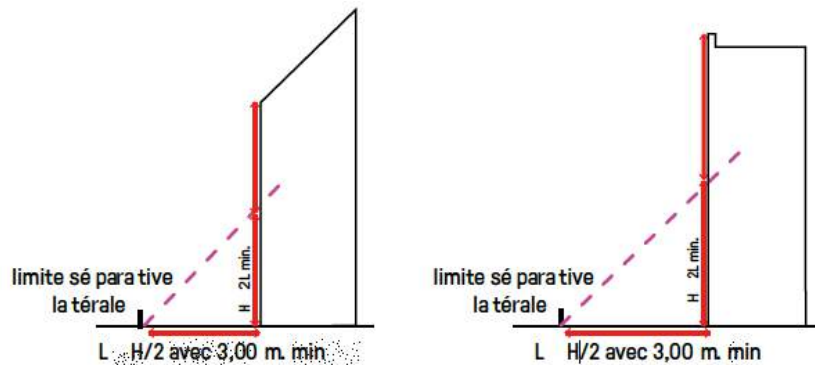
Des schémas explicatifs viennent illustrer ces nouvelles règles :



La zone UC ne présentait pas de règle spécifique. Le projet de règlement permet le calcul du retrait en fonction de la hauteur de la construction pour une meilleure adaptation au contexte.

PLU opposable	Projet de modification
<p>Dans toutes les zones :</p> <p>En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 mètres si la façade comporte des baies. - 3 mètres, si la façade est aveugle. 	<p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC</p> <p>Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées en retrait avec un recul tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction au point le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.</p>

Pour toutes les zones, le calcul du retrait en fonction de la hauteur de la construction est expliqué par un schéma :



A nouveau, le projet de règlement instaure des dispositions particulières créant une règle alternative permettant aux constructions de s'adapter au contexte et ainsi préserver les caractéristiques du tissu existant :

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Nonobstant les règles des articles 4.4.1. à 4.4.3. et pour des raisons d'ordonnancement architectural et d'harmonie, lorsque le projet de construction intègre une séquence déjà bâtie, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les parcelles contiguës. Les autorités compétentes peuvent alors imposer l'implantation de la construction projetée à l'alignement des constructions voisines existantes au moment de l'approbation du PLU.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension dans le prolongement des murs existants.

Lorsqu'il existe déjà sur une parcelle voisine, une construction implantée sur une limite séparative, la construction ou installation nouvelle doit, dans la mesure du possible et conformément aux dispositions de l'article 4.4.1., s'implanter sur cette limite et s'appuyer, au moins en partie, sur le pignon existant.

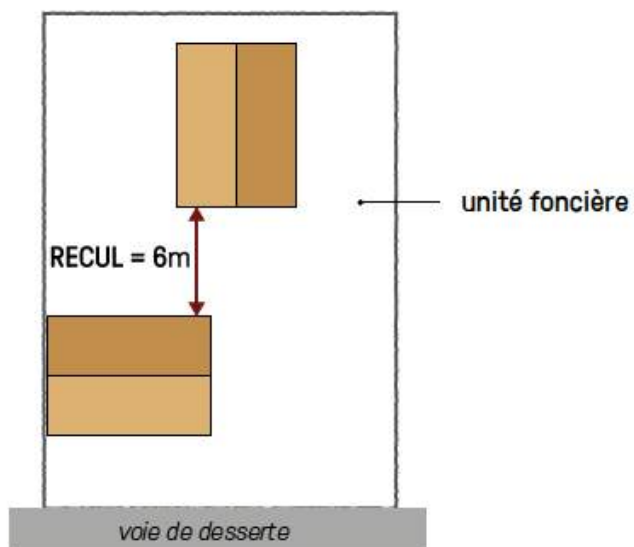
Les dispositions de l'article U.4.4. ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Afin de préserver l'intimité des constructions, la distance entre deux constructions sur une même propriété est augmentée pour toutes les zones U. L'idée est de favoriser une implantation permettant la création d'un espace commun protégé des vents et des regards en cœur de parcelle. Cela est d'autant plus important que le PLU approuvé ne s'opposait pas aux règles de l'article R.151-21.

PLU opposable	Projet de modification
<p>Dans toutes les zones :</p> <p>Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions annexes et dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.</p>	<p>Dans le cas d'une implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière, à l'exception des annexes, les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être édifiées avec une distance de 6,00 mètres minimum.</p> <p>Les dispositions de l'article 4.5. ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.</p>

Un schéma explicatif vient illustrer cette règle :



• **L'évolution des règles de qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

OBJECTIFS QUALITATIFS GÉNÉRAUX

Dans un objectif d'intégration des constructions dans leur environnement, les objectifs qualitatifs généraux ont été appuyés. La modification du PLU ajoute par exemple la référence à l'article L 111-26 du code de l'urbanisme. En effet, le PLU opposable mentionnait l'article L111-27. L'ajout de l'article L111-26 permet d'appuyer la vigilance concernant l'impact des projets sur l'environnement.

Une fois de plus, la modification insiste sur la participation des nouvelles constructions au caractère villageois du tissu, l'idée étant de créer une harmonie entre les constructions existantes et celles à venir.

PLU opposable	Projet de modification
<p>En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.</p>	<p>Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.</p> <p>Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ s'insérer dans leurs abords ; ▪ et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ; ▪ et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale. <p>Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.</p> <p>Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.</p> <p>D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.</p> <p>Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.</p> <p>Les dispositions de l'article U.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.</p>

TOITURES, COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE

Le projet de règlement ajoute une mention concernant l'harmonie des nouvelles toitures avec le bâti existant. Aussi, des nouvelles règles sont instaurées au sujet des toitures terrasses. Effectivement la commune souhaite donner une fonction aux toitures terrasses non accessibles, et ce afin de valoriser les performances énergétiques et environnementales des constructions. Enfin, l'intégration des panneaux solaires est traitée, toujours dans l'optique d'une harmonie entre la construction et les dispositifs techniques qui s'y rattachent.

PLU opposable	Projet de modification
<p>Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.</p> <p>Les constructions principales devront présenter un ou plusieurs éléments à deux, trois ou quatre versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.</p> <p>Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate de ton vieilli, du zinc ou de l'ardoise.</p> <p>L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.</p> <p>Ces règles ci-dessus ne s'appliquent pas s'il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée. - de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe. <p>Les toitures terrasse sont admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elle soit végétalisée ou accessible, - que la construction qui la supporte soit en rez de chaussée. <p>Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.</p> <p>La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.</p>	<p>Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.</p> <p>Les constructions principales devront présenter un ou plusieurs éléments à deux, trois ou quatre versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.</p> <p>Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate de ton vieilli, du zinc ou de l'ardoise.</p> <p>L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.</p> <p>Ces règles ci-dessus ne s'appliquent pas s'il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée. - de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe. <p>Les toitures terrasses sont admises aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ en cas de toitures terrasse accessibles, celles-ci sont limitées à un seul niveau de plain-pied ; ▪ en cas de toitures terrasse non accessible, celles-ci doivent obligatoirement être fonctionnalisées : <ul style="list-style-type: none"> - par la mise en place d'une toiture végétalisée ; - et/ou par la mise en place de dispositif d'économie d'énergie ou d'énergie propre (panneaux photovoltaïques, ...) - et/ou par la mise en place de dispositifs de récupération ou de rétention des eaux pluviales.



<p>Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres, une pente inférieure est admise, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.</p> <p>Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.</p> <p>Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés au sol doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.</p>	<p>Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.</p> <p>La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.</p> <p>Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres, une pente inférieure est admise, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.</p> <p>Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.</p> <p>Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés au sol doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.</p> <p>L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit. De même, les matériaux d'aspect brillant sont prohibés.</p> <p>La pose de châssis de toit, de capteur solaires ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.</p>
--	---

Le paragraphe relatif aux «petits éléments» a été remplacé par un paragraphe sur les «locaux et équipements techniques» englobant plus de cas de figure.

Là encore il est fait mention de la recherche d'une harmonie entre la construction et les dispositifs techniques qui s'y rattachent.

PLU opposable	Projet de modification
<p>PETITS ELEMENTS</p> <p>Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.</p>	<p>LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES</p> <p>D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.</p> <p>Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.</p> <p>Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ; ▪ soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue. <p>Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.</p>

Le paragraphe relatif aux clôtures a été harmonisé pour les zones UB et UC. Les murs pleins étant une caractéristique de la zone du centre bourg, ils ne sont plus autorisés en zones UB et UC. D'autant que le PLU opposable présente une règle alternative réglementant l'harmonie des clôtures avec celles du voisinage immédiat.

Aussi, pour toutes les zones, les dispositions générales de l'article ont été précisées, notamment concernant le maintien des continuités écologiques ou encore l'intégration des clôtures. Enfin, pour toutes les zones U les murets surmontés d'une grille à barreaudage vertical ne pourront excéder une hauteur de 80 cm.

