

Département de SEINE-ET-MARNE  
Commune du Châtelet-en-Brie

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIÈCE N°0 : NOTICE DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°1



PLU approuvé le : 20 décembre 2019  
Modification n°1 approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : [ingespaces@wanadoo.fr](mailto:ingespaces@wanadoo.fr)

# SOMMAIRE

1.	OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU.....	3
2.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT.....	5
3.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE .....	45
4.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT DES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	59
5.	INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	61

---

## **1. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU**

---

Par délibération en date du 20 décembre 2019, le Conseil Municipal du Châtelet-en-Brie a approuvé la révision générale du Plan Local d’Urbanisme (PLU).

Depuis, il apparaît nécessaire, après application et mise en œuvre de ce PLU :

- de réexaminer le règlement afin de modifier les règles qui laissent une trop grande liberté d’interprétation ou sont très ambiguës et de ce fait induisent une grande difficulté dans l’application, celles qui présentent un caractère d’illégalité, celles qui ne semblent pas judicieuses au regard de la volonté communale d’encadrer efficacement la constructibilité.
- de définir une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur 1 AUd figurant dans le PLU approuvé le 20 décembre 2019, afin d’être en conformité avec le code de l’urbanisme.
- de mettre en cohérence la délimitation sur le plan de zonage de l’OAP du secteur 1AUc avec la délimitation figurant à la pièce 2.3 Orientations d’Aménagement et de Programmation.
- de reclasser sur le plan de zonage un espace initialement en secteur UDa en secteur UDb.
- de corriger plusieurs erreurs matérielles constatées sur le plan de zonage du PLU approuvé le 20 décembre 2019.
- de modifier l’OAP « zone AU de Robillard ».
- de reclasser sur le plan de zonage en zone 1AU, l’OAP « rue du Château des Dames » initialement classée en zone UA.

Afin de prendre en compte l’ensemble de ces points, une procédure de modification de droit commun N°1 du PLU est donc nécessaire.

Cette modification de droit commun N°1 porte donc sur :

- le document des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)
- le règlement du PLU
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage)

Le dossier de modification de droit commun N°1 du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification (objet du présent dossier),
- le document des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) modifié
- le règlement du PLU modifié
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage) modifiés

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

Conformément à l’article L.153-41 du code de l’urbanisme, la présente modification du PLU n’est pas de nature à changer les orientations définies par le projet d’aménagement et de développement durables (PADD), à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou à permettre une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

## 2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

---

### 2.1. Dispositions générales – Article 1 Champ d’application territorial et juridique du plan

#### Modification proposée

~~Article L112-4: Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions de la présente section. Ces dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement.~~

#### Justification

Cet article du code de l’urbanisme ayant trait aux zones de bruit des aérodromes, il est supprimé dans le règlement dans la mesure où la commune n’est pas concernée par un Plan d’Exposition au Bruit des aérodromes.

### 2.2. Dispositions générales – Article 3 Division du territoire en zones et documents annexes

#### Modification proposée

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), ~~en zone à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zone naturelle (N) et en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N)~~ dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 3 du dossier.

#### Justification

Il s’agit ici de bien distinguer, pour plus de clarté, les zones à urbaniser des zones à protéger que sont les zones agricoles et naturelles.

### 2.3. Dispositions générales – Article 3 Division du territoire en zones et documents annexes

#### Modification proposée

Art. R. 151-52 – Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s’il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

~~1o Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;~~

~~2o Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6;~~

~~3o Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;~~

~~4o Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;~~

~~5o Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;~~

~~6o L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1o de l'article L. 122-12 ;~~

- ~~7o— Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;~~
- ~~8o— Les zones d'aménagement concerté ;~~
- ~~9o— Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;~~
- ~~10o— Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;~~
- ~~11o— Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;~~
- ~~12o— Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;~~
- ~~13o— Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;~~
- ~~14o— Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.~~

- 1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- 2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- 3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;
- 7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 8° Les zones d'aménagement concerté ;
- 9° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- 10° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 11° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- 12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;
- 13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;
- 14° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13.

**Art. R. 151-53** – Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

- ~~1o— Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;~~
- ~~2o— Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;~~

- ~~3o— Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;~~
- ~~4o— Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;~~
- ~~5o— Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;~~
- ~~6o— Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;~~
- ~~7o— Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;~~
- ~~8o— Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;~~
- ~~9o— Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;~~
- ~~10o— Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.~~

1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;

2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;

4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;

5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;

10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;

11° Le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement ;

12° Les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du code du patrimoine.

### Justification

Il s’agit ici d’actualiser les articles R151-52 et R151-53 du code de l’urbanisme.

## **2.4. Dispositions générales – Article 3 Division du territoire en zones et documents annexes**

### Modification proposée

**4-** La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est :

- la zone 1AU référée au plan par l'indice 1 AU

**4-** Les zones agricoles et naturelles ~~ou non équipées~~ auxquelles s'appliquent les dispositions du titre ~~III~~ IV du présent règlement sont :

~~— la zone 1AU référée au plan par l'indice 1 AU~~

- la zone A référée au plan par l'indice A

- la zone N référée au plan par l'indice N

### Justification

Il s’agit ici de bien distinguer, pour plus de clarté, les zones à urbaniser des zones à protéger que sont les zones agricoles et naturelles.

## **2.5. Dispositions générales – Article 4 Adaptations mineures et dérogations**

### Modification proposée

#### **Article L111-16**

~~— Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, 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 correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.~~

~~— La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.~~

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, 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, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

#### Justification

Il s’agit ici d’actualiser l’article L111-16 du code de l’urbanisme.

### **2.6. Dispositions générales – Article 4 Adaptations mineures et dérogations**

#### Modification proposée

~~Article L152-5 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :~~

- ~~1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;~~
- ~~2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;~~
- ~~3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.~~

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code

#### Justification

Il s’agit ici d’actualiser l’article L152-5 du code de l’urbanisme.

## 2.7. Dispositions générales – Article 5 Desserte des véhicules incendie

### Modification proposée

La desserte des bâtiments à usage d’habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l’article 4 de l’arrêté du ~~31 janvier~~ **18 août 1986**, pris en application du code de la construction et de l’habitation - 2<sup>e</sup> partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d’habitation.

### Justification

Il s’agit ici de corriger une erreur de date de l’arrêté.

## 2.8. Dispositions générales – Article 6 Rappel de textes

### Modification proposée

6 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-~~37 47~~ à R.111-~~40 50~~, du Code de l’Urbanisme.

7 - L’ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementée par les articles R.111-~~41 à 46~~ **32 à 35** du Code de l’Urbanisme ; ceux affectés à l’implantation d’habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111.~~31 37~~ **et à 32 40** du Code de l’Urbanisme.

### Justification

Il s’agit ici de corriger des erreurs de numéros d’articles du code de l’urbanisme.

## 2.9. Zone UA – Article 1

### Modification proposée

*Sont autorisés sans condition, au motif qu’ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :*

- *Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.*

- *Pour la destination « commerce et activités de service » :*

*Artisanat et commerce de détail.*

*Restauration.*

~~*Commerce de gros.*~~

*Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle.*

~~*Hébergement hôtelier et touristique.*~~

~~*Cinéma.*~~

### Justification

Il s’agit ici de préserver les caractéristiques du tissu ancien en ne permettant pas les constructions qui pourraient l’impacter fortement du fait de leur ampleur et/ou des nuisances qu’elles pourraient occasionner.

## 2.10. Zone UA – Article 1

### Modification proposée

#### 1.1 - Sont interdits :

- Les éoliennes individuelles, à l’exception de celles implantées au sol et ne dépassant pas la hauteur maximale autorisée des constructions à destination d’habitation (~~même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mât~~).
  - Les stockages d’ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
  - Les carrières et les installations nécessaires à ce type d’exploitation.
  - Le comblement des puits, mares, fossés et des zones humides.
  - Les constructions à usage d’activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.
  - Les constructions nouvelles à usage d’exploitation agricole, forestière, à usage industriel ou d’entrepôt.
  - Les constructions nouvelles à destination d’industrie, de commerce de gros, d’hébergement hôtelier et touristique et de cinéma.
- ~~— En application des dispositions de l’article L151-14 du code de l’urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en cas de réhabilitation comme en cas de constructions neuves~~

### Justification

L’interdiction totale des éoliennes étant illégale, il s’agit ici d’encadrer leur implantation. Il s’agit également de préserver les caractéristiques du tissu ancien en ne permettant pas les constructions qui pourraient l’impacter fortement du fait de leur ampleur et/ou des nuisances qu’elles pourraient occasionner. Il s’agit également de supprimer la règle sur l’interdiction des constructions de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher en raison de son illégalité.

## 2.11. Zones UA, UB, UC, UD, UX, 1AU, A et N – Article 1

### Modification proposée

- ~~— La présence d’un risque d’inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.~~
- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II. ~~Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d’utilisation du sol autorisées. Dans les zones d’exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d’études de sol pour toutes les constructions à usage d’habitation.~~
- ~~— Les exhaussements et affouillements liés aux infrastructures routières sont autorisés à condition qu’ils soient d’utilités et d’intérêt publics.~~

### Justification

Suppression de la règle d’interdiction des sous-sols du fait de la difficulté de son application. Précision apportée sur le risque retrait gonflement des argiles avec notamment l’obligation d’études de sols pour les constructions à usage d’habitation. Suppression de la règle sur les exhaussements et affouillements afin de laisser la possibilité de réaliser des voiries dans un projet d’aménagement privé.

## 2.12. Zone UA – Article 3

### Modification proposée

#### 3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments, mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction jusqu’au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder ~~15~~ 12 mètres.

Sur la voie de desserte, les constructions doivent avoir le plus grand linéaire de l’égout du toit compris entre 5 et 8 mètres à partir du niveau trottoir le plus bas de la voie de desserte, considéré au droit de la construction.

~~— Pour les constructions en pignon sur la voie de desserte, on considérera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toitures.~~

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,30 m au-dessus du point le plus haut de la voie de desserte située au droit de la construction **nouvelle**, sauf si la topographie du terrain l’implique.

L’ensemble de ces dispositions ne s’appliquent pas en cas d’aménagement, d’extension ou de reconstruction de bâtiments existants et à condition que le projet n’ait pas pour effet d’accroître leur hauteur.

Toutefois, les constructions peuvent atteindre la hauteur de faitage ou de l’égout du toit d’un bâtiment existant ~~à la date de publication du P.O.S, le 31 mars 1998,~~ et mitoyen par une limite séparative aboutissant aux voies.

### Justification

La volonté est ici de limiter la hauteur des constructions à 12 mètres afin de conserver l’épannelage existant et de préserver l’harmonie dans le tissu ancien.

Suppression de la règle sur les constructions en pignon car incompréhensible et de ce fait inapplicable.

Précision apportée sur les niveaux bas des rez de chaussée afin de faciliter l’application de la règle.

Suppression de la référence au POS car celui-ci n’a plus de réalité juridique.

## 2.13. Zone UA – Article 3

### Modification proposée

#### 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans le cas d’un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d’urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l’article R151-21 du code de l’urbanisme, dernier alinéa.

