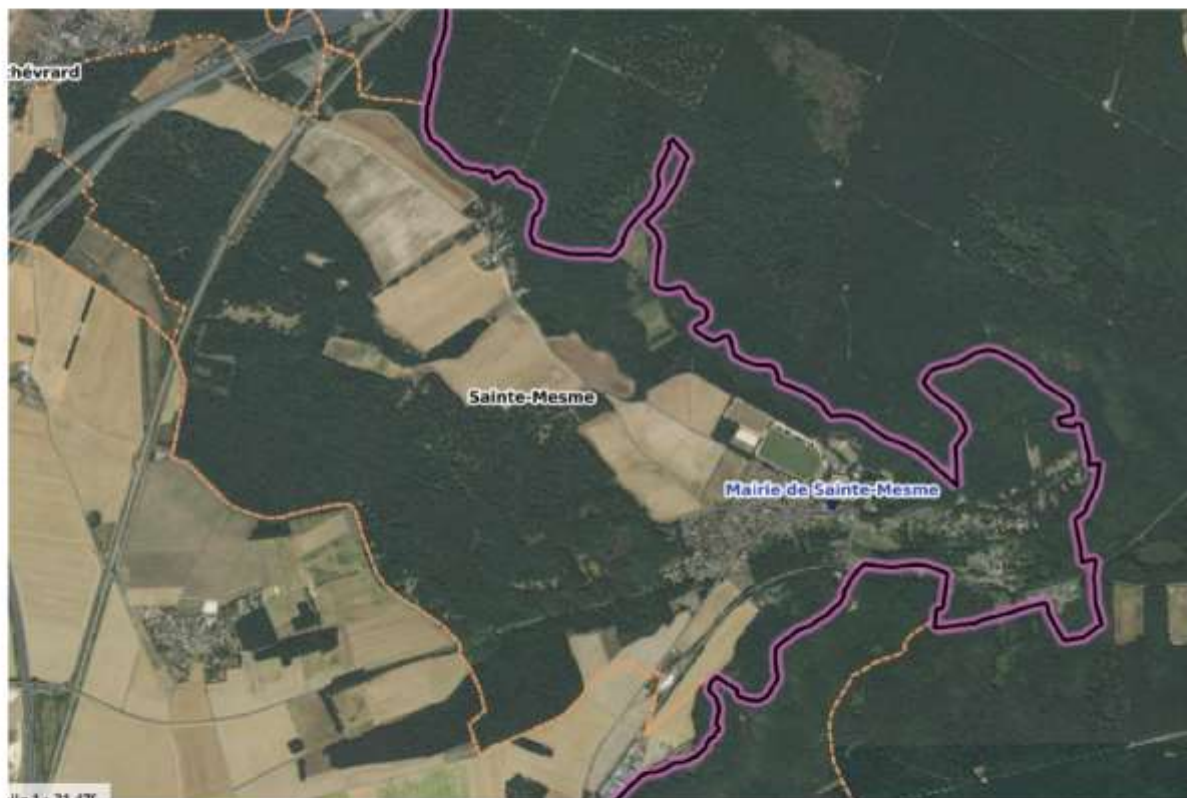


Département des YVELINES
Commune de SAINTE-MESME

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°1 : NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1



PLU approuvé le 18 décembre 2018
Modification n°1 approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

SOMMAIRE

1.	OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU.....	3
2.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT.....	5
3.	JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DE L’OAP DE LA ZONE 1AU.....	40
4.	JUSTIFICATION DE LA SUPPRESSION DE LA SUP I6	41
5.	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D’ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	42
6.	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.....	43

1. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Par délibération en date du 18 décembre 2018, le Conseil Municipal de la commune de Sainte-Mesme a approuvé son 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 plus judicieuses au regard de la volonté communale d’encadrer efficacement la constructibilité.
- de modifier une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone 1 AU.
- de supprimer la Servitude d’Utilité Publique (SUP) I6.