PLU opposable	Projet de modification
<p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.</p> <p>L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.</p> <p>Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.</p> <p>En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.</p> <p>Dans la zone UA : Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein en maçonnerie, - d'un muret en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage vertical. <p>Dans la zone UBa : Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein en maçonnerie, - d'un muret en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage vertical. - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage. - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces. - d'éléments en bois naturel (non peint, non lazuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces. <p>Dans les zones UBb et UC : Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un muret en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage vertical. - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage. - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces. - d'éléments en bois naturel (non peint, non lazuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces. 	<p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.</p> <p>L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.</p> <p>Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.</p> <p>En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.</p> <p>Les pétitionnaires doivent mettre en oeuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques et prendre en compte le ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en oeuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans l'objectif d'amélioration de la biodiversité et de la limitation des risques naturels.</p> <p>Les portes, portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci, notamment en termes de hauteur.</p> <p>Sont interdits les clôtures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de type plaques de béton ; ▪ de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ; ▪ les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles. <p>Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.</p> <p>Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.</p> <p>La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales.</p>

	<p>En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 14 novembre 2019, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA Les clôtures sur voie publique doivent être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ d'un mur plein en maçonnerie, ▪ d'un muret en maçonnerie d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'une grille à barreaudage vertical. <p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB ET UC Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ d'un muret en maçonnerie d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté d'une grille à barreaudage vertical. ▪ d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage. ▪ d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces. ▪ d'éléments en bois naturel (non peint, non lazuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
--	--

Le règlement ne comprenait pas de dispositions relatives à l'aspect extérieur des annexes. Le projet de modification les régleme dorénavant (harmonie avec la construction principale, nombre d'annexes limité par unité foncière, surface limitée, ...). Il s'agit en effet de constructions pouvant avoir un impact paysager, elles doivent donc aussi s'intégrer au tissu.

PLU opposable	Projet de modification
/	<p>ANNEXES</p> <p>Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).</p> <p>Les annexes sont autorisées dans la limite de deux par unité foncière et localisés préférentiellement en fond de jardin.</p> <p>Les bâtiment annexes à usage d'habitation tels que les garages par exemple, doivent être de taille limitée (50m2 d'emprise au sol maximum) et de plain-pied.</p> <p>L'abri de jardin est limité à 6 m2 d'emprise au sol.</p>

La partie traitant de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère comprend dans le projet de modification un paragraphe relatif aux obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. La commune souhaite certes préserver la qualité architecturale de son tissu, mais vise également à le rendre performant énergétiquement et d'un point de vue environnemental, apportant ainsi une réponse plus tangible à l'égard de la loi ENE.

PLU opposable	Projet de modification
/	<p>OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p>Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.</p> <p>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantées à l'alignement d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure peut être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie et à la condition qu'ils n'excèdent pas 15 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et que la largeur du trottoir après travaux soit toujours de 1,40 m minimum.</p> <p>L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.</p> <p>La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées.</p>

Afin de traiter également de l'évolution des constructions existantes, la modification dédie une partie du règlement aux dispositions applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dispositions qui n'étaient pas traitées dans le PLU opposable.

PLU opposable	Projet de modification
/	<p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES À LA DATE D'APPROBATION DU PLU</p> <p>PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TRAVAUX DE RESTAURATION ET D'ENTRETIEN</p> <p>Les motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés. La restauration des façades et des pignons latéraux ou postérieurs doit être réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades et pignons sur rue.</p> <p>L'entretien des constructions doit être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.</p> <p>TRAITEMENT DES TOITURES</p> <p>Lors des réfection de couvertures, les matériaux de toiture et les lucarnes anciennes existants doivent être conservés ou restaurés dans leurs dispositions d'origine. Les créations d'ouverture en toiture doivent être réalisées de préférence sous forme de lucarnes.</p>

	<p>TRAITEMENT DES FAÇADES</p> <p>À l'occasion des travaux de restauration du parement, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, etc. doivent être maintenus sauf si ces derniers sont en mauvais état et qu'il n'apparaît pas techniquement ou financièrement possible de les restaurer.</p> <p>À l'occasion des travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches, chambranles et autres éléments de modénature doivent être soigneusement conservés et restaurés.</p> <p>TRAITEMENT DES OUVERTURES</p> <p>Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent être conservées sauf impératifs fonctionnels liés aux normes constructives ou encore impératifs liés à la sécurité.</p> <p>Les nouveaux percements de baies, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition libre ou ordonnancée, de la façade et les proportions plus hautes que larges des baies existantes.</p> <p>La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec son époque de construction. Les portes et fenêtres doivent être peintes. La restauration des éléments de menuiserie doit se faire à l'identique en termes d'aspect.</p>
--	---

Le règlement du PLU opposable identifiait des éléments du patrimoine sur le règlement graphique, mais n'y faisait pas référence au sein du règlement écrit. Ainsi, la modification du PLU intègre un nouveau paragraphe intitulé «objectifs qualitatifs et règles concernant les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme». Ce paragraphe régit les évolutions possibles de ces constructions remarquables :

PLU opposable	Projet de modification
/	<p>OBJECTIFS QUALITATIFS ET RÈGLES CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.</p> <p>Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.</p> <p>Toute démolition est interdite. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.</p> <p>Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution doit se réaliser dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.</p> <p>Dans tous les cas, il s'agit de respecter ou de restaurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments ; • la composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les trav.es et niveaux, etc.) ; • les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

Ce paragraphe a aussi été ajouté en zone N, zone également concernée par des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

• **L'évolution de la partie sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

La commune souhaite notamment clarifier la manière dont doivent être calculés les espaces libres et espaces de pleine terre.

Effectivement, il était fait mention de pourcentages «d'espaces non imperméabilisés» et «d'espaces libres» dont les définitions pouvaient prêter à confusion. La règle a ainsi été réécrite et les termes ont été remplacés par des pourcentages «d'espaces libres» et de «pleine terre» qui différencient clairement les espaces libres de constructions (pouvant accueillir les accès, stationnements, ...) et les espaces de pleine terre.

PLU opposable	Projet de modification
/	<p>OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS</p> <p>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</p> <p>Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.</p> <p>L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.</p> <p>L'ensemble des règles édictées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements liés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.</p> <p>Les espaces laissés libres par les constructions et non occupés par les aires de stationnement et de desserte doivent obligatoirement être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Le nombre d'arbres à planter doit être arrondi au chiffre supérieur.</p>
	<p>Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysagé soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent également être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.</p> <p>Un traitement perméable des voiries, des aires de stationnement et des dessertes doit être privilégié (sablage, dalle, pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.</p> <p>En cas de réalisation d'aires de stationnement non imperméables, la superficie totale pourra être comptabilisée dans le coefficient de pleine terre comptant pour 0,3.</p> <p>Dans le cadre des plantations demandés au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites) et variées.</p>

Les ratios ont été élaborés en cohérence avec les pourcentages maximum d'emprise au sol des constructions et permettent de répondre à l'objectif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé du PADD.

Ainsi, les pourcentages appliqués à chaque zone ont été augmentés pour les mêmes raisons que la réduction des pourcentages d'emprise bâtie maximale : les possibilités de densification du tissu étaient trop importantes par rapport aux objectifs du PADD à la fois chiffrés et visant le maintien des caractéristiques du tissu existant.

Aussi, des dispositions générales relatives à la composition des espaces libres, au traitement des aires de stationnement ou encore aux essences végétales à privilégier ont été ajoutées.

<p>Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables</p> <p>Dans la zone UA : Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée. Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux perméables.</p> <p>Dans les zones UBa, UBb et UC : Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée. Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux perméables.</p> <p>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</p> <p>Les haies seront composées d'essences locales et variées. La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya).</p> <p>Dans la zone UA : Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Dans les zones UBa, UBb et UC : Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière.</p>	<p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA En zone UA, au moins 60% de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace libre dont au moins la moitié doit obligatoirement être traitée en espace de pleine terre.</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB En zone UB, au moins 75% de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace libre dont au moins la moitié doit obligatoirement être traitée en espace de pleine terre.</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC En zone UC, au moins 80% de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace libre dont au moins la moitié doit obligatoirement être traitée en espace de pleine terre.</p>
---	---

La modification vise aussi à préciser les dispositions relatives aux éléments protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Aussi, il est fait mention du classement en EBC qui apparaissait sur le règlement graphique mais qui n'était pas traité dans le règlement écrit.