• Les constructions nouvelles doivent préserver l’harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine, ou le plan de composition des masses de l’îlot. En façade sur voie, la construction à l’alignement est la règle. Exceptionnellement, un recul ~~d’un mètre minimum~~ peut être autorisé, voire imposé, pour améliorer la cohérence du tissu urbain, ou pour dégager un élément bâti intéressant.

Toutefois, peuvent s’implanter sur toute la profondeur du terrain :

- les annexes de toutes natures (garages, abris de jardins, remises, piscines, etc.) ;
- les aménagements, extensions reconstructions sur place de bâtiments existants ~~à la date de publication du P.O.S, le 31 mars 1998,~~ qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article.

#### Justification

Il s’agit ici de ne pas quantifier le recul afin justement de pouvoir améliorer au cas par cas la cohérence du tissu urbain.

Suppression de la référence au POS car celui-ci n’a plus de réalité juridique.

### 2.14. Zone UA – Article 4

#### Modification proposée

~~Il n’est pas fixé de règle pour les toitures végétalisées.~~

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d’être végétalisées selon les normes en vigueur et les règles précédentes sur les toitures ne s’appliquent pas. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Toute architecture ~~typique, archaïque ou~~ étrangère à la région est interdite. Les menuiseries en bois ne pourront être laissées dans leur teinte naturelle.

Les maisons en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que ~~les éléments constructifs soient de dimension modeste et que~~ les chaînages d’angle soient ajustés sans débord.

Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d’un mur maçonné, recouvert des deux côtés, d’un enduit ou enduit « à pierre vues » ;
- ~~d’une haie doublée ou non~~ d’un grillage, éventuellement posé sur un soubassement, ~~doublé ou non d’une haie.~~

La hauteur totale de la clôture est comprise entre 1,50 et 2,00 mètres, *portails non compris*. Les portails et portillons doivent être peints. L’emploi de plaques de béton préfabriqué est prohibé.

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux murs en maçonnerie traditionnelle, existants ~~à la date de publication du P.O.S le 31 mars 1998,~~ lesquels peuvent être conservés et prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l’existant.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l’alignement des voies et existants ~~à la date de publication du P.O.S, le 31 mars 1998,~~ doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l’accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l’édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l’arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté ou non d’une grille.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l’alignement des voies pourra être imposé.

~~Les clôtures édifiées à l’alignement respecteront les dispositions d’implantation prévues à l’article UA.3.3.~~

En présence d’un mur de soutènement surplombant la rue, la hauteur de la clôture au-delà de la hauteur du mur de soutènement doit obéir aux règles suivantes :

- En cas de mur de soutènement de hauteur supérieure ou égale à 2 mètres, la hauteur de la clôture ne peut excéder 1 mètre (voir point 1 du schéma de principe ci-dessous)
- En cas de mur de soutènement de hauteur strictement inférieure à 2 mètres, la totalité du mur de soutènement et de la clôture ne peut excéder 3 mètres avec une hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1,8 mètre (voir point 2 du schéma de principe ci-dessous).

~~———— Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.~~

### Justification

Précision apportée sur les toitures végétalisées afin de garantir une réelle insertion dans le tissu urbain.

Modification de trois règles sur l’architecture, sur les maisons en bois et sur les clôtures afin de faciliter leur application.

Suppression de la référence au POS car celui-ci n’a plus de réalité juridique.

Ajout d’une règle sur les clôtures surplombant un mur de soutènement afin de permettre dans ce contexte une meilleure insertion des clôtures dans le site.

Suppression du paragraphe relatif aux argiles car ce n’est pas l’objet du chapitre et ce sujet est déjà abordé à l’article 1.

## **2.15. Zone UA – Article 6**

### Modification proposée

~~———— Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, il ne sera pas éou de changement.~~

### Constructions à usage d’habitation

Il est aménagé au moins deux places de stationnement par logement réalisé, en tout ou en partie sur de la surface de plancher créée. Il est aménagé une place de stationnement par logement en réhabilitation sur de la surface de plancher existante.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d’aides de l’État, en application de l’article L151-35 du code de l’urbanisme.

~~———— Pour les bâtiments collectifs à usage principal d’habitation, l’espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.~~

### Constructions à usage de bureau ou de service

Pour les bureaux, il sera réalisé au **moins plus** une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. ~~Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l’espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.~~

~~———— Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d’accès réservé aux salariés d’une capacité de stationnement supérieure ou~~

~~égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d’une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.~~

#### Constructions à usage d’activités artisanales et/ou commerciales

Il est créé une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l’évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

~~— Pour les activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.~~

#### ~~— Constructions à usage commercial :~~

~~— Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface de plancher de l’établissement. Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu’il est susceptible d’entraîner.~~

~~— Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.~~

#### ~~— Dans le cas d’établissements d’enseignement~~

~~— Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).~~

### 3 - Stationnement des véhicules non motorisés

#### Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l’exception de l’habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

#### Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L’espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l’air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d’entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d’attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d’habitation collective : a minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu’à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec

une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Construction à destination de bureaux : l’espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d’activités de service : l’espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l’effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics : l’espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l’effectif d’agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

#### Justification

Suppression de la règle sur les superficies non construites car incompréhensible et donc inapplicable.

Le stationnement des vélos fait désormais l’objet d’un chapitre spécifique pour plus de clarté et il est actualisé sur la base des normes en vigueur dans le code de la construction et de l’habitation.

Conformément au PDUIF, la règle de stationnement pour les véhicules automobiles dans le cas des bureaux est modifiée : il s’agit en effet d’imposer **au plus** une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.

Conformément au code de l’urbanisme, la règle sur le stationnement des constructions artisanales et/ou commerciales de détail est harmonisée.

### 2.16. Zone UA – Article 7

#### Modification proposée

##### Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct :

à une voie publique, ouverte à la circulation et en état de viabilité ;

ou à une voie privée, ~~si elle-ci était existante à la date de publication du P.O.S le 31 mars 1998~~, ouverte à la circulation et en état de viabilité ;

ou à une cour commune, ~~si elle-ci était existante à la date de publication du P.O.S le 31 mars 1998~~ ;

~~à l’exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d’accès.~~

~~Les constructions se desservant sur une cour commune ne peuvent connaître que :~~

~~des aménagements ;~~

~~des extensions ;~~

~~une reconstruction à surface de plancher au plus égale à celle préexistante.~~

- La largeur des accès doit être comprise entre 3 et 5 mètres.
- La largeur minimale d’emprise des voies nouvelles doit être de 5 mètres.

Ces règles peuvent ne pas s’appliquer :

- aux aménagements, extensions et annexes, de constructions existantes ~~avant la date de publication du P.O.S. le 31 mars 1998~~ ;

### Justification

Suppression de la référence au POS car celui-ci n’a plus de réalité juridique.

Suppression de la règle sur les appendices d’accès car elle est illégale.

Suppression de la règle sur les cours communes car c’est l’ensemble des autres règles du règlement qui s’applique aux cours communes.

Introduction de règles sur la largeur des accès et des voies nouvelles afin d’encadrer le développement urbain de manière fonctionnelle et sécurisante.

## **2.17. Zones UA, UB, UC, UD, UX, 1AU, A et N – Article 8**

### Modification proposée

Le raccordement des constructions nouvelles ne constituant pas un aménagement ou extension de construction existante, doit se faire en souterrain jusqu’à la limite du domaine public.

~~—,s dans le cadre des dispositions de l’article L332-15 du code de l’urbanisme.~~

### Justification

Suppression d’une phrase non rattachée au paragraphe précédent et donc sans aucun sens.

## **2.18. Zone UB – Article 1**

### Modification proposée

- Les constructions à usage d’artisanat et de commerce, ~~de commerce de gros~~, de restauration, d’hébergement hôtelier et touristique, de salles d’art et de spectacles, d’équipements sportifs, de centre congrès et d’exposition.

- Les constructions nouvelles à usage d’exploitation agricole, forestière, à usage industriel ou d’entrepôt.

~~— En application des dispositions de l’article L151-14 du code de l’urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m2 de surface de plancher, en cas de réhabilitation comme en cas de constructions neuves.~~

~~— Dans les périmètres du Site Patrimonial Remarquable et aux abords des Monuments Historiques uniquement, les éoliennes individuelles (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mât).~~

- Les éoliennes individuelles, à l’exception de celles implantées au sol et ne dépassant pas la hauteur maximale autorisée des constructions à destination d’habitation.

### Justification

Il s’agit également de préserver les caractéristiques du tissu urbain résidentiel en ne permettant pas les constructions qui pourraient l’impacter fortement du fait de leur ampleur et/ou des nuisances qu’elles pourraient occasionner.

Il s’agit également de supprimer la règle sur l’interdiction des constructions de moins de 30 m2 de surface de plancher en raison de son illégalité.

L’interdiction totale des éoliennes étant illégale, il s’agit ici d’encadrer leur implantation.

### 2.19. Zone UB – Article 3

#### Modification proposée

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :
  - Secteur UB a : il n'est pas fixé de règle.
  - Secteur UB b : 40 % de la superficie de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.
  - Secteur UB c : 30 % de la superficie de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.
- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
  - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
  - la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée en Site Patrimonial Remarquable *et aux abords des Monuments Historiques* ;
  - ~~les aménagements des constructions existantes (avec ou sans changement de destination) ;~~
  - ~~les extensions des constructions existantes à la date de publication du POS, le 31 mars 1998.~~
  - l'aménagement sans extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles;

#### Justification

Précision apportée sur l'application de la règle de l'emprise au sol à l'unité foncière et non à la parcelle.

Clarification de la règle sur les constructions existantes afin de faciliter son application.

### 2.20. Zones UB, UC – Article 3

#### Modification proposée

- les aménagements, extensions reconstructions sur place de bâtiments existants ~~à la date de publication du P.O.S, le 31 mars 1998,~~ qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article.

#### Justification

Suppression de la référence au POS car celui-ci n'a plus de réalité juridique.

### 2.21. Zone UB – Article 3

#### Modification proposée

Par ailleurs, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement, de tout point ~~d'une baie~~ de la façade comportant des ouvertures constituant des vues au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 8 mètres.

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres lorsque l'une au moins des façades en regard comprend une ~~baie~~ ouverture constituant des vues, et à 3 mètres dans le cas contraire. Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle.

#### Justification

Clarification des règles sur les constructions par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même propriété afin de faciliter leur application.

## 2.22. Zones UB, UC, UD, 1AU – Article 4

### Modification proposée

~~Il n'est pas fixé de règle pour les toitures végétalisées.~~

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d’être végétalisées selon les normes en vigueur et les règles précédentes sur les toitures ne s’appliquent pas. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Toute architecture ~~typique, archaïque ou~~ étrangère à la région est interdite. Les menuiseries en bois ne pourront être laissées dans leur teinte naturelle.

Les maisons en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que ~~les éléments constructifs soient de dimension modeste et que~~ les chaînages d’angle soient ajustés sans débord.