Ainsi, afin de prendre en compte l’ensemble de ces points développés dans la suite de la présente notice de présentation, une procédure de modification de droit commun N°1 du PLU de Sainte-Mesme est donc nécessaire.

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

- le règlement du PLU
- le document des OAP
- la liste et fiche des SUP
- le plan des SUP

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 règlement du PLU modifié
- le document des OAP modifié
- la liste et fiche des SUP modifiée
- le plan des SUP modifié

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

Rédaction dans le PLU approuvé

A. Protection du patrimoine naturel et paysager

En application de l’article L.151-23 du Code de l’Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ainsi, sur les espaces recouverts par des éléments paysagers identifiés, seuls sont autorisés par unité foncière :

- une annexe de type abri de jardin à condition que son emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m²,
- une piscine à condition que son emprise au sol soit inférieure ou égale à 50 m² (plage comprise),

Modification proposée

A. Protection du patrimoine naturel et paysager

En application de l’article L.151-23 du Code de l’Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ainsi, sur les espaces recouverts par des éléments paysagers identifiés, seuls sont autorisés par unité foncière :

- une annexe de type abri de jardin à condition que son emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m²,
- une piscine à condition que son emprise au sol soit inférieure ou égale à ~~50~~ 60 m² (plage comprise),

Justification

Il s’agit de clarifier et d’harmoniser les règles d’emprise au sol des piscines sur l’ensemble des zones. En effet, dans le règlement actuel, selon les zones, la notion de « plage comprise » était ou non mentionnée, ce qui constitue une difficulté d’application de la règle et une incohérence. Il est donc prévu de fixer l’emprise au sol de la piscine à 60 m² plage comprise.

2.2. Dispositions générales

Rédaction dans le PLU approuvé

Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l’urbanisation

A. Espaces et équipements publics

1. Projets urbains
 - a. Les orientations d’aménagement et de programmation

Les périmètres des Orientations d’Aménagement et de Programmation sectorielles figurent aux documents graphiques.

- b. Opération d’aménagement d’ensemble

En application de l’article R.151-21, 3^{ème} alinéa du Code de l’Urbanisme, toutes les opérations d’aménagement d’ensemble font l’objet d’une mutualisation de l’ensemble des obligations réglementaire. Sont considérées notamment comme des opérations d’aménagement d’ensemble :

- les lotissements,
- les ZAC,
- les opérations faisant l’objet d’un permis groupé ou d’un permis d’aménager,
- les opérations portant sur une unité foncière d’une superficie supérieure à 5000 m².

Modification proposée

Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l’urbanisation

A. Espaces et équipements publics

1. Projets urbains
 - a. Les orientations d’aménagement et de programmation

Les périmètres des Orientations d’Aménagement et de Programmation sectorielles figurent aux documents graphiques.

- b. Opération d’aménagement d’ensemble

En application de l’article R.151-21, 3^{ème} alinéa du Code de l’Urbanisme, toutes les opérations d’aménagement d’ensemble font l’objet d’une mutualisation de l’ensemble des obligations réglementaire. Sont considérées notamment comme des opérations d’aménagement d’ensemble :

- les lotissements,
- les ZAC,
- les opérations faisant l’objet d’un permis groupé ou d’un permis d’aménager,
- ~~les opérations portant sur une unité foncière d’une superficie supérieure à 5000 m².~~

Justification

La volonté est ici que la mutualisation de l’ensemble des obligations règlementaires s’applique à toutes les opérations d’aménagement d’ensemble, quelle que soit la surface de l’opération.

2.3. Dispositions générales

Ajout proposé dans la modification

Destination et sous-destination des constructions

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Ces destinations et sous-destinations des constructions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Justification

Afin de faciliter la compréhension des destinations des constructions pour les demandeurs d'autorisation d'urbanisme ainsi que pour le service instructeur, il est ajouté dans les dispositions générales le tableau des destinations et sous-destinations des constructions, tel que défini dans l'arrêté du 10 novembre 2016.