PLU opposable	Projet de modification
<p>Eléments de paysage à protéger</p> <p>Pour les arbres remarquables répertoriés comme élément de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repéré au document graphique, les coupes et l'abattage sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de cet élément.</p>	<p>ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME</p> <p>Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.</p> <p>L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou des Espaces Boisés Remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par une arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces Boisés Remarquables tel qu'identifiés au titre de l'article L.151-23 est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient reconstituées.</p>

Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales ont elles aussi été précisées dans le but d'une gestion à la parcelle plus efficiente.

PLU opposable	Projet de modification
<p>Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement</p> <p>Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien par une cuve végétalisée et non visible depuis la voie publique.</p> <p>Leur emprise peut être incluse dans la superficie non imperméabilisée.</p>	<p>DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES</p> <p>Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.</p> <p>Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.</p> <p>Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.</p> <p>Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.</p> <p>Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte que chaque lot puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.</p> <p>Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.</p> <p>Sont interdits dans la zone UB (périmètre de protection rapprochée du captage de Boissise-la-Bertrand, en annexe du PLU) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'épandage superficiel, le déversement ou le rejet dans le sous-sol par puits, puits dits filtrants, anciens puits, excavations, etc., d'eaux usées, d'eaux vannes, de lisiers, de boues de stations d'épuration, de matières de vidange, etc. • pour toute nouvelle surface imperméabilisée (nouvelle ou faisant l'objet de modification ou de réaménagement), tout nouveau rejet d'eau pluviale direct issu d'une zone drainée d'une superficie totale supérieure au seuil d'autorisation, le débit de fuite ne pouvant excéder 2 L/s/ha. <p>Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.</p>

• L'évolution des règles de stationnement

La modification du règlement intègre des nouvelles dispositions générales concernant le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues. Ce paragraphe permet de poser les bases du calcul des places nécessaires aux opérations, leur accessibilité, leur disposition, ...

PLU opposable	Projet de modification
<p>Obligations de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.</p> <p>Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.</p> <p>Caractéristiques des aires de stationnement</p> <p>Les aires de stationnement extérieures Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 50% de leur superficie. Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux perméables.</p>	<p>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.</p> <p>Les manoeuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.</p> <p>Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.</p> <p>Les normes fixées au paragraphe 7.5. doivent être appliquées selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur ; ▪ dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots ; ▪ lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur surface de plancher respective ; ▪ les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées au paragraphe 7.5. doivent être calculées en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables. <p>Les normes exigibles en termes de stationnement concernent toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination.</p> <p>Les rampes d'accès aux aires de stationnement en soussol et les grilles d'accrodrains ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire dûment justifiée.</p> <p>Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de nonopposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</p>

	<p>Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.</p> <p>Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 50% de leur superficie.</p> <p>Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès depuis la voie publique.</p>
--	---

Outres les dispositions générales, le nombre d'emplacements minimum exigible pour les logements a été réestimé en fonction du taux de motorisation de la commune et des exigences du PDUIF. Aussi, afin de mieux s'adapter aux besoins des ménages, la commune a souhaité différencier le nombre de places exigées pour les logements inférieurs à 40m² et les grands logements.

La règle relative aux places visiteurs a aussi évolué. En effet, 10% des places supplémentaires devaient être dédiées à des places visiteurs dans les opérations de plus de 5 logements. La modification impose dorénavant cette règle dans les opérations de plus de 2 logements.

Concernant les sous-destinations «Restauration» et «Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle», la modification propose une règle basée sur les espaces dédiés à l'accueil de la clientèle afin de calibrer le nombre de places nécessaires aux possibilités d'accueil de la construction.

Ces dispositions visent à limiter le stationnement sur l'espace public dont les caractéristiques ne permettent pas l'accueil d'un stationnement même occasionnel sans impact sur la bonne circulation des piétons et des automobiles.



PLU opposable	Projet de modification																	
<p>Dans les zones UA, UBa et UBb :</p> <p>Construction à destination d'habitat Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.</p> <p>Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.</p> <p>Dans les opérations ou programme de plus de 5 logements 10% de places de stationnement supplémentaires pour les visiteurs seront créées.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="855 360 1450 403">Nombre d'emplacement minimum exigible</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="855 403 1007 703" rowspan="2">Habitation</td> <td data-bbox="1007 403 1450 613"> <p>Logement : Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1,5 place de stationnement par logement dont la surface plancher est inférieure ou égale à 40 m² • 2,5 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 40 m² • 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 2 logements. • 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'Etat. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1007 613 1450 703"> <p>Hébergement : Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="855 703 1007 1003" rowspan="3">Commerce et activités de service</td> <td data-bbox="1007 703 1450 779"> <p>Artisanat et commerce de détail : Non réglementé pour les surfaces de plancher inférieure ou égale à 50 m², et 1 place par tranche de 80 m² de surface plancher</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1007 779 1450 855"> <p>Restauration : Il est exigé 1 place par tranche de 10 m² de surface dédiée à la salle de restaurant, calculée au-delà des 10 premiers m² de surface plancher.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1007 855 1450 947"> <p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Il est exigé 1 place par tranche de 4 m² de surface dédiée à l'accueil d'une clientèle, calculée au-delà des 4 premiers m² de surface plancher.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="855 947 1007 1070"></td> <td data-bbox="1007 947 1450 1003"> <p>Hébergement hôtelier et touristique : Il est exigé 1 place par chambre ou équivalent</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="855 1003 1450 1070"> <p>Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évaluation, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="855 1070 1007 1189">Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</td> <td data-bbox="1007 1070 1450 1189"> <p>Bureau : Il est exigé 1 place maximum par tranche de 55 m² de surface de plancher</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="855 1189 1007 1308">Équipements d'intérêt collectif et services publics</td> <td data-bbox="1007 1189 1450 1308"> <p>La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</p> </td> </tr> </tbody> </table>	Nombre d'emplacement minimum exigible		Habitation	<p>Logement : Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1,5 place de stationnement par logement dont la surface plancher est inférieure ou égale à 40 m² • 2,5 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 40 m² • 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 2 logements. • 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'Etat. 	<p>Hébergement : Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.</p>	Commerce et activités de service	<p>Artisanat et commerce de détail : Non réglementé pour les surfaces de plancher inférieure ou égale à 50 m², et 1 place par tranche de 80 m² de surface plancher</p>	<p>Restauration : Il est exigé 1 place par tranche de 10 m² de surface dédiée à la salle de restaurant, calculée au-delà des 10 premiers m² de surface plancher.</p>	<p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Il est exigé 1 place par tranche de 4 m² de surface dédiée à l'accueil d'une clientèle, calculée au-delà des 4 premiers m² de surface plancher.</p>		<p>Hébergement hôtelier et touristique : Il est exigé 1 place par chambre ou équivalent</p>	<p>Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évaluation, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation.</p>		Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<p>Bureau : Il est exigé 1 place maximum par tranche de 55 m² de surface de plancher</p>	Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</p>
Nombre d'emplacement minimum exigible																		
Habitation	<p>Logement : Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1,5 place de stationnement par logement dont la surface plancher est inférieure ou égale à 40 m² • 2,5 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 40 m² • 10% de places supplémentaires doivent être réservés pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 2 logements. • 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'Etat. 																	
	<p>Hébergement : Il est exigé 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.</p>																	
Commerce et activités de service	<p>Artisanat et commerce de détail : Non réglementé pour les surfaces de plancher inférieure ou égale à 50 m², et 1 place par tranche de 80 m² de surface plancher</p>																	
	<p>Restauration : Il est exigé 1 place par tranche de 10 m² de surface dédiée à la salle de restaurant, calculée au-delà des 10 premiers m² de surface plancher.</p>																	
	<p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Il est exigé 1 place par tranche de 4 m² de surface dédiée à l'accueil d'une clientèle, calculée au-delà des 4 premiers m² de surface plancher.</p>																	
	<p>Hébergement hôtelier et touristique : Il est exigé 1 place par chambre ou équivalent</p>																	
<p>Pour ces sous-destinations, les aires de stationnement, d'évaluation, de déchargement et de chargement doivent être situées à l'intérieur de l'assiette foncière du projet et être dimensionnées en fonction des besoins, du personnel et de l'exploitation.</p>																		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<p>Bureau : Il est exigé 1 place maximum par tranche de 55 m² de surface de plancher</p>																	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.</p>																	

02.2.6 L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DES ZONES AU

• Destinations et sous-destinations, usages des sols et activités interdites

Les zones AU s'inscrivant dans le prolongement des zones UA et UB, la sous destination « bureau » a, comme au sein des zones urbaines, été interdite.