~~Les clôtures édifiées à l’alignement respecteront les dispositions d’implantation prévues à l’article UB.3.3.~~

En présence d’un mur de soutènement surplombant la rue, la hauteur de la clôture au-delà de la hauteur du mur de soutènement ne peut excéder 1 mètre (voir point 1 du schéma de principe ci-dessous) sauf si la totalité du mur (soutènement et clôture) est inférieure à 2 mètres (voir point 2 du schéma de principe ci-dessous).

~~Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.~~

### Justification

Précision apportée sur les toitures végétalisées afin de garantir une réelle insertion dans le tissu urbain.

Modification de deux règles sur l’architecture et sur les maisons en bois afin de faciliter leur application.

Ajout d’une règle sur les clôtures surplombant un mur de soutènement afin de permettre dans ce contexte une meilleure insertion des clôtures dans le site.

Suppression du paragraphe relatif aux argiles car ce n’est pas l’objet du chapitre et ce sujet est déjà abordé à l’article 1.

## 2.23. Zone UB – Article 6

### Modification proposée

~~Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, il ne sera pas éou de changement.~~

### Constructions à usage d’habitation

Il est demandé au moins deux places de stationnement par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d’aides de l’État, en application de l’article L151-35 du code de l’urbanisme.

~~— Pour les bâtiments collectifs à usage principal d’habitation, l’espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.~~

#### Constructions à usage de bureau ou de service

Pour les bureaux, il sera réalisé au **moins plus** une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

~~— Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l’espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.~~

~~— Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d’accès réservé aux salariés d’une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d’une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.~~

#### ~~Dans le cas d’établissements d’enseignement~~

~~— Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).~~

### 3 - Stationnement des véhicules non motorisés

#### Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l’exception de l’habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

#### Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L’espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l’air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d’entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d’attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d’habitation collective : a minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu’à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Construction à destination de bureaux : l’espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination d’activités de service : l’espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l’effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d’agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

#### Justification

Suppression de la règle sur les superficies non construites car incompréhensible et donc inapplicable.

Le stationnement des vélos fait désormais l’objet d’un chapitre spécifique pour plus de clarté et il est actualisé sur la base des normes en vigueur dans le code de la construction et de l’habitation.

Conformément au PDUIF, la règle de stationnement pour les véhicules automobiles dans le cas des bureaux est modifiée : il s’agit en effet d’imposer **au plus** une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.

### 2.24. Zone UB – Article 7

#### Modification proposée

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, ~~à l’exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d’accès.~~

La largeur des accès doit être comprise entre 3 et 5 mètres.

La largeur minimale d’emprise des voies nouvelles doit être de 5 mètres.

#### Justification

Suppression de la règle sur les appendices d’accès car elle est illégale.

Introduction de règles sur la largeur des accès et des voies nouvelles afin d’encadrer le développement urbain de manière fonctionnelle et sécurisante.

### 2.25. Zones UC et 1AU – Article 1

#### Modification proposée

~~En application des dispositions de l’article L151-14 du code de l’urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en cas de réhabilitation comme en cas de constructions neuves.~~

~~Dans les périmètres du Site Patrimonial Remarquable et aux abords des Monuments Historiques uniquement, les éoliennes individuelles (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mât).~~

- Les éoliennes individuelles, à l’exception de celles implantées au sol et ne dépassant pas la hauteur maximale autorisée des constructions à destination d’habitation.

#### Justification

Il s’agit de supprimer la règle sur l’interdiction des constructions de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher en raison de son illégalité.

L’interdiction totale des éoliennes étant illégale, il s’agit ici d’encadrer leur implantation.

## 2.26. Zone UC – Article 3

### Modification proposée

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de ~~la propriété l'unité foncière.~~
  
- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :
  - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
  - la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition ;
  - la reconstruction de bâtiments ayant fait l'objet d'un permis de démolir en Site Patrimonial Remarquable et aux abords des Monuments Historiques ;
  - ~~— les aménagements des constructions existantes (avec ou sans changement de destination) ;~~
  - ~~— les extensions des constructions existantes à la date de publication du POS, le 31 mars 1998.~~
  - l'aménagement sans extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles;

### Justification

Précision apportée sur l'application de la règle de l'emprise au sol à l'unité foncière et non à la parcelle.

Clarification de la règle sur les constructions existantes afin de faciliter son application.

## 2.27. Zone UC – Article 3

### Modification proposée

~~— Sur les espaces non construits, le profil du terrain naturel sera conservé à l'identique.~~

### Justification

Suppression de cette règle incohérente avec la règle établie au paragraphe 1.2.1 du règlement relative aux exhaussements et affouillements.

## 2.28. Zone UC – Article 3

### Modification proposée

Par ailleurs, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement, de tout point ~~d'une baie~~ de la façade comportant des ouvertures constituant des vues au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 8 mètres.

~~— Les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol globale par propriété, non accolées à la construction principale, doivent être implantées sur une des limites séparatives aboutissant aux voies. Lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le recul doit être d'au minimum 3 mètres.~~

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 8 mètres lorsque l'une au moins des façades en regard comprend une ~~baie~~ ouverture constituant des vues, et à 3 mètres dans le cas contraire. Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle.

### Justification

Clarification des règles sur les constructions par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même propriété afin de faciliter leur application.

Suppression de la règle sur les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> car elle revient à appliquer la règle générale.

## 2.29. Zone UC – Article 4

### Modification proposée

~~— Les toitures sont recouvertes de tuiles ou de verrières, ces dernières devant couvrir une surface inférieure à 30 % pour chaque pente de toiture.~~

### Justification

Suppression de cette règle qui est déjà mentionnée dans le règlement quelques paragraphes plus haut.

## 2.30. Zone UC – Article 6

### Modification proposée

~~— Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, il ne sera pas éou de changement.~~

### Constructions à usage d’habitation

~~Hors lotissement ou permis groupé, comprenant création de voirie et/ou espace commun, il est demandé au moins deux places de stationnement par logement.~~

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d’aides de l’État, en application de l’article L151-35 du code de l’urbanisme.

~~— Pour les bâtiments collectifs à usage principal d’habitation, l’espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.~~

Dans tout lotissement ou permis groupé, comprenant création de voirie et/ou espace commun, il sera prévu :

- Deux places de stationnement résidentiel par ~~parcelle~~ logement, de dimension 5 x 5 m minimum, par recul du portail de l’accès voiture par rapport à l’emprise de voirie
- Au moins une place de stationnement visiteurs par logement laquelle sera banalisée, sans pouvoir être affectée à un usage privatif.

### Constructions à usage de bureau

Pour les bureaux, il sera réalisé au ~~moins plus~~ une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. ~~Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l’espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.~~

~~— Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d’accès réservé aux salariés d’une capacité de stationnement supérieure ou~~

~~égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d’une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.~~

~~— Autres constructions à usage d’activités~~

~~— Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher est consacrée au stationnement des véhicules hors surface de circulation.~~

~~— En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l’évolution des camions et véhicules utilitaires divers.~~

~~— Pour les activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.~~

~~— Dans le cas d’établissements d’enseignement~~

~~— Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).~~

Hôtels (et chambres d’hôtes et gîtes ruraux), restaurants, salles de spectacles :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- 1 chambre d’hôtel ;
- 10 mètres carrés de salle de restaurant ;
- 3 places de spectacle.

Constructions à usage d’activités artisanales et/ou commerciales

Il est créé une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l’évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l’exception de l’habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L’espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l’air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d’entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.

- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d’attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d’habitation collective : a minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu’à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Construction à destination de bureaux : l’espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d’activités de service : l’espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l’effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics : l’espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l’effectif d’agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

### Justification

Suppression de la règle sur les superficies non construites car incompréhensible et donc inapplicable.

La règle sur le stationnement des constructions à usage d’habitation est précisée afin de faciliter son application

Le stationnement des vélos fait désormais l’objet d’un chapitre spécifique pour plus de clarté et il est actualisé sur la base des normes en vigueur dans le code de la construction et de l’habitation.

Conformément au PDUIF, la règle de stationnement pour les véhicules automobiles dans le cas des bureaux est modifiée : il s’agit en effet d’imposer **au plus** une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.

Des règles sur le stationnement des activités autorisées sont ajoutées afin de faciliter le fonctionnement urbain.

## 2.31. Zone UC – Article 7

### Modification proposée

~~— Les appendices d’accès sont autorisés, dans la limite d’un terrain à bâtir par propriété existante à la date de publication du P.O.S. le 31 mars 1998. Leur emprise sera comprise entre 3 et 5 mètres.—~~

~~— En cas d’accès direct à la voie de desserte, celui-ci devra présenter une largeur au moins équivalente à celle de la construction qu’elle dessert jusqu’au droit de la construction à édifier.—~~

La largeur des accès doit être comprise entre 3 et 5 mètres.

Aucun accès aux constructions ne peut se faire à moins de 0,30 m au-dessous du niveau le plus bas de la voie de desserte considéré au droit de la construction (interdiction des garages en sous-sol), sauf si la topographie du terrain l’implique.

~~Aucun nouvel accès privatif n’est autorisé sur le chemin du Haut des Courances.~~

- Dimensions des voies publiques ou privées de desserte des collectes :

La largeur des voies publiques doit rendre possible le passage des véhicules de collecte vis-à-vis des véhicules en stationnement et faciliter le ramassage des bacs.

~~Pour ce faire, elle sera au minimum de 3,5 mètres (en sens unique).~~ La structure de la chaussée doit être adaptée au passage d'un véhicule poids lourd dont le poids total autorise en charge (Ptac) est de 26 tonnes.

Ces règles peuvent ne pas s’appliquer :

- aux aménagements, extensions et annexes, de constructions existantes ~~avant la date de publication du P.O.S. le 31 mars 1998~~ ;

#### Justification

Suppression de la règle sur les appendices d’accès et de la référence au POS car celui-ci n’a plus de réalité juridique.

Suppression de la règle sur les accès directs car celle-ci est peu claire et difficilement applicable et introduction d’une règle sur la largeur des accès afin d’encadrer le développement urbain de manière fonctionnelle et sécurisante.

Suppression de la règle sur l’interdiction des accès depuis le chemin des Haut de Courances afin d’autoriser normalement la constructibilité en zone urbaine.

Suppression de la règle sur la largeur des voies publiques de desserte des collectes afin d’être en cohérence avec la règle sur la voirie déjà établie dans le règlement aux paragraphes précédents.

### **2.32. Zone UC – Article 8**

#### Modification proposée

~~— Dans le cas d’aménagement au sol de construction ne constituant pas une extension d’une construction principale existante, la totalité des surfaces au sol imperméabilisées ne peut excéder 200 m<sup>2</sup> de la surface du terrain.~~

~~— Cette limite peut être dépassée à condition que les eaux pluviales issues de ces surfaces imperméabilisées soient renvoyées dans un dispositif de rétention d’eaux pluviales rejetant, soit dans le milieu naturel, soit dans le réseau collectif, un débit limité à ceux constatés avant l’aménagement, et compatible avec les caractéristiques de l’émissaire.~~

#### Justification

Suppression de règles qui peuvent être incohérentes avec les règles d’emprise au sol établies dans le règlement à l’article 4.