2.4. Zone Ua – Article 1

Ajout proposé dans la modification

1-Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits en zone Ua et dans les secteurs Uaa et Uab

- Les exploitations forestières
- Les commerces de gros
- Les activités industrielles
- Les centres de congrès et d'exposition
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur

Sont interdits en zone Ua et dans le secteur Uaa

Les entrepôts.

Justification

La volonté est ici de préserver le tissu ancien de la commune et son cadre de vie en interdisant les terrains dévolus au camping caravaning, habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.

Il s'agit également d'interdire la construction d'entrepôts, destination source de nuisance qui n'est pas adaptée au tissu urbain ancien.

2.5. Zone Ua – Article 1

Rédaction dans le PLU approuvé

2-Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées en zone Ua et dans le secteur Uaa

- Les constructions à usage agricole sous réserve qu’elles soient à l’intérieur d’une unité foncière occupée par des constructions agricoles en activités
- Les constructions destinées à l’artisanat et au commerce sous réserve que l’activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage des zones habitées (nuisances de bruit,...)
- Les entrepôts.

Sont autorisées en secteur Uac :

- Les extensions des constructions existantes pour les usages d’habitation, de commerce et d’artisanat dans la limite de 20% de la surface de plancher existante,
- La création de constructions annexes limitées à 20 m² d’emprise au sol.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, dès lors qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sur les espaces recouverts par des éléments paysagers identifiés en application de l’article L151-23 du Code de l’Urbanisme, seuls sont autorisés par unité foncière :

- une construction annexe de type abri de jardin à condition que son emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m²,
- une piscine à condition que son emprise au sol soit inférieure ou égale à 50 m².

Modification proposée

2-Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées en zone Ua et dans le secteur Uaa

- Les constructions à usage agricole sous réserve qu’elles soient à l’intérieur d’une unité foncière occupée par des constructions agricoles en activités
- Les constructions destinées à l’artisanat et au commerce **de détail** sous réserve que l’activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage des zones habitées (nuisances de bruit,...)

~~— Les entrepôts.~~

Sont autorisées en secteur Uac :

- Les extensions des constructions existantes pour les usages d’habitation, de commerce et d’artisanat **de détail** dans la limite de 20% de la surface de plancher existante,
- ~~— La création de constructions annexes limitées à 20 m² d’emprise au sol.~~
- Les constructions **et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics**, dès lors qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sur les espaces recouverts par des éléments paysagers identifiés en application de l’article L151-23 du Code de l’Urbanisme, seuls sont autorisés par unité foncière :

- une construction annexe de type abri de jardin à condition que son emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m²,
- une piscine à condition que son emprise au sol soit inférieure ou égale à **50 60 m² (plage comprise)**.

Justification

Il s’agit ici :

- de préciser la destination commerce et artisanat **de détail**, conformément au code de l’urbanisme.

- d’interdire la construction d’entrepôts, destination source de nuisance qui n’est pas adaptée au tissu urbain ancien.
- dans un souci de cohérence, de rattacher les constructions annexes à l’emprise au sol générale affectée au secteur Uac, de la même manière que cela est fait sur le reste de la zone Ua.
- d’utiliser la formulation réglementaire relative aux constructions à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics, conformément au code de l’urbanisme.
- de clarifier et d’harmoniser les règles d’emprise au sol des piscines sur l’ensemble des zones. En effet, dans le règlement actuel, selon les zones, la notion de « plage comprise » était ou non mentionnée, ce qui constitue une difficulté d’application de la règle et une incohérence. Il est donc prévu de fixer l’emprise au sol de la piscine à 60 m² plage comprise.