• Conditions particulières relatives à la mixité sociale

La zone AU2 présentant des objectifs en termes de construction de logements sociaux, la paragraphe fait référence à l'article L151-15 du code de l'urbanisme et mentionne l'emplacement réservé A présentant un minimum de 13% de logements sociaux au sein de la zone :

« Conformément aux objectifs de mixité sociale tels que définis par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, la zone AU est soumise à la réalisation de logements aidés tels que définis ci-après. Un pourcentage du programme ou de l'opération de logements devra être affecté à du logement locatif financé par un prêt de l'État dans les secteurs identifiés au plan de zonage :

- *Emplacement réservé n°A : 13% minimum»*

• Hauteur maximale autorisée

Comme en zones U, le projet de règlement définit la manière dont la hauteur des constructions doit être mesurée. Il précise notamment les éléments à ne pas prendre en compte dans le calcul de la hauteur (ouvrages techniques). Néanmoins, la modification met en place une règle limitant l'impact de ces ouvrages techniques (intégration harmonieuse et localisation à plus de 2 mètres de la limite verticale du bâtiment), dans l'objectif de respecter l'orientation du PADD visant à favoriser le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti traditionnel.

Des dispositions particulières ont aussi été ajoutées afin de réglementer le maximum de cas de figure.

PLU opposable	Projet de modification
<p>Règles maximales de hauteur des constructions</p> <p>Dans la zone AU1 :</p> <p>La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres.</p> <p>Dans la zone AU2 :</p> <p>La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres.</p>	<p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1</p> <p>La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 9,00 mètres dans le cas de toiture à pente.</p> <p>La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 6 mètres dans le cas d'une toiture-terrasse.</p> <p>La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres.</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU2</p> <p>La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 9,00 mètres dans le cas de toiture à pente.</p> <p>La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 6 mètres dans le cas d'une toiture-terrasse.</p> <p>La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,00 mètres.</p>

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La zone AU1 est concernée par une évolution de ce paragraphe. En effet, ce dernier n'était pas réglementé. Toutefois, la zone AU1 étant le prolongement de la zone UB, la règle d'implantation des constructions de la zone UB a été reportée. Elle permettra de préserver l'harmonie du tissu existant et d'être en accord avec les objectifs du PADD indiquant : « Les programmes de développement et de renouvellement urbain doivent donc permettre de consolider l'organisation du village [...] ».

« Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul supérieure ou également à 5m minimum (schéma 2). Il est entre autre demandé que cette bande de recul soit aménagée en espace de pleine terre, à l'exception des espaces dédiés au stationnement et aux accès. »

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La zone AU1 est concernée par une évolution de ce paragraphe. En effet, ce dernier n'était pas réglementé.

Toutefois, la zone AU1 étant le prolongement de la zone UB, la règle d'implantation des constructions de la zone UB a été reportée :

«Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul tel que la distance horizontale du point le plus haut de la construction au point le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation ($L \geq H/2$). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres

Aucune construction, à l'exception des abris de jardin, ne peut être édifiée à moins de 6,00 mètres des limites de fond de parcelle.»

• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le paragraphe était réglementé pour les zones AU1 et AU2.

La zone AU2 conserve la règle du règlement opposable, elle bénéficie simplement d'une réécriture plus précise de la règle. Quant à la zone AU1, elle reprend la règle de la zone UB dont elle est le prolongement :

PLU opposable	Projet de modification
<p>Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.</p> <p>il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.</p>	<p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU1</p> <p>Dans le cas d'une implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière, à l'exception des annexes, les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être édifiées avec une distance de 6,00 mètres minimum.</p> <p>Les dispositions de l'article 4.4.2 ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU2</p> <p>Dans le cas d'une implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière, à l'exception des annexes, les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être édifiées avec une distance de 4,00 mètres minimum.</p> <p>Les dispositions de l'article 4.4.2 ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagement nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.</p>

• Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Le tissu des zones AU1 et AU2 devant s'inscrire en continuité des zones urbaines dans lesquelles elles s'inscrivent, l'article relatif aux qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères a évolué de la même manière que celui des zones urbaines.

• Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions générales du paragraphe relatif aux obligations en matière de réalisation d'espaces libres et

de plantations reprend les modifications opérées en zone urbaine. Ces évolutions portent sur la composition des espaces libres, le traitement des aires de stationnement ou encore les essences végétales à privilégier.

La modification vise aussi à préciser les dispositions relatives aux éléments protégés au titre des articles L151-23/19 du code de l'urbanisme. Le même paragraphe qu'en zone U est ainsi ajouté.

Au même titre que celles des zones U, les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales ont elles aussi été précisées dans le but d'une gestion à la parcelle plus efficiente.

- **Stationnement des véhicules automobiles et des deux roues**

Ce paragraphe a évolué de la même manière que celui de la zone urbaine.

02.2.7 L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DE LA ZONE A

Le PLU opposable différenciait deux zones agricoles :

- la zone A couvrait les parcelles agricoles situées sur le coteau au centre du territoire, entre les deux parties urbanisées ;
- la zone Ac couvrait l'espace agricole dédié aux constructions des exploitations agricoles, situé entre les parcelles cultivées à l'Ouest et le hameau des Uzelles à l'Est.

Ce choix avait été réalisé suite à une mauvaise interprétation du SDRIF. En effet, il avait été compris que la lisière inconstructible de 50 mètres autour des massifs boisés de 100 ha s'appliquait à toutes les constructions, y compris les constructions agricoles. Or le SDRIF indique :

« Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, **à l'exclusion des bâtiments à destination agricole**, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée à une distance 'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.»

Effectivement, la zone A était presque entièrement incluse au sein de la lisière de 50 mètres, alors que la zone Ac disposait d'une superficie «constructible» selon la première interprétation du SDRIF.

Les constructions agricoles étant autorisées au sein de la lisière, la distinction entre la zone A et la zone Ac n'est plus nécessaire. Les deux zones ont donc été fusionnées au profit d'un même règlement.

▪ Précision des destinations et sous-destinations, usages des sols et activités interdits

La modification du PLU précise les usages des sols et activités interdites ainsi que celles soumises à conditions afin d'être plus exhaustif et précis. Ainsi, tous les usages du sol et activités non compatibles avec une activité agricole sont interdits.

Ont été autorisées sous conditions, les habitations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole et construite après l'exploitation. Aussi, pour une meilleure intégration des habitations au tissu existant, elles doivent, si possible, s'implanter sur des parcelles contiguës aux ensembles bâtis existants. La modification ajoute aussi les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ainsi que les ICPE à la liste des constructions et installations autorisées sous condition, toujours dans le cas où elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole.

L'idée étant de promouvoir l'activité agricole du territoire, conformément aux objectifs du PADD : «// convient donc de favoriser des conditions d'exploitation innovantes et atypiques par la diversification des pratiques agricoles (maraîchage, cueillettes, vergers...). Cet espace doit pouvoir accueillir les constructions et aménagements liés à cette activité notamment pour l'accueil du public.»

PLU opposable	Projet de modification
<p>Les affectations des sols suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes. ▪ L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs. ▪ L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs. ▪ Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. ▪ Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs. 	<p>Dans les zones A du Plan Local d'Urbanisme sont interdits les usages des sols et activités suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'ouverture et l'exploitation de carrières ; ▪ les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article A.2 ; ▪ les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ; ▪ les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article A.2 ; ▪ l'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers ; ▪ le stationnement de caravanes quelle que soit la durée. Toutefois, conformément à l'article R.111-50 2° du code de l'urbanisme, les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le cas où l'entreposage de la caravane se fait sur le terrain, celui-ci doit faire en sorte que la caravane ne soit pas visible l'espace public ou les voies et emprises publiques.

<p>Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :</p> <p>Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.</p>	<p>DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Toutes constructions ou installations nouvelles autorisées générant des périmètres de proximité (bâtiment d'élevage, silos, fumières,...) doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.</p> <p>Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestières sont autorisées.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées uniquement en secteur Ac et sous réserves des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ; ▪ qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ; ▪ que ces constructions soient implantées : <ul style="list-style-type: none"> – en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ; – ou en contiguïté des bâtiments constituant le siège de l'exploitation. <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.</p> <p>La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique.</p> <p>Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère de la zone, ▪ et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation, ▪ et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes. <p>Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ; ▪ ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ; ▪ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ; ▪ ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ; ▪ ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ; ▪ et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
---	--



• **Conditions particulières relatives à la mixité sociale et fonctionnelle de l’habitat et emprise au sol maximale autorisée**

Conformément au respect du la nouvelle architecture des règlements, bien que ces paragraphes ne soient pas réglementés, ils ont été ajoutés au règlement suivi de la mention «**Non réglementé**» pour plus de clarté.

• **Hauteur maximale autorisée**

La fusion des zones A et Ac entraîne la modification de la règle. La nouvelle zone A réglemente une hauteur maximale à 10 mètres pour toutes les constructions en lien avec l’activité agricole. Cette hauteur est en cohérence avec les contraintes techniques des futures constructions agricoles qui pourraient s’implanter sur la zone. Une mention est également ajoutée concernant la hauteur maximale autorisée pour les constructions à destination d’habitation et ce, afin que leur hauteur soit en cohérence avec celle des constuctions à destination d’habitation situées dans les zones U adjacentes. Aussi une disposition générale renvoie au glossaire concernant le mode de calcul de la hauteur.