### **2.33. Zone UD – Caractères et vocation de la zone**

#### Modification proposée

Cette zone comporte deux secteurs :

- Un secteur UD a, voué exclusivement aux équipements collectifs, ~~aux activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle~~ et aux logements dédiés aux personnes âgées.
- Un secteur UD b, voué essentiellement aux logements collectifs ~~et aux activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle.~~

#### Justification

Précisions apportées aux secteurs UDa et UBb afin d’être en cohérence avec l’article 1 du règlement qui autorise les activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle.

### 2.34. Zone UD – Article 1

#### Modification proposée

- Dans le secteur UD b :

- Les constructions à usage d’habitation ainsi que leurs annexes et les clôtures.
- Les constructions et changements de destination à usages de bureaux et services, ainsi que leurs annexes et clôtures, ~~à condition que leur hauteur soit limitée à deux niveaux construits.~~

#### Justification

Modification apportée afin d’être en cohérence avec l’article 3 du règlement sur les hauteurs.

### 2.35. Zone UD – Article 3

#### Modification proposée

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

- Les constructions peuvent atteindre soit la hauteur de faîtage du plus haut des bâtiments existants sur le terrain, ~~à la date de publication du P.O.S. le 31 mars 1998,~~ soit une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage.

Par ailleurs, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement, de tout point ~~d’une baie de la façade comportant des ouvertures constituant des vues~~ au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 8 mètres.

#### Justification

Suppression de la référence au POS car celui-ci n’a plus de réalité juridique.

Clarification de la règle sur les constructions par rapport aux limites séparatives afin de faciliter son application.

### 2.36. Zone UD – Article 6

#### Modification proposée

~~— Dans le cas d’établissements d’enseignement~~

~~— Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).~~

#### 3 - Stationnement des véhicules non motorisés

#### Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l’exception de l’habitat individuel ;

- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

#### Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L’espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l’air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d’entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d’attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d’habitation collective : a minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu’à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Construction à destination de bureaux : l’espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination d’activités de service : l’espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l’effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics : l’espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l’effectif d’agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

#### Justification

Le stationnement des vélos fait désormais l’objet d’un chapitre spécifique pour plus de clarté et il est actualisé sur la base des normes en vigueur dans le code de la construction et de l’habitation.

### **2.37. Zones UD et 1AU – Article 7**

#### Modification proposée

- Dimensions des voies publiques ~~ou privées~~ de desserte des collectes :

La largeur des voies publiques doit rendre possible le passage des véhicules de collecte vis-à-vis des véhicules en stationnement et faciliter le ramassage des bacs.

~~Pour ce faire, elle sera au minimum de 3,5 mètres (en sens unique).~~ La structure de la chaussée doit être adaptée au passage d’un véhicule poids lourd dont le poids total autorisé en charge (Ptac) est de 26 tonnes.

Ces règles peuvent ne pas s’appliquer :

- aux aménagements, extensions et annexes, de constructions existantes ~~avant la date de publication du P.O.S. le 31 mars 1998 ;~~

### Justification

Suppression de la règle sur la largeur des voies publiques de desserte des collectes afin d’être en cohérence avec la règle sur la voirie déjà établie dans le règlement aux paragraphes précédents.

Suppression de la référence au POS car celui-ci n’a plus de réalité juridique.

## 2.38. Zone UX – Article 3

### Modification proposée

#### 3.1 - Emprise au sol.

• L’emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de ~~la propriété l’unité foncière.~~

• Dans l’ensemble de la zone, il n’est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d’infrastructure ou de superstructure ;

- la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d’un sinistre, *ou d’une démolition régulièrement autorisée en Site Patrimonial Remarquable et aux abords des Monuments Historiques* ;

~~— les aménagements des constructions existantes (avec ou sans changement de destination) ;~~

~~— les extensions des constructions existantes à la date de publication du POS, le 31 mars 1998.~~

- l’aménagement sans extension d’une construction existante ne respectant pas ces règles;

• Règle générale :

~~• Les constructions ou partie de construction stockant ou utilisant des produits à risque doivent être implantées en recul d’au moins 5 mètres.~~

Les autres constructions ou parties de constructions peuvent s’implanter soit en limite séparative, soit en recul d’au moins 5 mètres.

### Justification

Précision apportée sur l’application de la règle de l’emprise au sol à l’unité foncière et non à la parcelle.

Clarification de la règle sur les constructions existantes afin de faciliter son application.

Suppression de la règle d’implantation par rapport aux limites séparatives pour les produits à risque dans la mesure où il n’est pas possible à l’instruction des autorisations d’urbanisme d’appliquer cette règle.

## 2.39. Zone UX – Article 4

### Modification proposée

Toute architecture ~~typique, archaïque ou~~ étrangère à la région est interdite. Les menuiseries en bois pourront être laissées dans leur teinte naturelle.

Les ~~maisons~~ bâtiments en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition ~~que les éléments constructifs soient de dimension modeste et~~ que les chaînages d’angle soient ajustés sans débord.

~~Les clôtures édifiées à l’alignement respecteront les dispositions d’implantation prévues à l’article UX.5.2.~~ Les parties maçonnées seront obligatoirement enduites.

En présence d’un mur de soutènement surplombant la rue, la hauteur de la clôture au-delà de la hauteur du mur de soutènement ne peut excéder 1 mètre (voir point 1 du schéma de principe ci-dessous) sauf si la totalité du mur (soutènement et clôture) est inférieure à 2 mètres (voir point 2 du schéma de principe ci-dessous).

• ~~Dispositions diverses :~~

~~Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.~~

Justification

Modification de deux règles sur l’architecture, sur les bâtiments en bois afin de faciliter leur application.

Ajout d’une règle sur les clôtures surplombant un mur de soutènement afin de permettre dans ce contexte une meilleure insertion des clôtures dans le site.

Suppression du paragraphe relatif aux argiles car ce n’est pas l’objet du chapitre et ce sujet est déjà abordé à l’article 1.

## 2.40. Zone UX – Article 6

Modification proposée

Cette obligation est applicable aux extensions de surface de plancher des constructions existantes. Elle s’applique aussi en cas de changement de destination, ~~ainsi qu’en cas de construction ou d’aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d’individuels accolés.~~

Constructions à usage d’habitation

Il est aménagé au moins deux places de stationnement ~~par~~ **pour le** logement réalisé, en tout ou en partie sur de la surface de plancher créée.

~~Il est aménagé une place de stationnement par logement en réhabilitation sur de la surface de plancher existante.~~

~~Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d’aides de l’État, en application de l’article L151-35 du code de l’urbanisme.~~

~~Pour les bâtiments collectifs à usage principal d’habitation, l’espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.~~

Constructions à usage de bureau ou de service

Pour les bureaux, il sera réalisé au ~~moins~~ **plus** une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

~~Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l’espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.~~

~~Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d’accès réservé aux salariés d’une capacité de stationnement supérieure ou~~

~~égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d’une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.~~

~~— Constructions à usage d’activités artisanales~~

~~— Il est créé une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

~~— En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l’évolution des camions et véhicules utilitaires divers.~~

~~— Pour les activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.~~

~~— Constructions à usage commercial :~~

~~— Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

~~— Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu’il est susceptible d’entraîner.~~

~~— Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.~~

Constructions à usage d’activités artisanales et/ou commerciales et/ou de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle

Il est créé une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l’évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à destination industrielle, d’entrepôt

Il est créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- 1 chambre d’hôtel ;
- 10 mètres carrés de salle de restaurant ;
- 3 places de spectacle.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées ;

- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

#### Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L’espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l’air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d’entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d’attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination de bureaux : l’espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d’activités de service, d’industrie et d’entrepôt : l’espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l’effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics : l’espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l’effectif d’agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

#### Justification

Adaptation des règles relatives aux habitations car il s’agit d’une zone dévolue à l’activité et non à l’habitat.

Le stationnement des vélos fait désormais l’objet d’un chapitre spécifique pour plus de clarté et il est actualisé sur la base des normes en vigueur dans le code de la construction et de l’habitation.

Conformément au PDUIF, la règle de stationnement pour les véhicules automobiles dans le cas des bureaux est modifiée : il s’agit en effet d’imposer **au plus** une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.

Conformément au code de l’urbanisme, la règle sur le stationnement des constructions artisanales et/ou commerciales de détail est harmonisée.

Des règles sur le stationnement des activités industrielles et d’entrepôt sont ajoutées afin de faciliter le fonctionnement urbain.

### **2.41. Zone UX – Article 7**

#### Modification proposée

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, ~~à l’exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d’accès~~. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d’exploitation non viabilisé est interdite.

~~L’accès aux parcelles doit permettre aux véhicules sortant de s’arrêter en dehors de la chaussée pour vérifier que la voie est dégagée.~~

Ces règles peuvent ne pas s’appliquer, à condition que leur destination reste inchangée :

- aux aménagements, extensions et annexes, de constructions existantes ~~avant la date de publication du P.O.S. le 31 mars 1998~~ ;

#### Justification

Suppression de la règle sur les appendices d’accès car elle est illégale.

Suppression de la règle sur l’accès aux parcelles car peu claire et donc difficilement applicable.

Suppression de la référence au POS car celui-ci n’a plus de réalité juridique.

### **2.42. Zone UX – Article 8**

#### Modification proposée

~~— En cas de réalisation de plusieurs logements sur l’unité foncière, les engins de secours devront pénétrer dans la propriété et éviter le stationnement sur la route départementale.~~

~~— Lors de la réalisation de plusieurs logements, l’aire de stockage des containers d’ordures ménagères devra être réalisée au sein de la parcelle privée de façon à ne pas entraver le passage de l’espace public. Cette aire devra être aménagée pour éviter que les containers se retrouvent sur la route départementale et en accord avec le gestionnaire de la collecte des déchets ménagers.~~

#### Justification

Suppression des règles relatives aux habitations car il s’agit d’une zone dévolue à l’activité et non à l’habitat.

### **2.43. Titre III - Dispositions applicables aux zones d’urbanisation future et aux zones naturelles**

#### Modification proposée

Art. R. 151-20. – Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l’urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d’eau, d’électricité et, le cas échéant, d’assainissement existant à la périphérie immédiate d’une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de cette zone et que des orientations d’aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d’aménagement et d’équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d’aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d’eau, d’électricité et, le cas échéant, d’assainissement existant à la périphérie immédiate d’une zone AU n’ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de cette zone, son ouverture à l’urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d’urbanisme comportant notamment les orientations d’aménagement et de programmation de

la zone.

~~Art. R. 151-22. Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.~~

~~Art. R. 151-23. Peuvent être autorisées, en zone A :~~

~~1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;~~

~~2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.~~

~~Art. R. 151-24. Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :~~

~~1o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;~~

~~2o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;~~

~~3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;~~

~~4o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;~~

~~5o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.~~

~~Art. R. 151-25. Peuvent être autorisées en zone N :~~

~~1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;~~

~~2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.~~

• Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser ~~agricoles et naturelles~~ du P.L.U qui sont les suivantes :

- Zone 1AU : zone à urbaniser

~~Zone A : zone naturelle agricole~~

~~Zone N : zone naturelle protégée.~~

### Justification

Il s’agit ici de bien distinguer, pour plus de clarté, les zones à urbaniser des zones à protéger que sont les zones agricoles et naturelles.