2.6. Zone Ua – Article 3

Rédaction dans le PLU approuvé

1-Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L’emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d’assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone Ua, l’emprise au sol ne peut excéder 40% de la superficie du terrain sauf en secteurs Uaa, Uab et Uac pour lesquels l’emprise au sol ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

Modification proposée

1-Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L’emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d’assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

~~En zone Ua, l’emprise au sol ne peut excéder 40% de la superficie du terrain sauf en secteurs Uaa, Uab et Uac pour lesquels l’emprise au sol ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.~~

L’emprise au sol des constructions comprend les constructions principales et les annexes aux constructions principales, à l’exception des piscines. Néanmoins, le local technique des piscines est compris dans l’emprise au sol des constructions.

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50 % de la superficie du terrain en zone Ua
- 35 % de la superficie du terrain en secteur Uaa
- 20 % de la superficie du terrain en secteur Uab
- 30 % de la superficie du terrain en secteur Uac

L’emprise au sol des piscines ne peut excéder 60 m² (plage comprise) sur le terrain d’assiette.

Justification

Il s’agit ici de clarifier et d’harmoniser la notion d’emprise au sol sur toutes les zones urbaines, en y intégrant explicitement les annexes aux constructions principales, hormis les piscines. En effet, dans le règlement approuvé actuellement, selon les zones, les annexes sont soit comprises dans l’emprise au sol, soit en sont exclues.

Sur la base de cette clarification de la notion d’emprise au sol, la volonté est d’adapter la valeur de l’emprise au sol des constructions sur les zones urbaines Ua, Ub et Uh, en l’augmentant quelque peu afin notamment de tenir compte de l’inclusion des annexes aux constructions principales dans le calcul. Il s’agit également de faciliter la constructibilité en zone urbaine dévolue à l’habitat afin d’optimiser le tissu existant et d’éviter ainsi les extensions urbaines consommatrices d’espace.

2.7. Zone Ua – Article 3

Rédaction dans le PLU approuvé

3-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

En zone Ua et en secteur Uaa, les constructions nouvelles doivent s’implanter à l’alignement. Toutefois, lorsqu’une construction existante est implantée en recul de l’alignement, les extensions peuvent s’implanter dans la continuité de la construction principale.

Dans tous les cas, la construction principale devra être implantée dans une emprise de profondeur maximale de 10 mètres à compter de l’alignement.

En secteur Uab, les constructions nouvelles doivent s’implanter avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres de l’alignement.

La règle générale d’implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

Modification proposée

3-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

En zone Ua et en secteur Uaa, les constructions nouvelles doivent s’implanter à l’alignement. Toutefois, lorsqu’une construction existante est implantée en recul de l’alignement, les extensions peuvent s’implanter dans la continuité de la construction principale.

Dans tous les cas, la construction principale devra être implantée dans une emprise de profondeur maximale de ~~10~~ 30 mètres à compter de l’alignement.

En secteur Uab, les constructions nouvelles doivent s’implanter avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres de l’alignement.

La règle générale d’implantation ne concerne pas les ~~équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif~~ équipements d’intérêt collectif et services publics.

Justification

Tout en maintenant le front urbain dans le tissu ancien dévolu à l’habitat, la volonté est de faciliter la constructibilité en profondeur afin d’optimiser le tissu existant et d’éviter ainsi les extensions urbaines consommatrices d’espace.

Il s’agit également d’utiliser la formulation réglementaire relative aux constructions à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics, conformément au code de l’urbanisme.

2.8. Zone Ua – Article 3

Rédaction dans le PLU approuvé

4-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

En zone Ua et en secteurs Uaa, Uab et Uac les constructions et leurs extensions peuvent s’implanter :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d’ouvrage, ces règles d’implantation s’appliquent aux saillies. Elles ne s’appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d’intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Afin de favoriser l’accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s’implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :
 - o de s’inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - o de respecter la hauteur maximale et les dispositions générales d’implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.