PLU opposable	Projet de modification
<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu’au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les bâtiments implantés à l’alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l’alignement.</p> <p>Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le sol existant.</p> <p>Dans le secteur Ac : La hauteur totale des constructions à usage d’activité agricole ne doit pas excéder 11 mètres.</p> <p>Dans la zone A : La hauteur totale des constructions à usage d’activité agricole ne doit pas excéder 4 mètres.</p>	<p>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</p> <p>Nota : la définition de la hauteur est précisée dans le glossaire (cf. Titre 1. Dispositions générales)</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A</p> <p>La hauteur maximale de toute construction en lien avec l’activité agricole ne peut excéder 10,00 mètres.</p> <p>La hauteur maximale de toute construction en à destination d’habitation ne peut excéder 9,00 mètres.</p>

• **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives**

Le PLU opposable ne réglementait pas l’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives puisque l’espace résiduel constructible suite à la mauvaise interprétation du SDRIF était limité.

La possibilité d’implanter des constructions agricoles au sein des lisières de 50 mètres induit la nécessité de règles d’implantation afin de limiter l’impact des constructions sur le paysage, sur les lisières, ainsi que sur le voisinage.

Cette nouvelle dispositions s’appuie sur les orientations du PADD en matière de maintien de la qualité du paysage naturel : *«il s’agit de mettre en valeur et de préserver l’intégrité du paysage naturel, lequel sur Boissettes se déploie dans des expressions diversifiées avec : [...] les espaces ouverts du paysage agricole entre les deux entités bâties, bâties certes de faible dimension constituent une clairière agricole qui cadre un point de vue sur le grand paysage avec la forêt de Fontainebleau à l’horizon.»*

Il convient d'empêcher le mitage par des constructions nouvelles en gérant une implantation s'appuyant sur les fronts boisés en frange ou à proximité des espaces déjà bâtis. La mise en place des 10 mètres de recul permettra une implantation éloignée de la route départementale.

PLU opposable	Projet de modification
/	<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et des emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue avec une distance de recul supérieure ou égale à 10 mètres minimum.</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des annexes doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance de recul supérieure ou égale à 10 mètres minimum.</p>

• **Implantation des constructions les une par rapport aux autres sur une même propriété**

Le PLU opposable ne régleme pas ce paragraphe. Le modification du PLU l'ajoute pour plus de clarté et mentionne que sauf indication plus contraignante, cette distance minimale n'est pas réglementée.

PLU opposable	Projet de modification
/	Sauf indication plus contraignante, procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës n'est pas réglementée.

• **Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysgères**

Concernant les objectifs qualitatifs généraux du chapitre, la modification du PLU ajoute la référence à l'article L.111-26 du code de l'urbanisme. En effet, le PLU opposable mentionnait l'article L.111-27. L'article L.111-26 appuie la vigilance concernant l'impact des projets sur l'environnement :

«Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.»

Les objectifs qualitatifs généraux sont aussi précisé concernant leur insertion dans le paysage, la topographie du site et l'environnement bâti alentour, mais aussi concernant l'harmonie générale de la construction, et ce une afin d'être en cohérence avec l'objectif du PADD visant à favoriser le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti traditionnel :

«Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :

- *s'insérer dans leurs abords ;*
- *et participer à la qualité architecturale et paysagère ;*
- *et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.*



Toute nouvelle construction doit conserver le style et le rythme architectural des bâtiments anciens existants sur le secteur.

Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

Les dispositions de l'article A.5 ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.»

Le paragraphe relatif aux parements extérieurs a évolué. Il ne fait plus référence à des types de matériaux. la phrase suivante a donc été supprimée :

« Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.»

La modification ajoute également une mention concernant l'harmonie des couleurs des murs et façades avec les constructions avoisinantes :

«L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.»

Le paragraphe relatif aux «petits éléments» a été remplacé par un paragraphe sur les «locaux et équipements techniques» englobant plus de cas de figure.

PLU opposable	Projet de modification
<p>PETITS ELEMENTS</p> <p>Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.</p>	<p>LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES</p> <p>D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ; ▪ soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue. <p>Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.</p>

Le règlement opposable proposait une solution métrée concernant la mise en place de dispositifs permettant le passage de la faune dans les clôtures. Cette solution conditionnait que la hauteur des passages à créer et non leur largeur qui pouvait être définie à l'appréciation du pétitionnaire.

La projet de règlement propose la mise en place de solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques et de prendre en compte le ruissellement. La perméabilité des clôtures n'est pas chiffrée, mais devra être dimensionnée afin d'améliorer les continuités écologiques et limiter les risques naturels.

« CLÔTURES

En cas de clôtures, les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques et prendre en compte le ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans l'objectif d'amélioration de la biodiversité et de la limitation des risques naturels.

En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 14 novembre 2019, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable. »

La ville doit prendre parallèlement cette DCM.

Un paragraphe concernant les obligations en matière de performance énergétiques et environnementales est ajouté. Des mentions relatives à cette thématique étaient dispersées dans le règlement opposable. Ce nouveau paragraphe permet de les regrouper et de les préciser.

« Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit être conforme à la législation thermique en vigueur.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé publique, doivent être favorisées. »

• Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La règlement ne présentait pas de paragraphe concernant les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.

Un paragraphe dédié aux plantations a ainsi été ajouté. Il vise la préservation maximale des plantations existantes, régit le traitement végétal des aires de stationnement, demande de privilégier la porosité des matériaux utilisés pour les voies et dessertes et enfin privilégie les essences locales, afin de « *Préserver les qualités paysagères qui contribuent à la valorisation du territoire* » (PADD).

« OBLIGATION EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION

PLANTATION

Les constructions, installations ou extensions doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les aires de stationnement collectif et en plein-air, comportant plus de 4 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.

Un traitement perméable des voiries et des dessertes doit être privilégié (sablage, dallage pavage, béton poreux, etc.) par rapport aux enrobés.

Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et arbustes doivent être d'essence locale (les essences invasives sont interdites). »



La zone A étant concernée par un cône de vue, un paragraphe relatifs aux éléments de paysage protégés au titre de l'article L. 151-19 du CU a été ajouté.

«ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Au sein des cônes de vue repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public.»

Le paragraphe relatif à la gestion des eaux pluviales a été complété. il est rappelé que les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire doivent être satisfaites, mais aussi que le recueil et le stockage des eaux pluviales est recommandé. Enfin, il conditionne le stockage.

Ce paragraphe permet ainsi de rappeler les exigences de gestion de l'eau à la parcelle.

Mentions ajoutées :

« DISPOSITIONS PROPRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement et non visible de la voie publique.»

• Stationnement des véhicules automobiles et des deux roues

Le projet de règlement complète la paragraphe relatif aux obligations de réalisation d'aires de stationnement. Des mentions favorisant la sécurité, la fluidité du trafic, l'accessibilité des aires de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite, mais aussi concernant l'emploi de matériaux non imperméabilisant pour les aires de stationnement ont été ajoutées.

PLU opposable	Projet de modification
<p>Obligations de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.</p>	<p>STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES</p> <p>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manoeuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application. Les aires de stationnement prévues dans le cadre du projet doivent favoriser l'emploi de matériaux non imperméabilisant.</p> <p>STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute nature des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.</p>

02.2.8 L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DE LA ZONE N

• Précision des destinations et sous-destinations, usages des sols et activités interdits

La modification du PLU précise trois usages des sols et activités interdits afin de mentionner les obligations pour la préservation des mares et des EBC et leurs lisières. En effet, la PLU opposable identifiait les lisières au sein du règlement graphique, mais ne les cadrerait pas dans le règlement écrit.

- *les installations, ouvrages, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;*
- *toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements à moins de 5,00 mètres des Espaces Boisés Classés portés aux documents graphiques ;*
- *toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50,00 mètres en lisière d'un massif boisé de plus de 100 hectares, portée au document graphique.*

• Précision des destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Dispositions générales applicables à la zone N

La modification ajoute une condition à l'implantation des constructions et installations nouvelles générant des périmètres de proximité, afin de garantir la sécurité et le cadre de vie des habitants.

Sont autorisées toutes constructions ou installations nouvelles autorisées générant des périmètres de proximité (bâtiment d'élevage, silos, fumières,...) doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.

Les ajouts concernent également les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics qui sont autorisés à condition de ne pas être incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière. Les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants sont aussi autorisés par la modification sous plusieurs conditions ne remettant pas en cause le caractère naturel de la zone :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique.