## 2.44. Titre III – Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone IAU – Caractères et vocation de la zone

### Modification proposée

Il s'agit de zones actuellement non équipées ou en cours d'équipement, destinées à permettre l'extension de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement (ZAC, lotissements ou ensembles de constructions groupées), **hormis en secteur 1AUb**, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

**En secteur 1AUb, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.**

Cette zone, implantée en continuité avec les zones urbanisées existantes et suivant un principe d'enveloppe urbaine, est destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation.

Après réalisation des équipements nécessaires (création ou renforcement des réseaux et voiries), les constructions sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble, **hormis en secteur 1AUb**, définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.

**En secteur 1AUb, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.**

La zone comporte ~~cinq~~ **six** secteurs :

- un secteur 1AUa, qui correspond à la reconversion du site de la maison de retraite,
- un secteur 1AUb, qui correspond à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone de Robillard,
- un secteur 1AUc, qui correspond à la zone des Regains,
- un secteur 1AUd, qui correspond à une zone située ruelle des Roches,
- un secteur 1AUe, qui correspond à un secteur peu construit route de la Coudre
- **un secteur 1AUf, qui correspond au secteur de la rue du Château des Dames.**

### Justification

Volonté sur le secteur 1AUb de ne pas imposer une seule opération d'aménagement d'ensemble mais de laisser la possibilité de réaliser plusieurs opérations en fonction de l'avancement de la réalisation des équipements.

Volonté de reclasser en secteur à urbaniser 1AUf, l'OAP de la rue du chemin des Dames initialement classée en zone UA, afin d'imposer une cohérence globale dans l'aménagement de cet espace.

## 2.45. Zone 1AU – Article 1

### Modification proposée

**1.2.1** Dans toute la zone, sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des principes définis dans les "orientations d'aménagement" :

<p><del>Concernant l'échéancier général, l'urbanisation des zones 1AU respectera les dispositions suivantes :</del></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

~~— la zone 1AU de la Maison de Retraite représente la première priorité (classée en 1AUa),~~  
~~— la zone de Robillard représentera la deuxième opération, chronologiquement (1AUb),~~  
~~— les autres zones (de 1AUc à 1AUe) seront réalisées sans ordre de priorité.~~

~~— Par ailleurs, l’échéancier dans l’urbanisation de la zone 1AUb respectera l’obligation de limiter chaque opération à 1,5 hectare maximum, avec un délai d’au moins un an entre l’attestation de non opposition à la conformité des travaux et le dépôt de la demande de l’opération suivante.~~

~~— Cette disposition ne s’applique pas aux constructions et installations à usage d’équipement collectif.~~

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d’urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l’article R151-21 du code de l’urbanisme, dernier alinéa.

- Les lotissements et les ensembles de constructions groupées à usage principal d’habitation **et de bureaux**, sous réserve qu’ils prennent en compte la totalité du secteur considéré, **hormis en secteur 1AUb**, et sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires. **En secteur 1AUb, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.**

- L’exercice de professions pouvant s’exercer dans la construction même et ne présentant pas de nuisance pour le voisinage.

~~— Les constructions à usage de logement et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions autorisées dans la zone.~~

### Justification

Les éléments relatifs à l’échéancier des secteurs 1AU sont supprimés afin de ne pas bloquer le développement urbain de la commune. En outre, ce sont les OAP qui peuvent éventuellement comporter un échéancier prévisionnel de l’ouverture à l’urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants et cet échéancier s’apprécie de ce fait en compatibilité et non en conformité ; sur ce point-là, l’échéancier qui figure dans le règlement est illégal.

Volonté sur le secteur 1AUb de ne pas imposer une seule opération d’aménagement d’ensemble mais de laisser la possibilité de réaliser plusieurs opérations en fonction de l’avancement de la réalisation des équipements.

La phrase relative aux logements nécessaires à la surveillance, gardiennage des constructions est supprimée car sans utilité dans la mesure où il s’agit d’une zone dévolue à l’habitat.

## **2.46. Zone 1AU – Article 3**

### Modification proposée

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de **la propriété l’unité foncière**.

- Dans l’ensemble de la zone, il n’est pas fixé de règle pour :
  - les équipements d’intérêt collectif et services publics ;
  - la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d’un sinistre ou d’une démolition ;
  - la reconstruction de bâtiments ayant fait l’objet d’un permis de démolir en Site Patrimonial Remarquable et aux abords des Monuments Historiques ;
  - ~~— les aménagements des constructions existantes (avec ou sans changement de destination) ;~~
  - ~~— les extensions des constructions existantes à la date de publication du POS, le 31 mars 1998.~~
  - l’aménagement sans extension d’une construction existante ne respectant pas ces règles;

#### Justification

Précision apportée sur l’application de la règle de l’emprise au sol à l’unité foncière et non à la parcelle.

Clarification de la règle sur les constructions existantes afin de faciliter son application.

### **2.47. Zone 1AU – Article 3**

#### Modification proposée

La hauteur des bâtiments, mesurée depuis le niveau le plus bas de la voie de desserte, considéré au droit de la construction jusqu’au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 12 mètres, et R + 1 + comble pour les secteurs 1AUa, ~~et~~ 1AUB ~~et~~ 1AUf.

#### Justification

Nécessité de règlementer la hauteur dans le secteur 1AUf en cohérence avec le tissu urbain alentour.

### **2.48. Zone 1AU – Article 3**

#### Modification proposée

En secteurs 1AUB, 1AUC, 1AUD, ~~et~~ 1AUe ~~et~~ 1AUf, les constructions respecteront obligatoirement cette marge de reculement par rapport aux limites communes avec les autres zones (UA et UB).

~~— Les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d’emprise au sol globale par propriété, non accolées à la construction principale, doivent être implantées sur une des limites séparatives aboutissant aux voies. Lorsque la construction n’est pas en limite séparative, le recul doit être d’au minimum 3 mètres.~~

#### Justification

Volonté de conserver en secteur 1AUf une cohérence urbaine avec le tissu alentour.

Suppression de la règle sur les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> car elle revient à appliquer la règle générale.

## 2.49. Zone 1AU – Article 4

### Modification proposée

#### 4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

~~Les constructions présenteront un mur de long pan d’une longueur au moins égale à la hauteur totale des constructions, avec un minimum de 6 mètres.~~

Le mur de façade le plus long de la construction doit avoir une longueur au moins égale à la hauteur de la construction, avec une longueur minimale de 6 mètres si la hauteur de la construction est inférieure à 6 mètres.

Cette règle ne s’applique pas pour les bâtiments annexes.

### Justification

Réécriture de la règle afin de la rendre plus explicite et afin de déroger pour les bâtiments annexes.

## 2.50. Zone 1AU – Article 6

### Modification proposée

~~Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, il ne sera pas éou de changement.~~

~~Lotissements, opérations de constructions groupées :~~

~~Il sera créé au moins une place de stationnement banalisée par lot ou parcelle privative, en stationnement longitudinal sur voirie ou en aires de stationnement, en un ou plusieurs sites.~~

### Constructions à usage d’habitation

Hors lotissement ou permis groupé, comprenant création de voirie et/ou espace commun, il est demandé au moins deux places de stationnement par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d’aides de l’État, en application de l’article L151-35 du code de l’urbanisme.

~~Pour les bâtiments collectifs à usage principal d’habitation, l’espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.~~

Dans tout lotissement ou permis groupé, comprenant création de voirie et/ou espace commun, il sera prévu :

- Deux places de stationnement résidentiel par **parcelle logement**, de dimension 5 x 5 m minimum, par recul du portail de l’accès voiture par rapport à l’emprise de voirie
- Au moins une place de stationnement visiteurs par logement laquelle sera banalisée, **en stationnement longitudinal sur voirie ou en aires de stationnement, en un ou plusieurs sites**, sans pouvoir être affectée à un usage privatif.

### Constructions à usage de bureau ou de service

Pour les bureaux, il sera réalisé au ~~moins plus~~ une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. ~~Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l’espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.~~

~~— Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d’accès réservé aux salariés d’une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d’une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.~~

~~— Dans le cas d’établissements d’enseignement~~

~~— Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).~~

### 3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l’exception de l’habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

#### Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L’espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l’air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d’entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d’attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d’habitation collective : a minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu’à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Construction à destination de bureaux : l’espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics : l’espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l’effectif d’agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

#### Justification

Suppression de la règle sur les superficies non construites car incompréhensible et donc inapplicable.

La règle sur le stationnement des constructions à usage d’habitation est précisée afin de faciliter son application

Le stationnement des vélos fait désormais l’objet d’un chapitre spécifique pour plus de clarté et il est actualisé sur la base des normes en vigueur dans le code de la construction et de l’habitation.

Conformément au PDUIF, la règle de stationnement pour les véhicules automobiles dans le cas des bureaux est modifiée : il s’agit en effet d’imposer **au plus** une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.

### **2.51. Zone 1AU – Article 7**

#### Modification proposée

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, ~~à l’exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d’accès, et de tout "passage commun"~~. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d’exploitation non viabilisé est interdite.

#### Justification

Suppression de la règle sur les appendices d’accès car elle est illégale.

### **2.52. Titre IV - Dispositions applicables aux zones à protéger**

#### Modification proposée

~~Art. R. 151-22. – Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.~~

~~Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A :~~

~~1o Les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole ou au stockage et à l’entretien de matériel agricole par les coopératives d’utilisation de matériel agricole agréées au titre de l’article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;~~

~~2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d’habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.~~

~~Art. R. 151-24. – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :~~

~~1o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;~~

~~2o Soit de l’existence d’une exploitation forestière ;~~

~~3o Soit de leur caractère d’espaces naturels ;~~

~~4o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;~~

~~5o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d’expansion des crues.~~

~~Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :~~

~~1o Les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l’entretien de matériel agricole par les coopératives d’utilisation de matériel~~

agricole agréées au titre de l’article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d’habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

- Le présent titre s'applique aux zones à protéger du P.L.U qui sont les suivantes :
- Zone A : zone naturelle agricole
- Zone N : zone naturelle protégée.

#### Justification

Ajout d’un titre IV afin de bien distinguer, pour plus de clarté, les zones à protéger que sont les zones agricoles et naturelles des zones à urbaniser du titre III.

### **2.53. Zone A – Caractères et vocation de la zone**

#### Modification proposée

• Il s'agit de la zone **naturelle agricole** constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage. La valeur agronomique élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

#### Justification

Précision apportée afin de bien distinguer la zone agricole de la zone naturelle.