Modification proposée

4-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

En zone Ua et en secteurs Uaa, Uab et Uac les constructions et leurs extensions peuvent s’implanter :

- sur une ou plusieurs limites séparatives, si la façade sur la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue,
- ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d’ouvrage, ces règles d’implantation s’appliquent aux saillies. Elles ne s’appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d’intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- ~~— Afin de favoriser l’accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s’implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :~~
 - ~~○ de s’inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur);~~
 - ~~○ de respecter la hauteur maximale et les dispositions générales d’implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.~~
- Pour l’aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l’implantation ne respecte pas les règles générales de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - que les ouvertures créées à l’occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives

Justification

Il s’agit ici de préciser les limitations des ouvertures en cas d’implantation en limites séparatives et de clarifier les règles d’évolution des constructions existantes lorsqu’elles ne respectent pas la règle générale.

2.9. Zones Ua et Uh – Article 4

Rédaction dans le PLU approuvé

3-Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d’implantation en limite séparative. La toiture sera à deux pentes, comprises entre 35° et 50°.

Les toitures terrasses peuvent être toutefois admises si leur surface n’excède pas 20% de l’emprise au sol du bâtiment.

Pour les annexes, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d’implantation en limite séparative. Leurs pentes de toit seront de 10° minimum.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et jamais dans la moitié inférieure du toit. Les souches et ventilation sont à regrouper en un seul conduit.

Les couvertures des constructions principales sont obligatoirement réalisées :

- en petites tuiles plates (80 unités au m² environ),
- en ardoises naturelles,

- en tuiles mécaniques petit moule (22 unités au m² environ),

Modification proposée

3-Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d’implantation en limite séparative. **Hormis pour les pergolas et les vérandas**, la toiture sera à deux pentes, comprises entre 35° et 50°.

Les toitures terrasses peuvent être toutefois admises si leur surface n’excède pas 20% de l’emprise au sol du bâtiment.

Pour les annexes, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d’implantation en limite séparative. Leurs pentes de toit seront de 10° minimum.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et jamais dans la moitié inférieure du toit. Les souches et ventilation sont à regrouper en un seul conduit.

Hormis pour les pergolas et les vérandas, les couvertures des constructions principales sont obligatoirement réalisées :

- en petites tuiles plates (80 unités au m² environ),
- en ardoises naturelles,
- en tuiles mécaniques petit moule (22 unités au m² environ),

Justification

Compte tenu de leurs caractéristiques singulières, il s’agit ici de ne pas imposer des règles de pente et de couverture pour les pergolas et les vérandas.

2.10. Zone Ua – Article 4

Rédaction dans le PLU approuvé

4-Aménagement des clôtures et abords

L’aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l’objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les murs de clôture en pierres implantés à l’alignement de la voie publique seront conservés lorsque leur état le permet et restaurés à l’identique.

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres, (mur plein ou à claire-voie).

Modification proposée

4-Aménagement des clôtures et abords

L’aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l’objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les murs de clôture en pierres implantés à l’alignement de la voie publique seront conservés lorsque leur état le permet et restaurés à l’identique.

Les clôtures **et les haies** doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres, **sur voie ou en limite séparative (mur plein ou à claire-voie).**

La plantation d'une haie doit respecter un recul de 0,5 m par rapport aux limites séparatives.

Sur voie, la clôture est constituée au choix en zone Ua et en secteur Uaa :

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit,
- soit d'un muret maçonné, recouvert d'un enduit, d'une hauteur maximum de 0,80 m et surmonté d'une grille.

Sur voie, la clôture est constituée au choix en secteurs Uab et Uac :

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit,
- soit d'un muret maçonné, recouvert d'un enduit, d'une hauteur maximum de 0,80 m et surmonté d'une grille,
- soit d'un grillage rigide doublé d'une haie vive d'essences locales.

Le long des chemins non revêtus, la clôture peut être constituée d'une lisse en bois.

Justification

Volonté d'encadrer spécifiquement les clôtures afin de préserver le cadre de vie et le paysage urbain.