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Enfin, la rénovation, réhabilitation ou l'extension mesurée des ICPE et des constructions existantes sans lien avec une exploitation agricole sont autorisées sous condition. La commune ne souhaite pas interdire tous les types de projets, mais ces derniers doivent s'inscrire dans le respect du paysage et de l'environnement :

La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- *qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère de la zone,*
- *et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,*
- *et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.*

La rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau.

L'extension doit obligatoirement :

- *s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,*
- *être limitée à 20% d'emprise au sol supplémentaire au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (non renouvelable par unité foncière) ;*
- *s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.*

Dispositions applicables à la zone Nj

Les constructions et installations autorisées en zone Nj ont été complétées. Il est mentionné que les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées. Aussi, il est précisé que la création d'un accès limité à 3 mètres est autorisé. Cette disposition n'était pas interdite au sein du règlement opposable, mais il n'était pas clairement mentionné qu'il était possible de réaliser des accès en zone Nj. La modification permet de le préciser.

Aussi, la modification de parle plus d'annexes, mais de "constructions et installations permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins". Cette évolution de vocabulaire vise à insister sur la vocation des zones Nj, à savoir des secteurs naturels qui correspondent aux espaces non bâtis en jardin des habitations, en cœur d'îlot ou en frange des espaces bâtis et qui participent à la qualité du cadre de vie.

PLU opposable	Projet de modification
<p>Dans la zone Nj :</p> <p>Les annexes non affectées au stationnement sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure à 4 mètres et leur emprise au sol à 12 m².</p>	<p>NONOBTANT LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1 ET POUR LE SEUL SECTEUR Nj, SONT ADMIS :</p> <p>Les constructions et installations permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins dans la limite de 12 m2 de surface plancher par unité foncière et dont la hauteur ne peut excéder 4,00 mètres.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.</p> <p>L'aménagement d'un accès limité à 3,00 mètres de large maximum dès lors qu'il permet la desserte d'une unité foncière et que toute autre solution n'est techniquement pas réalisable. En ce cas, l'accès autorisé doit être réalisé de telle façon qu'il ne remette pas en cause la vocation de jardin.</p>

Dispositions applicables à la zone Nzh

Les dispositions applicables à la zone Nzh ont été complétées. Le projet de règlement énumère les destinations, sous-destinations, usages des sols et activités interdites au sein de la zone Nzh. Ces interdictions visent la protection des zones humides repérées. Sont autorisés sous condition les ouvrages nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile, mais aussi les aménagements permettant la découverte de ces espaces par le public.

Il est précisé que les opérations susceptibles d'avoir un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études, toujours dans l'optique de leur protection. Les conditions de compensation des zones humides disparues du fait d'une opération sont aussi mises en place.

Ainsi, la modification vise à proposer des conditions les plus exhaustives possibles afin de couvrir un maximum de cas de figure.

PLU opposable	Projet de modification
<p>Dans la zone Nzh :</p> <p>Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.</p>	<p>NONOBTANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 2.1 À 2.2. ET POUR LE SEUL SECTEUR Nzh, SONT ADMIS :</p> <p>Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par un zonage spécifique Nzh, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ toutes constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagement▪ tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant, assèchements ou mises en eau des zones humides. <p>Par exception peuvent être autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;▪ les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés : <ul style="list-style-type: none"> a. à la sécurité des personnes ; b. ou à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ; c. ou à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant ; d. et à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées. <p>Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.</p> <p>Toute opération entraînant la disparition d'une zone humide sera ainsi compensée par la création d'une zone humide équivalente dont la surface représentera au moins le double de la surface impactée.</p> <p>Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.</p>
--	--

- **Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

La partie relative aux «qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères» présente les mêmes évolutions que celles des zones A.

- **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

La partie relative au «traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » présente les mêmes évolutions que celles des zones A.

Seul un paragraphe a été ajouté, il concerne les Espaces Boisés Classés. Il n'était pas présent dans le règlement opposable et est nécessaire afin d'expliquer leur classement et ses impacts.

« ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 ET L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme Ce classement en EBC, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.



L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou des Espaces Boisés Remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que l'arbre abattu soit remplacé par un arbre d'essence et de développement à terme équivalents. La modification mineure des Espaces Boisés Remarquables tel qu'identifiés au titre de l'article L.151-23 est admise à la condition expresse que la continuité de l'espace vert et sa superficie initiale dans l'unité foncière soient reconstituées.

Les espaces en eau (plans d'eau, mares et marais), préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage, interdisent tout comblement, exhaussement, affouillement de sol. Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagement est interdit. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée. »

- **Stationnement des véhicules automobiles et des deux roues**

La partie relative au « stationnement des véhicules automobiles et des deux roues » présente les mêmes évolutions que celles des zones A.

02.2.9 L'ÉVOLUTION DE LA SECTION «EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX» POUR TOUTES LES ZONES

- **Desserte par les voies publiques ou privées**

La modification précise les caractéristiques des accès devant satisfaire aux exigences de sécurité. La modification vise à préciser tous les éléments à prendre en compte dans la création d'un nouvel accès. Aussi, elle ajoute une mention concernant la nécessité de prévoir des espaces de retournement. C'est l'instruction du permis d'aménager de la zone AU2 qui a permis de voir que l'absence de raquette de retournement posait des problèmes.

PLU opposable	Projet de modification
<p>Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.</p> <p>Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.</p> <p>Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin institué par un acte authentique, ou éventuellement, obtenu par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.</p> <p>Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la nature du projet de construction. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent être limités au strict besoin de l'opération et la mutualisation des accès doit être recherchée.</p> <p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.</p> <p>Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cet accès peut être imposé par l'autorité compétente.</p> <p>Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.</p> <p>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes. Toute voie nouvelle créée doit permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ; ▪ de s'intégrer au maillage existant ; ▪ une bonne qualité de la desserte du quartier ; ▪ de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ▪ une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir. <p>Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière.</p> <p>Les accès des véhicules et engins doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la topographie des lieux dans lesquels s'insère la construction, l'installation ou l'ouvrage ; ▪ la préservation de la sécurité des personnes ; ▪ les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur l'unité foncière ; ▪ les plantations existantes sur l'espace public et collectif ou sur la voie de desserte ; ▪ l'existence de réseaux.

- **Desserte par les réseaux**

La modification pose les jalons d'une desserte par les réseaux des terrains constructibles. L'idée est de faire mention de tout élément permettant au règlement d'être clair pour le pétitionnaire :

« Les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de distributions d'eau et d'électricité de caractéristiques suffisantes au regard du projet .»

Concernant l'eau potable, il est ajouté une mention sur le respect des obligations réglementaires :

« Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites. »

Le paragraphe relatif à l'assainissement des eaux usées rappelle les dispositifs à mobiliser en l'absence de réseaux :

« En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation. »

Le règlement ne présentait pas de paragraphe sur la défense contre l'incendie, les dispositifs favorisant l'économie d'énergie et l'adaptation climatique, ni concernant les ordures ménagères. Ils ont été ajoutés :

« DÉFENSE CONTRE L'INCENDIE

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et/ou tout document cadre relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

ORDURES MÉNAGÈRES

Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions, celles-ci doivent intégrer des emplacements spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB).

Les locaux exigibles doivent être conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte doivent être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et doivent être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

Les locaux destinés au stockage des déchets ménagers et/ ou industriels banals doivent impérativement être adaptés à la taille de l'opération.

Dans le cadre d'une opération comportant au minimum 5 logements, les abris doivent être fermés et couverts, et doivent faire l'objet d'un travail soigné en termes d'intégration architecturale et paysagère.

Toute installation et aménagements doivent respecter les normes du service délégataire.

DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

L'article L.151-28 du code de l'urbanisme, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, le règlement prévoit que dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive est autorisé. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration. Les dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade et en toiture ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation pré-cités ;
- les équipements de récupération des eaux pluviales, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;

▪ *les brises-soleil.*

L'installation de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques des constructions sont autorisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum et d'intégration la plus discrète possible.

Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs. »

Aussi, le paragraphe «autres réseaux» a été précisé :

« Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également. »

02.2.10 L'ÉVOLUTION DES ANNEXES DU RÈGLEMENT

Les annexes du règlement opposable présentent un lexique qui a été mis à jour et transféré dans la partie «dispositions générales» du règlement modifié.

Aussi, les annexes présentent des articles de divers Codes (Code de l'urbanisme, Code de la construction et de l'habitation, Code civil et Code rural et de la pêche maritime).

Le PLU n'a pas vocation à rappeler les articles des différents Codes, ces derniers pouvant évoluer et d'autant que le PLU ne saurait être exhaustif.

La partie « Articles de divers Codes » a ainsi été supprimée des annexes du règlement.