### **2.54. Zone A – Article 1**

#### Modification proposée

~~En application des dispositions de l’article L151-14 du code de l’urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en cas de réhabilitation comme en cas de constructions neuves.~~

- Les garages de caravanes, à condition qu’ils s’effectuent dans des bâtiments existants ~~à la date de publication du P.O.S.~~

#### Justification

Il s’agit de supprimer la règle sur l’interdiction des constructions de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la mesure où il s’agit de la zone agricole non dévolue à l’habitat. Suppression de la référence au POS car celui-ci n’a plus de réalité juridique.

### **2.55. Zone A – Article 3**

#### Modification proposée

~~Toutefois :  
la hauteur des constructions édifiées à moins de 100 mètres d’un ou plusieurs autres bâtiments peut atteindre la hauteur du plus haut des bâtiments situés dans ce périmètre ;~~

~~— ces règles ne s’appliquent pas en cas d’aménagement, d’extension dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante, ou de reconstruction, à condition que le projet n’ait pas pour effet d’accroître leur hauteur, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.~~

- L’aménagement (extension, transformation) des habitations existantes ne doit pas dépasser la hauteur initiale de l’habitation.

Peuvent s’implanter sur toute la profondeur du terrain :

- les annexes, appentis, abris de jardins ;
- les aménagements et extensions de bâtiment existant ~~à la date de publication du P.O.S, le 31 mars 1998,~~ qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article ;
- les équipements collectifs d’infrastructure ou de superstructure.

#### Justification

Volonté de simplifier la règle sur la hauteur des constructions et de clarifier la règle sur les constructions existantes afin de faciliter leur application.

Suppression de la référence au POS car celui-ci n’a plus de réalité juridique.

### **2.56. Zone A – Article 4**

#### Modification proposée

~~— Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.~~

#### Justification

Suppression du paragraphe relatif aux argiles car ce n’est pas l’objet du chapitre et ce sujet est déjà abordé à l’article 1.

### **2.57. Zone A – Article 8**

#### Modification proposée

~~— En cas de réalisation de plusieurs logements sur l’unité foncière, les engins de secours devront pénétrer dans la propriété et éviter le stationnement sur la route départementale.~~

~~— Lors de la réalisation de plusieurs logements, l’aire de stockage des containers d’ordures ménagères devra être réalisée au sein de la parcelle privée de façon à ne pas entraver le passage de l’espace public. Cette aire devra être aménagée pour éviter que les containers se retrouvent sur la route départementale et en accord avec le gestionnaire de la collecte des déchets ménagers.~~

#### Justification

Suppression des règles relatives aux habitations car il s’agit d’une zone dévolue à l’activité agricole et non à l’habitat.

## 2.58. Zone N – Article 1

### Modification proposée

~~En application des dispositions de l’article L151-14 du code de l’urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en cas de réhabilitation comme en cas de constructions neuves.~~

#### • Dans le secteur Nh 1 :

- L’aménagement, sans extension, ni en surface, ni en nombre d’emplacements, du Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) existant ~~à la date de publication du P.O.S, le 31 mars 1998~~, et, à l’intérieur de ce PRL :
- les constructions de sanitaires ;
- l’implantation de caravanes ou résidences mobiles de loisirs dans la limite d’une par parcelle ;
- l’aménagement et l’extension, ainsi que les annexes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante, d’une construction à usage d’habitation et ses annexes, si elle est destinée à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage du PRL, autorisée dans la zone et existante ~~à la date de publication du P.O.S, le 31 mars 1998~~.

### Justification

Il s’agit de supprimer la règle sur l’interdiction des constructions de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la mesure où il s’agit de la zone naturelle non dévolue à l’habitat. Suppression de la référence au POS car celui-ci n’a plus de réalité juridique.

## 2.59. Zone N – Article 3

### Modification proposée

Peuvent s’implanter sur toute la profondeur du terrain, les aménagements et extensions modérées de bâtiment existant ~~à la date de publication du P.O.S, le 31 mars 1998~~, qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article.

### Justification

Suppression de la référence au POS car celui-ci n’a plus de réalité juridique.

## 2.60. Zone N – Article 4

### Modification proposée

~~Il n’est pas fixé de règle pour les toitures végétalisées.~~

~~Les toitures terrasses sont autorisées à condition d’être végétalisées selon les normes en vigueur et les règles précédentes sur les toitures ne s’appliquent pas. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.~~

~~Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.~~

### Justification

Précision apportée sur les toitures végétalisées afin de garantir une réelle insertion dans le tissu urbain.

Suppression du paragraphe relatif aux argiles car ce n’est pas l’objet du chapitre et ce sujet est déjà abordé à l’article 1.

### 2.61. Zone N – Article 6

#### Modification proposée

##### Constructions à usage de bureau ou de service

Pour les bureaux, il sera réalisé au **moins plus** une place de stationnement pour 55 m2 de surface de plancher.

- Dans le secteur Nh l :

Il est aménagé une place de stationnement **par sur chaque** lot du parc résidentiel de loisirs.

#### Justification

Conformément au PDUIF, la règle de stationnement pour les véhicules automobiles dans le cas des bureaux est modifiée : il s’agit en effet d’imposer **au plus** une place de stationnement pour 55 m2 de surface de plancher de bureaux.

Précision apportée à la règle de stationnement sur le secteur Nhl afin de bien imposer physiquement une place stationnement sur chacun des lots.

### 2.62. Zone N – Article 8

#### Modification proposée

~~— En cas de réalisation de plusieurs logements sur l’unité foncière, les engins de secours devront pénétrer dans la propriété et éviter le stationnement sur la route départementale.~~

~~— Lors de la réalisation de plusieurs logements, l’aire de stockage des containers d’ordures ménagères devra être réalisée au sein de la parcelle privée de façon à ne pas entraver le passage de l’espace public. Cette aire devra être aménagée pour éviter que les containers se retrouvent sur la route départementale et en accord avec le gestionnaire de la collecte des déchets ménagers.~~

#### Justification

Suppression des règles relatives aux habitations car il s’agit d’une zone naturelle non dévolue à l’habitat.

### 3. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE

#### 3.1. Mise en cohérence de la délimitation sur le plan de zonage de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur 1AUc avec la délimitation figurant à la pièce 2.3 Orientations d’Aménagement et de Programmation

Afin d’être conforme au code de l’urbanisme, la délimitation des secteurs à OAP figurant dans la pièce 2.3 Orientations d’Aménagement et de Programmation du PLU approuvé en 2019, doit être reportée sur le plan de zonage du PLU.

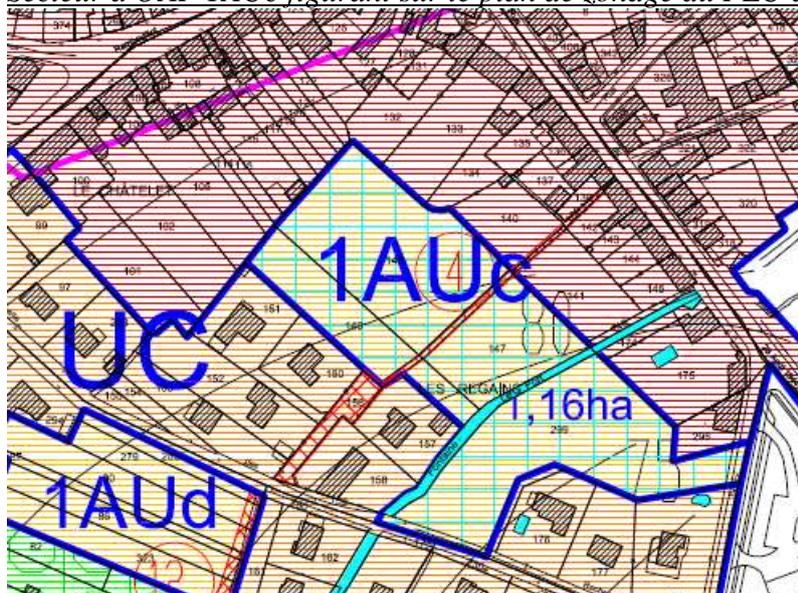
Or, il s’avère que la délimitation du secteur à OAP 1AUc reportée sur le plan de zonage du PLU approuvé en 2019 ne correspond pas précisément à la délimitation figurant dans la pièce 2.3 Orientations d’Aménagement et de Programmation de ce même PLU (voir plans ci-dessous).

L’objet de la modification est donc ici d’adapter sur le plan de zonage le secteur à OAP 1AUc en conformité avec la délimitation figurant dans la pièce 2.3 Orientations d’Aménagement et de Programmation.

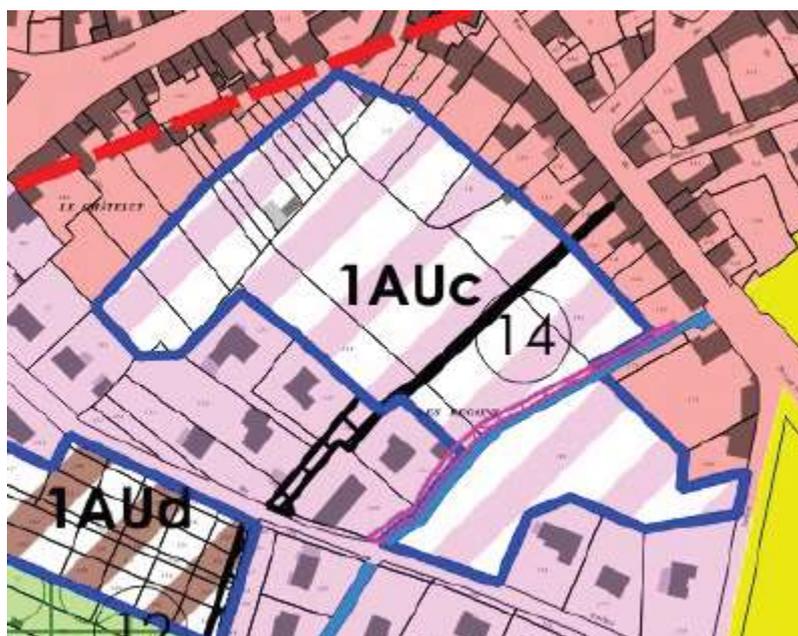
Secteur à OAP 1AUc figurant dans la pièce 2.3 Orientations d’Aménagement et de Programmation du PLU approuvé en 2019.