2.11. Zone Ua – Article 5

Rédaction dans le PLU approuvé

1-Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

Dans la zone Ua, il n'y a pas d'emprise minimale de pleine terre mais les constructions et aménagements veilleront à favoriser le maintien ou le remplacement des plantations existantes.

Modification proposée

1-Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

~~Dans la zone Ua, il n'y a pas d'emprise minimale de pleine terre mais les constructions et aménagements veilleront à favoriser le maintien ou le remplacement des plantations existantes.~~

En zone Ua et en secteurs Uaa, Uab et Uac, l'emprise minimale de pleine terre est fixée à 20% de la superficie du terrain.

Justification

Contrairement à ce qui est indiqué dans le règlement actuel approuvé, il n’y a pas d’emprise minimale de pleine terre en zone Ua. La volonté est donc ici d’imposer une emprise minimale de pleine terre en zone Ua et dans ses secteurs Uaa, Uab et Uac afin de développer la qualité environnementale et la biodiversité dans les constructions et les aménagements autorisés.

Il s’agit ainsi de renforcer la végétalisation de l’espace urbanisé ancien en imposant que 20 % minimum de l’unité foncière le soit.

Ainsi, par cette prescription, le règlement vise à :

- Favoriser l’insertion paysagère des constructions et installations.
- Lutter contre le réchauffement climatique (plantations).
- Permettre l’infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour permettre de recharger les nappes d’eau souterraines.
- Permettre aussi de limiter la vitesse d’écoulement de l’eau pluviale et donc son arrivée dans les réseaux et les cours d’eau, limitant ainsi les risques de saturation des réseaux et les inondations par ruissellement urbain.

2.12. Zone Ua – Article 6

Ajout proposé dans la modification

1-Stationnement des véhicules motorisés

Dispositions générales

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l’application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Les emplacements doivent être suffisamment dimensionnés **selon les normes en vigueur** et facilement accessibles.

Justification

La volonté est ici d’imposer de vrais places de stationnement sur les terrains privés et d’éviter ainsi le stationnement sur l’espace public.

2.13. Zones Ua, Ub, Ux – Article 6

Rédaction dans le PLU approuvé

Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

Destination	Nombre de place
Logement	2 places minimum par logement
Artisanat	1 place par tranche de 60 m ² de Surface de Plancher
Commerce	1 place par tranche de 25 m ² de Surface de vente
Bureau	1 place par tranche de 40 m ² de Surface de Plancher

Modification proposée

Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation.

Destination	Nombre de place
Logement	2 places minimum par logement
Artisanat	1 place par tranche de 60 m² de Surface de Plancher
Commerce et artisanat de détail	1 place par tranche de 25 m ² de Surface de vente
Bureau	1 place par tranche de 40 m ² de Surface de Plancher

Justification

Il s’agit ici d’utiliser la formulation réglementaire relative au commerce et artisanat de détail, conformément au code de l’urbanisme et à l’arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux destinations des constructions.

2.14. Zones Ua, Ub, Ue, Uh, Ux, 1AU, A et N – Article 7

Rédaction dans le PLU approuvé

1-Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l’article 682 du Code Civil.

Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l’exception de la création d’une sortie sur une voie différente.

2-Voirie

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu’ils supportent et aux opérations qu’ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l’accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l’alignement de l’espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l’intensité de la circulation et des conditions de visibilité. L’aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l’accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Modification proposée

1-Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l’article 682 du Code Civil.

Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieure à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l’exception de la création d’une sortie sur une voie différente.

~~Les accès, y compris les portes de garage situées à l’alignement de l’espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l’intensité de la circulation et des conditions de visibilité.~~

2-Voirie

Les voies ~~et les accès~~ à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu’ils supportent et aux opérations qu’ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l’accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

~~Les accès, y compris les portes de garage situées à l’alignement de l’espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l’intensité de la circulation et des conditions de visibilité.~~ L’aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l’accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Justification

Il s’agit ici simplement, pour plus de clarté, de repositionner le paragraphe relatif aux accès là où il doit être, à savoir dans le chapitre 1 relatif aux accès.