Le patrimoine remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne comprenait pas de fiche identifiant chaque élément. Ces dernières ont été rédigées et se trouvent au titre 6 du règlement.

Les EBC ponctuels repéré dans le cadre de la présente modification au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme font eux aussi l'objet de fiches les identifiant. Elles font l'objet du titre 7 du règlement.

02.3. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

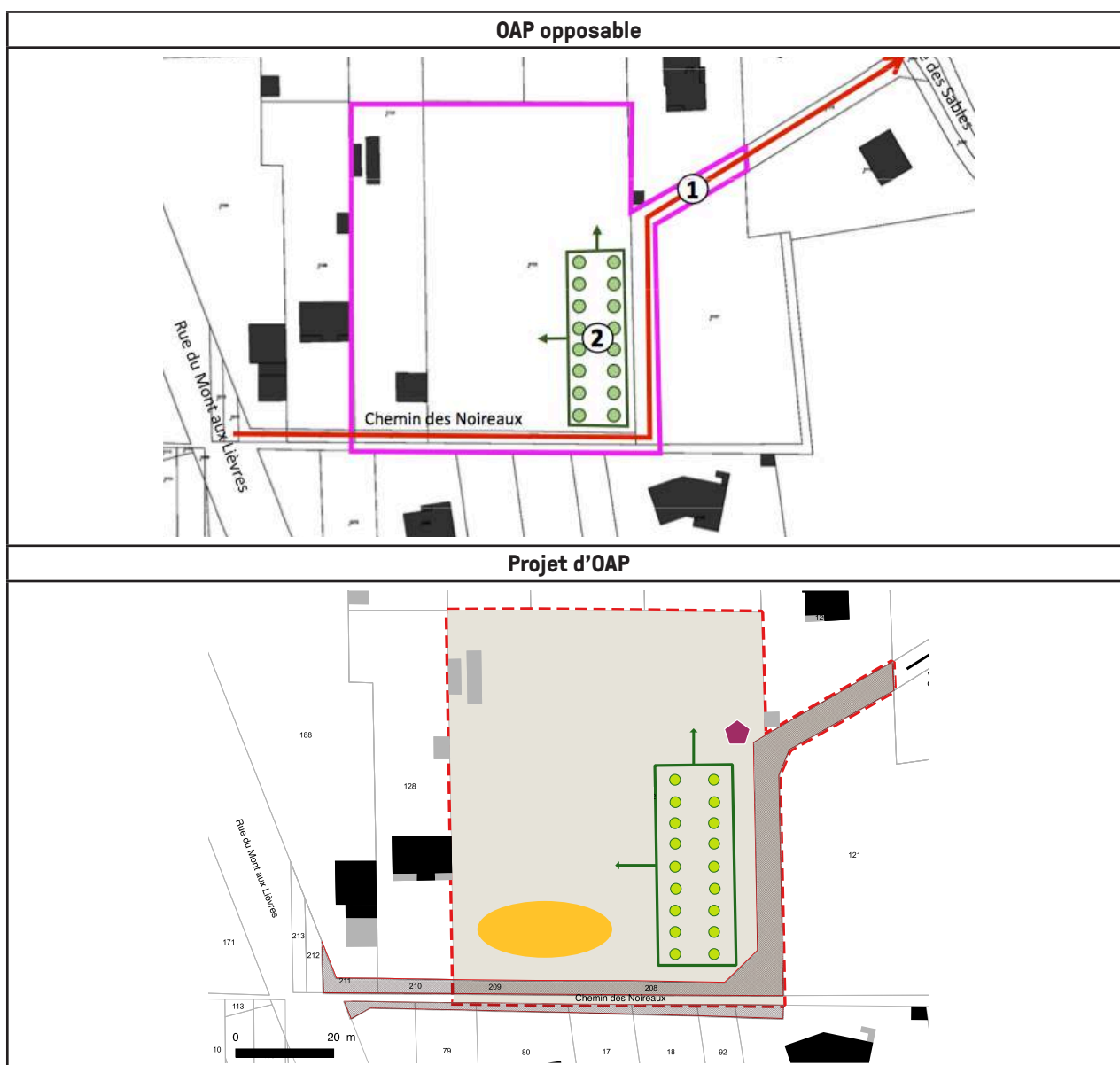
02.3.1 L'OAP N°1 : CHEMIN DES NOIREAUX

La commune souhaite préciser l'OAP. La modification y apporte donc des éléments nouveaux :

	<p>Prévoir un emplacement spécifique, mutualisé à l'opération, destiné à recevoir un dispositif enterré de stockage des déchets ménagers (implantation indicative). Il sera conçu de manière à permettre le tri sélectif, conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets, facilement accessible depuis le domaine public.</p>
	<p>Localisation préférentielle des petits logements de type T2 et T3.</p>

L'emplacement réservé destiné à prolonger et aménager le chemin des Noireaux a été reporté sur le schéma de l'OAP.

Il est aussi fait mention que «**l'urbanisation du secteur doit prendre la forme d'une opération d'ensemble.**», dans le but d'assurer une urbanisation cohérente de l'ensemble du secteur.



En ce qui concerne la programmation de l'OAP, la modification projette la construction de 10 logements. Aussi, la création de petits logements de type T2 et T3 est maintenue, mais il n'est plus fait mention de leur statut (locatif social).


OAP opposable	Projet d'OAP
<p>PROGRAMMATION L'urbanisation de l'îlot doit permettre de construire un minimum de 10 logements dont 5 petits logements types T2 et T3 locatifs sociaux pour contribuer à la diversification du parc de logements de la commune. L'urbanisation de l'îlot ne doit pas permettre la construction de plus de 15 logements.</p>	<p>PROGRAMMATION L'urbanisation de l'îlot doit permettre de construire 10 logements dont 5 petits logements de type T2 et T3 pour contribuer à la diversification du parc de logements de la commune.</p>

02.3.2 L'OAP N°2 : RUE BROUARD

La modification fait évoluer le périmètre de l'OAP. Effectivement, les parcelles du Sud de l'OAP sont desservies par les réseaux, présentent à la fois des équipements publics (mairie, salle des fêtes, église) et des jardins et constructions privées non vouées à évoluer dans un futur proche. Elles étaient intégrées à la zone AU2 et pour les raisons précitées, ont été transférées en zone UA. Elles ne sont donc plus intégrées au périmètre de l'OAP. Dans le cas contraire, cela entraverait les projets du fait de la mention «opération d'ensemble».

Aussi, une parcelle de la zone UB, attenante à la zone AU2 est intégrée au périmètre de l'OAP. Elle permettra d'être intégrée à la réflexion du projet d'ensemble du secteur.

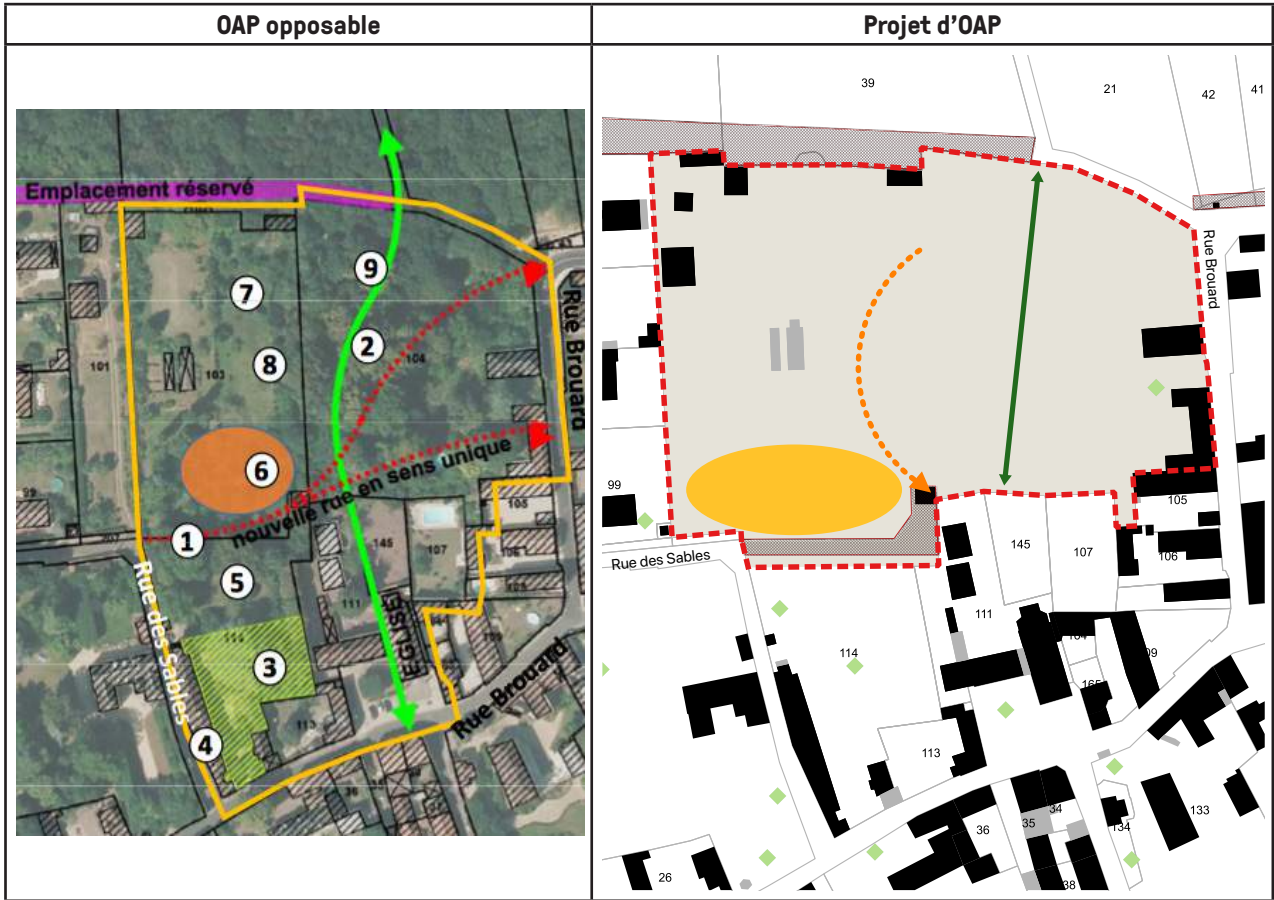
L'emplacement réservé destiné à créer un accès pour l'opération depuis la rue des Sables a été reporté sur le schéma de l'OAP. Il est complété d'un principe de voirie permettant de desservir le cœur d'îlot et de le raccorder à la rue Brouard via l'opération en cours sur la partie Est de l'OAP.