*Secteur à OAP 1AUc figurant sur le plan de zonage du PLU approuvé en 2019*



*Secteur à OAP 1AUc figurant sur le plan de zonage proposé dans la modification N°1 du PLU*

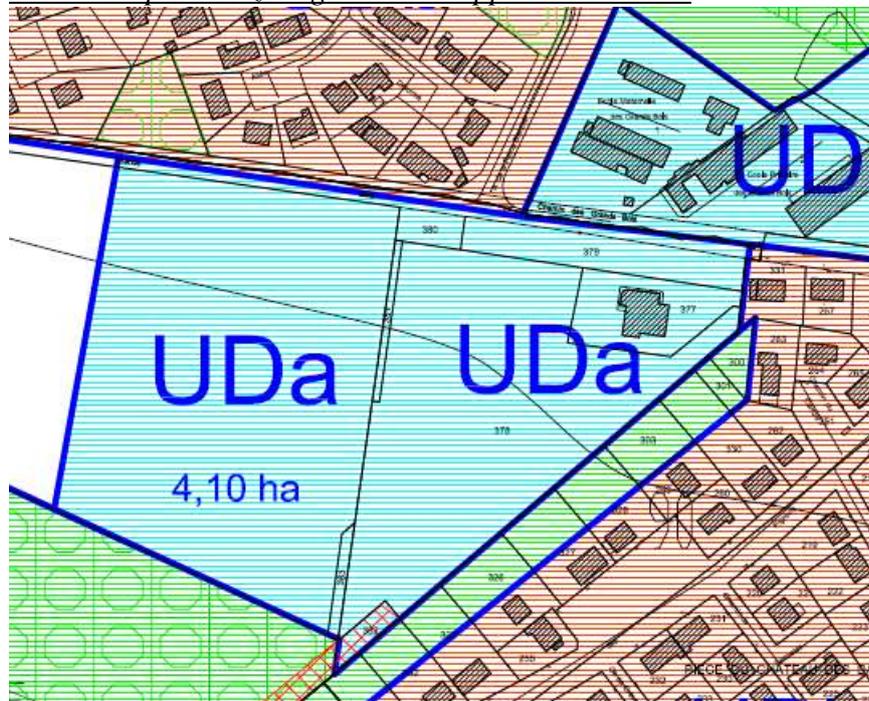


### 3.2. Reclassement d’un espace initialement en secteur UDa en secteur UDb

La modification a pour objet de reclasser, côté Sud du chemin des Grands Bois, un espace initialement en secteur UDa en secteur UDb.

La volonté est ici de permettre, en conformité avec le règlement du secteur UDb, la réalisation sur cet espace d’un projet d’habitat intergénérationnel.

*Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019*



*Extrait du plan de zonage proposé dans la modification N°1*



### **3.3. Correction d’une erreur matérielle relative au droit de préemption commercial**

Il s’agit de remettre en cohérence le figuré de légende du droit de préemption commercial avec le figuré sur le plan de zonage proprement dit.

### **3.4. Correction d’une erreur matérielle relative aux mares à protéger**

Sur les plans de zonage approuvés le 20 décembre 2019, les piscines et les cours d’eau sont couverts par un figuré similaire à celui des mares à protéger.

Il s’agit donc ici d’enlever les piscines dans le cadre de la protection des mares et d’ajouter pour plus de clarté et de cohérence une légende spécifique pour la représentation des cours d’eau.

### 3.5. Correction d’une erreur matérielle relative aux plantations d’alignement à créer

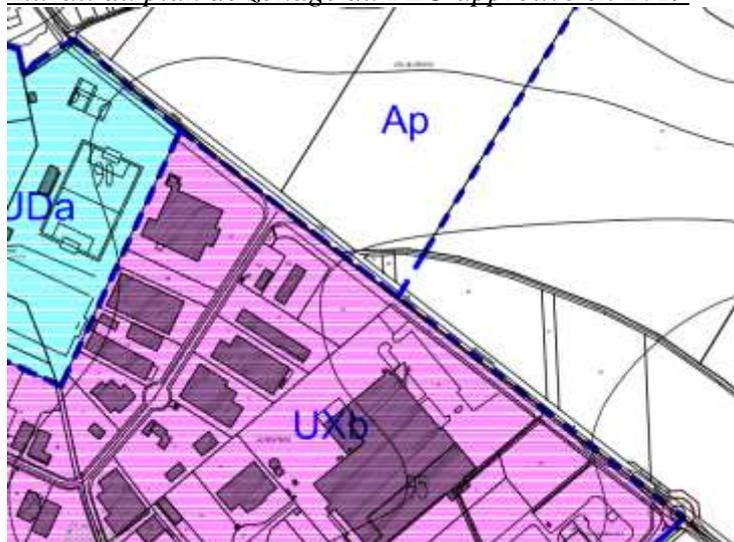
La légende relative aux plantations d’alignement à créer apparaît sur les plans de zonage approuvés le 20 décembre 2019 mais aucun élément ne figure sur les plans de zonage proprement dit.

Or, dans le dossier d’arrêt de projet de la révision du PLU en mai 2018, les éléments figurent bien sur les plans de zonage proprement dit.

Aucune demande des Personnes Publiques Associées (PPA), de la CDPENAF et du commissaire enquêteur suite à l’enquête publique, n’a été faite pour enlever ces plantations d’alignement à créer.

Il s’agit donc ici de remettre les plantations d’alignement à créer comme elles figuraient dans le dossier d’arrêt de projet de la révision du PLU en mai 2018.

*Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019*



*Extrait du plan de zonage proposé dans la modification N°1*



### 3.6. Correction d’une erreur matérielle relative aux murs à protéger

La légende relative aux murs à protéger apparaît sur les plans de zonage approuvés le 20 décembre 2019 mais aucun élément ne figure sur les plans de zonage proprement dit.

Or, dans le dossier d’arrêt de projet de la révision du PLU en mai 2018, les éléments figurent bien sur les plans de zonage proprement dit.

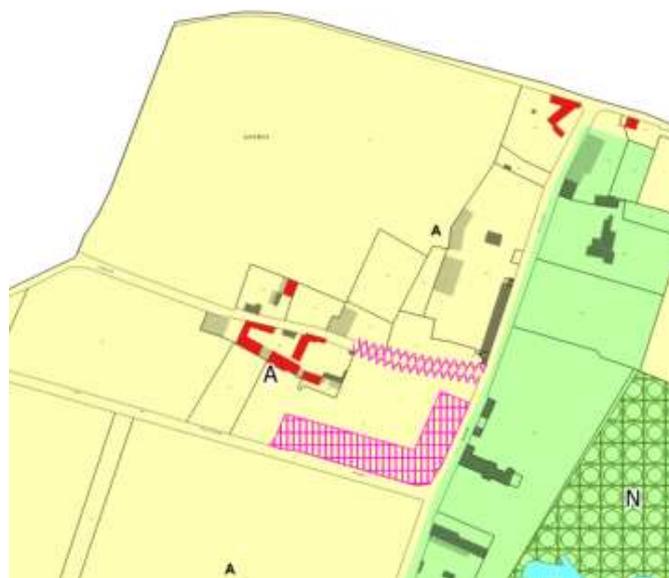
Aucune demande des Personnes Publiques Associées (PPA), de la CDPENAF et du commissaire enquêteur suite à l’enquête publique, n’a été faite pour enlever ces murs à protéger.

Il s’agit donc ici de remettre les murs à protéger comme ils figuraient dans le dossier d’arrêt de projet de la révision du PLU en mai 2018.

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019



Extrait du plan de zonage proposé dans la modification N°1



### 3.7. Correction d’une erreur matérielle relative à un Espace Boisé Classé (EBC)

Un Espace Boisé Classé (EBC) situé au sud de la zone UXb n’apparaît plus sur les plans de zonage approuvés le 20 décembre 2019 alors que dans le dossier d’arrêt de projet de la révision du PLU en mai 2018, il apparaît bien sur les plans de zonage.

Aucune demande des Personnes Publiques Associées (PPA), de la CDPENAF et du commissaire enquêteur suite à l’enquête publique, n’a été faite pour enlever cet EBC.

Il s’agit donc ici de remettre l’EBC comme il figurait dans le dossier d’arrêt de projet de la révision du PLU en mai 2018.

*Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019*



*Extrait du plan de zonage proposé dans la modification N°1*

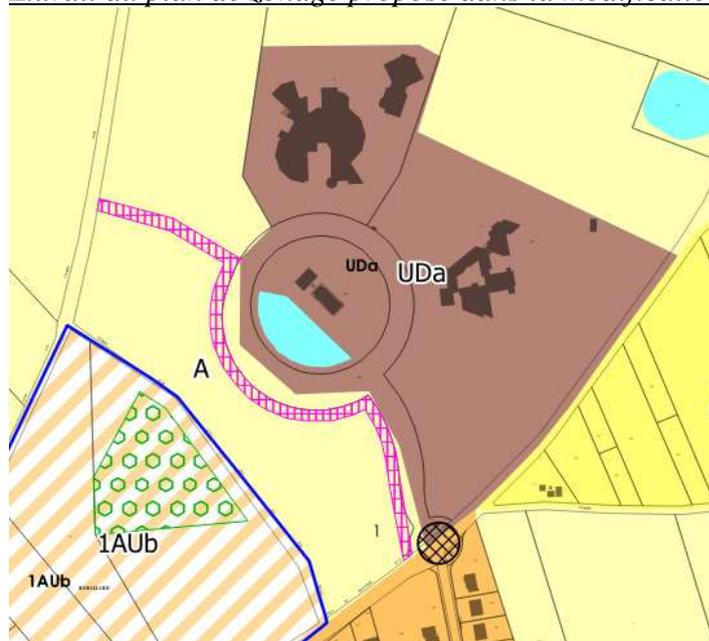




*Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019*



*Extrait du plan de zonage proposé dans la modification N°1*



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019



Extrait du plan de zonage proposé dans la modification N°1



### 3.9. Correction d’erreur matérielle relative au recul planté de 5 mètres

La légende relative au recul planté de 5 mètres apparaît sur les plans de zonage approuvés le 20 décembre 2019 mais aucun élément ne figure sur les plans de zonage proprement dit.

Or, dans le dossier d’arrêt de projet de la révision du PLU en mai 2018, les éléments figurent bien sur les plans de zonage proprement dit au Sud-Est de la zone UXb.

Aucune demande des Personnes Publiques Associées (PPA), de la CDPENAF et du commissaire enquêteur suite à l’enquête publique, n’a été faite pour enlever ce recul planté de 5 mètres.

Il s’agit donc ici de remettre le recul planté de 5 mètres comme il figurait dans le dossier d’arrêt de projet de la révision du PLU en mai 2018.

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019



Extrait du plan de zonage proposé dans la modification N°1



### **3.10. Correction d’erreur matérielle relative au secteur UDa**

Le secteur des tennis rue de Fontaine-le-Port, à l’écart de l’urbanisation, a été classé en secteur urbain UDa sur les plans de zonage approuvés le 20 décembre 2019.

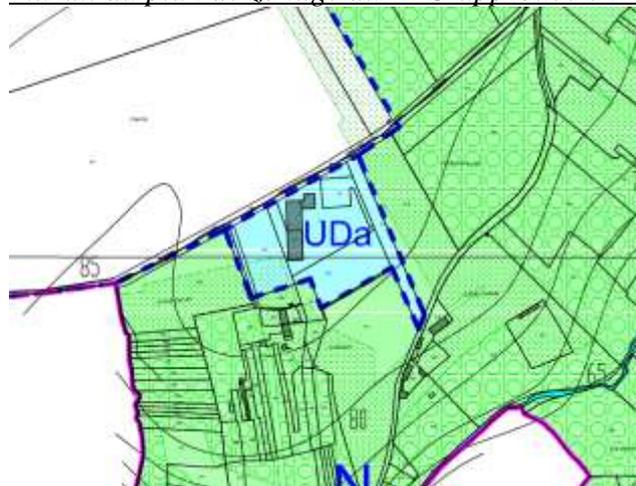
Or, dans le dossier d’arrêt de projet de la révision du PLU en mai 2018, ce secteur des tennis était classé sur les plans de zonage en secteur naturel Ne, en cohérence avec l’environnement naturel des lieux.