2.15. Zone Ub – Article 1

Rédaction dans le PLU approuvé

1-Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les constructions destinées à l’hébergement
- Les activités de restauration
- Les commerces de gros
- Les activités d’hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Les salles d’art et de spectacle
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d’exposition

Modification proposée

1-Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les constructions destinées à l’hébergement

- Les activités de restauration
- Les commerces de gros
- Les activités d’hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Les salles d’art et de spectacle
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d’exposition
- L’ouverture de terrains aménagés pour l’accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l’exclusion de celui d’une caravane et/ou d’une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l’utilisateur

Justification

La volonté est ici de préserver le tissu urbain de la commune et son cadre de vie en interdisant les terrains dévolus au camping caravaning, habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.

2.16. Zone Ub – Article 3

Rédaction dans le PLU approuvé

1-Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L’emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d’assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone Ub, l’emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

Modification proposée

1-Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L’emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d’assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

L’emprise au sol des constructions comprend les constructions principales et les annexes aux constructions principales, à l’exception des piscines. Néanmoins, le local technique des piscines est compris dans l’emprise au sol des constructions.

En zone Ub, l’emprise au sol des constructions ne peut excéder ~~30~~ 35 % de la superficie du terrain.

L’emprise au sol des piscines ne peut excéder 60 m² (plage comprise) sur le terrain d’assiette.

Justification

Il s’agit ici de clarifier et d’harmoniser la notion d’emprise au sol sur toutes les zones urbaines, en y intégrant explicitement les annexes aux constructions principales, hormis les

piscines. En effet, dans le règlement approuvé actuellement, selon les zones, les annexes sont soit comprises dans l’emprise au sol, soit en sont exclues.

Sur la base de cette clarification de la notion d’emprise au sol, la volonté est d’adapter la valeur de l’emprise au sol des constructions sur les zones urbaines Ua, Ub et Uh, en l’augmentant quelque peu afin notamment de tenir compte de l’inclusion des annexes aux constructions principales dans le calcul. Il s’agit également de faciliter la constructibilité en zone urbaine dévolue à l’habitat afin d’optimiser le tissu existant et d’éviter ainsi les extensions urbaines consommatrices d’espace.

2.17. Zone Ub – Article 3

Rédaction dans le PLU approuvé

3-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent s’implanter avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres de l’alignement.

Lorsqu’une construction existante est implantée avec un recul inférieur à 5 mètres de l’alignement, les extensions peuvent s’implanter dans la continuité de la construction principale.

La règle générale d’implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

Modification proposée

3-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent s’implanter avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres de l’alignement.

Lorsqu’une construction existante est implantée avec un recul inférieur à 5 mètres de l’alignement, les extensions peuvent s’implanter dans la continuité de la construction principale, **sans réduire la distance à l’alignement.**

La règle générale d’implantation ne concerne pas ~~les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif~~ les équipements d’intérêt collectif et services publics.

Justification

Il s’agit ici de clarifier pour une meilleure compréhension la règle d’évolution des constructions existantes lorsqu’elles ne respectent pas la règle générale.

Il s’agit également d’utiliser la formulation réglementaire relative aux constructions à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics, conformément au code de l’urbanisme.

2.18. Zone Ub – Article 3

Rédaction dans le PLU approuvé

4-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Pour les terrains d’une largeur inférieure ou égale à 15 mètres de façade les constructions principales peuvent s’implanter sur une ou plusieurs limites séparatives

Pour les terrains d’une largeur supérieure à 15 mètres de façade, les constructions principales doivent s’implanter en retrait (celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres)

Les constructions annexes peuvent être implantées :

- Sur une limite séparative,
- ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Les piscines incluant les plages doivent quant à elles être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d’ouvrage, ces règles d’implantation s’appliquent aux saillies. Elles ne s’appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d’intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

Afin de favoriser l’accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s’implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :

- de s’inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
- de respecter la hauteur maximale (Hm) et les dispositions générales d’implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- pour la préservation ou la restauration d’un élément identifié aux documents graphiques au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme,
- pour réaliser l’isolation par l’extérieur d’une construction existante.