	Il sera créé une nouvelle rue en sens unique pour desservir le cœur d'îlot et l'accompagner de stationnement pour l'ensemble des usagers du secteur. Cette rue raccordera la partie Nord de la rue Brouard à la rue des Sables (dans ce sens).
---	--

Il est aussi fait mention que «l'urbanisation du secteur doit prendre la forme d'une opération d'ensemble.». Cette mention est nécessaire afin d'assurer une urbanisation cohérente sur l'ensemble du secteur. Effectivement, une partie de la zone présente un projet antérieur à la modification qui ne s'inscrit pas dans un projet d'ensemble.

En ce qui concerne la programmation de l'OAP, la modification projette la construction de 30 logements. La création de petits logements de type T2 et T3 est maintenue, mais le nombre de logements locatifs sociaux à construire passe de 8 à 4.

OAP opposable	Projet d'OAP
<p>PROGRAMMATION L'urbanisation de l'îlot doit permettre de construire à minima 30 logements dont des petits logements types T2 et T3 pour contribuer à la diversification du parc de logements de la commune. 8 logements parmi les 30 à construire, devront être des logements locatifs sociaux afin de respecter les objectifs retenus du PLH 2016 2021. L'urbanisation de l'îlot ne doit pas permettre la construction de plus de 35 logements neufs.</p>	<p>PROGRAMMATION L'urbanisation de l'îlot doit permettre de construire 30 logements dont des petits logements de type T2 et T3 pour contribuer à la diversification du parc de logements de la commune. 4 logements, parmi les 30 à construire, devront être des logements locatifs sociaux.</p>



LA COMPATIBILITÉ DE LA PROGRAMMATION DES OAP AVEC L'HYPOTHÈSE DE DÉVELOPPEMENT DU PLU OPPOSABLE

L'hypothèse de développement du PLU est basée sur les objectifs du PLH 2016-2021. Elle s'articule ainsi en deux phases à l'horizon 2030 (2018-2021 et 2021-2030).

Les justifications du PLU opposable

L'accroissement démographique souhaité est de l'ordre de grandeur de 1,9 %/an à l'horizon 2030 (+130 habitants) ; il est pondéré selon le temps :

Dans un premier temps la volonté communale est que l'évolution démographique suive les objectifs de construction du PLH qui sont de 50 logements sur 5 ans (2016-2021),

Dans un second temps, il ralentira tout en amenant une population communale à 600 habitants (2021-2030).

[...]

Le nombre total de logements à réaliser à l'horizon 2030 pour atteindre l'objectif démographique de 600 habitants est par conséquent de 77 logements minimum.

- **Période PLH** : L'approbation du PLU rend possible sur les deux OAP du bourg (Brouard et Noireaux) 45 logements en moyenne. Ces deux OAP permettront la réalisation des 13 logements locatifs sociaux (8 à Brouard et 5 aux Noireaux). Dans le tissu urbain existant, les nouvelles règles du PLU vont permettre la construction d'environ 20 nouveaux logements dont on peut retenir la moitié sur la période d'ici 2021. Donc 45 logements en moyenne dans les OAP et 10 dans le diffus pour la période d'ici 2021 = 55 logements.
- **Période 2021 à 2030** : Dans le tissu urbain existant, les nouvelles règles du PLU vont permettre la construction d'environ 20 nouveaux logements dont on peut retenir la moitié sur la période 2021 à 2030, soit 10 environ. Le PLU rend constructible une bande de terrain le long de la rue de Mont aux Lièvres, celle-ci représente une capacité de 11 logements. Donc 21 logements, soit 10 dans le diffus et 11 dans l'extension = 21 logements.

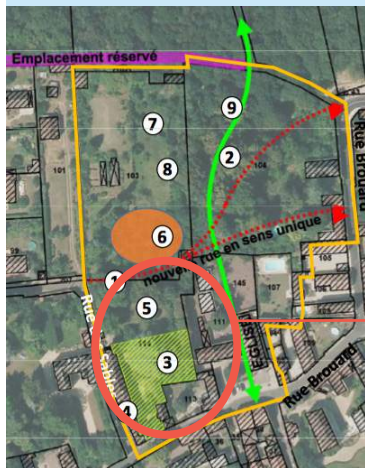
Le PLH ne s'appliquant plus puisque la caducité a été prononcée par la CAMVS, la commune n'est plus soumise aux objectifs en matière de logements sociaux. Ainsi la mention de 4 LLS dans les OAP au lieu de 13 auparavant ne va pas à l'encontre des documents supra communaux.

Les justifications du PLU mentionnent 45 logements constructibles au sein des OAP. Aussi, les justifications prévoient 10 logements constructibles dans le diffus du tissu existant. **Soit un total de 55 logement d'ici à 2021.**

Le programme de logement des OAP modifiées représente un volume de 40 unités (10+30).

La parcelle 114, à l'Est de la rue des Sables présentait un projet de division de logements et était intégrée à l'OAP et donc à la zone AU de la rue Brouard. La modification l'a faite intégrer la zone UA, mais le projet de division reste d'actualité. Ainsi, on peut ajouter environ 5 logements pouvant être réalisés dans le tissu existant.

Par conséquent, l'objectif de 55 logements à réaliser d'ici 2021 est respecté : 40 logements au sein des OAP et 15 logements dans le diffus du tissu existant.



Parcelle 114 présentée comme un secteur de renouvellement urbain au sein de l'OAP du PLU opposable.

02.3.2 L'OAP N°3 : AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE - NORD

L'OAP n°3 vise à encadrer l'évolution du site accueillant le Village d'enfants (zone UC).

Le PLU opposable catégorise cette OAP comme une OAP de renouvellement urbain or, cette dernière ne présente aucun objectif de renouvellement urbain puisque la mairie a confirmé que les propriétaires souhaitent maintenir la destination actuelle de la zone.

La modification du PLU supprime cette OAP n'ayant pas d'objectifs programmatiques. Les grands objectifs de l'OAP sont repris sous formes de prescriptions réglementaires (création d'une bande paysagère à préserver - L151-23, identification d'arbres remarquables en Espaces Boisés Classés ponctuels - L113-1 et création d'emplacements réservés au profit de liaisons douces).



- ◆ Espaces Boisés Classés ponctuels
- ▨ Emplacement réservé
- ▨ Bande paysagère à préserver

02.4. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ANNEXES

Le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du SMITOM_LOMBRIC ayant été publié entre l'approbation du PLU et sa première modification, il est ajouté aux annexes du PLU.

La délibération du CM prise le 14 novembre 2019 concernant la soumission de l'édification des clôtures à déclaration préalable a été annexée au PLU.

Le PLU en vigueur ne présentait pas l'annexe concernant le risque de retrait et gonflement des argiles, elle a été ajoutée.

PARTIE 03 LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES

- Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Règlement graphique
- Règlement écrit
- Annexes