Aucune demande des Personnes Publiques Associées (PPA), de la CDPENAF et du commissaire enquêteur suite à l’enquête publique, n’a été faite pour modifier le classement de ce secteur entre l’arrêt de projet et l’approbation de la révision du PLU. Ce changement de classement apparaît donc illégal.

Il s’agit donc ici de reclasser ce secteur en Ne comme il figurait dans le dossier d’arrêt de projet de la révision du PLU en mai 2018.

De la même façon, les règles relatives à ce secteur Ne sont réintroduites dans le règlement de la zone N, à l’identique de celles qui figuraient dans le dossier d’arrêt de projet de la révision du PLU en mai 2018.

*Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019*



*Extrait du plan de zonage proposé dans la modification N°1*



### **3.11. Précision relative aux bâtiments agricoles pouvant faire l’objet d’un changement de destination, apportée aux plans de zonage**

Les bâtiments agricoles pouvant faire l’objet d’un changement de destination apparaissent sur les plans de zonage approuvés le 20 décembre 2019 sur des extraits en zooms mais pas sur les plans de zonage proprement dit.

Il s’agit donc ici de faire apparaître les bâtiments agricoles pouvant faire l’objet d’un changement de destination sur les plans de zonage proprement dits.

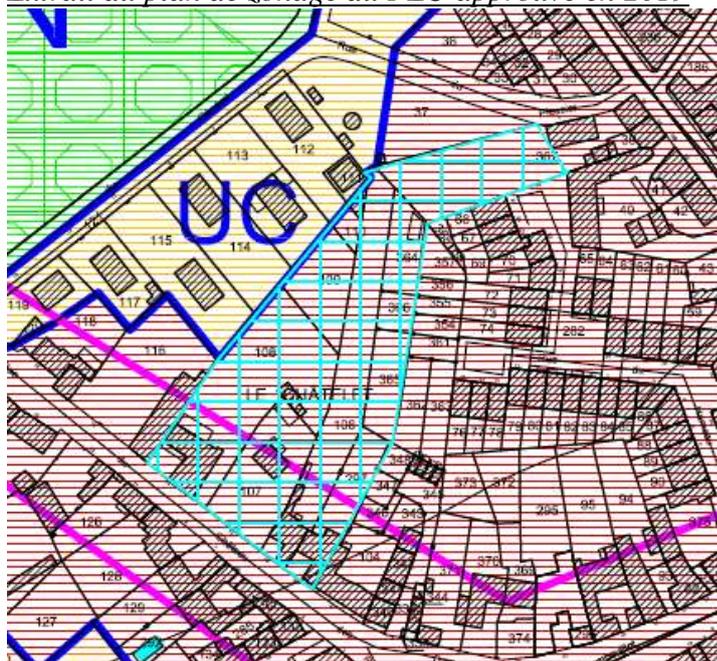
Il s’agit également de supprimer la légende écrite « site identifié pour l’application du règlement » pour laquelle il n’est fait aucune référence dans le règlement.

### 3.12. Reclassement en zone 1AU de l’OAP « rue du Château des Dames » initialement classée en zone UA

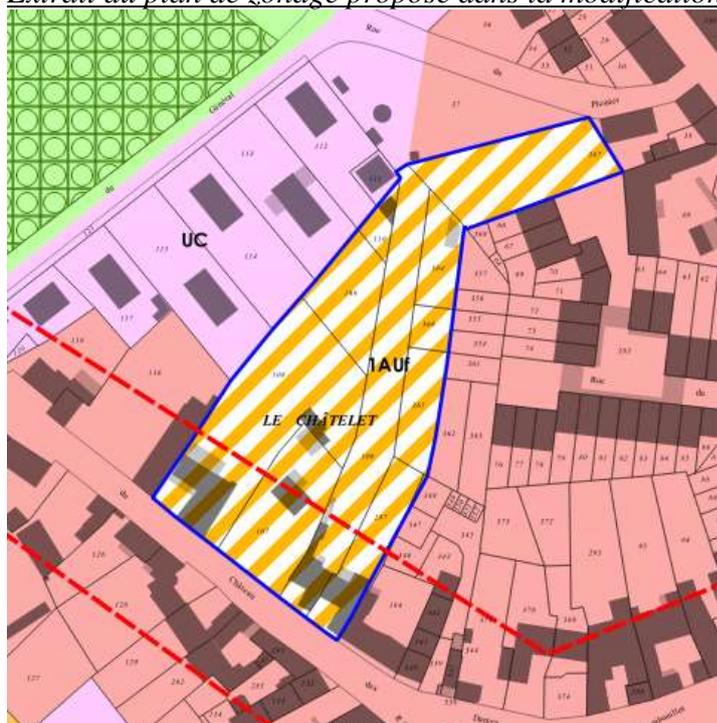
La modification a pour objet de reclasser en secteur à urbaniser 1AUf, l’OAP de la rue du chemin des Dames initialement classée en zone UA.

La volonté est ici d’imposer une cohérence globale par une opération d’aménagement d’ensemble sur cet espace.

*Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2019*



*Extrait du plan de zonage proposé dans la modification N°1*



## 4. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT DES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### 4.1. Définition d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur 1AUd figurant dans le PLU approuvé en 2019

Afin d’être conforme au code de l’urbanisme, les secteurs 1AU figurant au plan de zonage et au règlement du PLU approuvé en 2019, doivent faire l’objet d’Orientations d’Aménagement et de Programmation.

Or, il s’avère que le secteur 1AUd figurant au plan de zonage du PLU approuvé en 2019 ne fait pas l’objet d’Orientations d’Aménagement et de Programmation dans la pièce 2.3 de ce même PLU.

L’objet de la modification est donc ici de définir une OAP sur le secteur 1AUd existant dans le PLU approuvé en 2019 afin d’encadrer son développement et de l’intégrer dans la pièce 2.3 Orientations d’Aménagement et de Programmation.

OAP proposée dans la modification N°1 du PLU sur le secteur 1AUd existant dans le PLU approuvé en 2019



L’OAP a pour objet d’encadrer le développement de ce secteur :

- en conservant des éléments de paysage afin d’offrir une qualité environnementale et paysagère affirmée.
- en assurant une réceptivité de l’habitat cohérente avec le tissu alentour.
- en assurant une fonctionnalité optimale par la création de places de jour pour le stationnement et par la préservation d’une liaison douce entre la ruelle des Roches et les espaces situés au Sud du secteur, notamment le long du ru.

#### **4.2. Modification de l’OAP « Zone AU de Robillard »**

Plusieurs modifications sont apportées à l’OAP « Zone AU de Robillard » :

- La notion de Projet Urbain Partenarial (PUP) en lien avec la RD 605 est supprimée car elle ne relève pas de ce secteur de développement.
- La phrase relative au seul carrefour d’accès sur la RD 47 est supprimée afin de ne pas trop contraindre le développement du secteur en matière d’accessibilité routière.
- L’ajout « localisation de principe » est effectué sur plusieurs légendes relatives aux voiries, au cheminement doux, à l’implantation des bâtiments, afin de pouvoir apprécier pleinement en compatibilité ces orientations avec les projets futurs.
- La capacité doit désormais être comprise entre 55 et 60 logements, sans répartition entre les logements conventionnés, les logements en accession et les lots libres.  
La volonté est ici de respecter l’équilibre indiqué dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2019 en matière de nombre de logements à prévoir sur l’ensemble de la commune soit environ 340 logements. Dans ce sens, le reclassement du secteur UDa en secteur UDb (voir point 3.2) va permettre la réalisation sur cet espace d’un projet d’habitat intergénérationnel à vocation sociale de 64 logements environ, non comptabilisés précisément dans le rapport de présentation du PLU. En conséquence, il apparaît judicieux de diminuer de manière raisonnée la réceptivité du secteur AU de Robillard afin de conserver l’équilibre global sur la commune et ce au regard de la capacité des infrastructures et équipements existants et notamment des équipements scolaires.

## **5. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

---

La révision du Plan Local d’Urbanisme (PLU) du Chatelet en Brie, approuvée en date du 20 décembre 2019, a fait l’objet d’une évaluation environnementale et dans ce cadre, ce PLU approuvé en 2019 prend en compte la préservation et la mise en valeur de l’environnement.

Le projet de modification N° 1 du PLU procède à des ajustements règlementaires sur des points particuliers qui laissent une trop grande liberté d’interprétation ou sont très ambigus et de ce fait induisent une grande difficulté dans l’application, qui présentent un caractère d’illégalité ou qui ne semblent pas judicieux au regard de la volonté communale d’encadrer efficacement la constructibilité. Le projet de modification N°1 du PLU procède également au reclassement sur le plan de zonage d’un espace initialement en secteur UDa en secteur UDb, au reclassement en secteur à urbaniser 1AUf de l’OAP de la rue du chemin des Dames initialement classée en zone UA, à la modification de l’OAP « zone AU de Robillard », à la définition d’une OAP sur le secteur 1AUd déjà existant dans le PLU approuvé en 2019 et à des rectifications d’erreurs matérielles ou d’oublis apparus lors de la révision approuvée en 2019.

Sont ainsi modifiés ponctuellement, comme cela a été présenté précédemment :

- le document des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)
- le règlement du PLU
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage)

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables du PLU n’étant donc pas modifié, les différentes modifications apportées au PLU, que ce soit en matière de règlement, de zonage, d’OAP, n’auront pas d’incidences négatives nouvelles sur l’environnement par rapport au PLU approuvé en 2019.

En effet, il s’agit :

- de modifications en matière de règlement qui pour certaines d’entre elles vont plutôt dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l’environnement, par exemple :
  - règle préservant les caractéristiques du tissu ancien et résidentiel en ne permettant pas les constructions qui pourraient l’impacter fortement du fait de leur ampleur et/ou des nuisances qu’elles pourraient occasionner
  - règle apportant des précision sur les toitures végétalisées afin de garantir une réelle insertion dans le tissu urbain.

Pour la majorité des autres évolutions règlementaires, il s’agit d’ajustements visant le plus souvent à répondre à des problématiques d’application et/ou d’illégalité de la règle, à une mise en cohérence des règles entre zones ou à des modifications de règles pour offrir une constructibilité optimale, qui sont sans effet sur l’environnement.

- de modifications en matière de zonage qui sont sans effet sur l’environnement ou qui vont plutôt dans le sens de sa préservation (réinscription de plantations d’alignement à créer, de murs à protéger, d’EBC, de haies protégées, de recul planté).
- de la définition d’une OAP sur le secteur 1AUd déjà existant dans le PLU approuvé en 2019 et qui permet de rectifier cet oubli afin d’encadrer le développement dans le sens de la préservation du paysage et du cadre de vie.