Modification proposée

4-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Pour les terrains d’une largeur inférieure ou égale à 15 mètres de façade les constructions principales peuvent s’implanter sur une ou plusieurs limites séparatives

Pour les terrains d’une largeur supérieure à 15 mètres de façade, les constructions principales doivent s’implanter en retrait (celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres)

Les constructions annexes peuvent être implantées :

- Sur une **ou plusieurs** limites séparatives,
- ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Les piscines incluant les plages doivent quant à elles être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d’ouvrage, ces règles d’implantation s’appliquent aux saillies. Elles ne s’appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d’intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

~~Afin de favoriser l’accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s’implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :~~

- ~~○ de s’inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),~~
- ~~○ de respecter la hauteur maximale (Hm) et les dispositions générales d’implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.~~
- ~~○ pour la préservation ou la restauration d’un élément identifié aux documents graphiques au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme,~~
- ~~○ pour réaliser l’isolation par l’extérieur d’une construction existante.~~
- Pour l’aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l’implantation ne respecte pas les règles générales de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - que les ouvertures créées à l’occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives
- Pour la préservation ou la restauration d’un élément identifié aux documents graphiques au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme,
- Pour réaliser l’isolation par l’extérieur d’une construction existante.

Justification

La volonté est de laisser une plus grande latitude dans l’implantation des constructions annexes par rapport aux limites séparatives.

Il s’agit également de clarifier les règles d’évolution des constructions existantes lorsqu’elles ne respectent pas la règle générale.

2.19. Zone Ub – Article 4

Rédaction dans le PLU approuvé

2-Traitement des façades

Le rapport entre l’espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l’implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

D’une manière générale, une unité d’aspect de toutes les façades (matériaux et coloration) doit être recherchée.

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes dans l’environnement.

Les enduits de teintes vives sont déconseillées, en particulier le blanc; les enduits doivent être de teintes gris beige ou beige.

3-Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d’implantation en limite séparative. La toiture sera à deux pentes, comprises entre 35° et 50°.

Les toitures terrasses peuvent être toutefois admises si leur surface n’excède pas 20% de l’emprise au sol du bâtiment.

Pour les annexes, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d’implantation en limite séparative leurs pentes de toit seront de 10° minimum.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et jamais dans la moitié inférieure du toit. Les souches et ventilation sont à regrouper en un seul conduit.

Les couvertures des constructions principales sont réalisées :

- en ardoises naturelles,
- en tuiles mécaniques petit moule (22 unités au m² environ)

Les percements en toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, soit par les lucarnes à croupe ou à fronton.

Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans en bâtières, sans rebord en façade ou à bout rabattu (lucarne à la capucine).

4-Aménagement des clôtures et abords

L’aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l’objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les clôtures sur voie publique seront des murs à claire-voie (1/3 mur plein et 2/3 lisses) avec une hauteur maximale de 2 mètres.

Modification proposée

2-Traitement des façades

Le rapport entre l’espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l’implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

D’une manière générale, une unité d’aspect de toutes les façades (matériaux et coloration) doit être recherchée, **en cohérence avec les prescriptions de l’Architecte des Bâtiments de France (ABF) quel que soit l’emplacement dans le village.**

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes dans l’environnement.

Les enduits de teintes vives sont déconseillées, en particulier le blanc; les enduits doivent être de teintes gris beige ou beige.

3-Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d’implantation en limite séparative. **Hormis pour les pergolas et les vérandas**, la toiture sera à deux pentes, comprises entre 35° et 50°.

Les toitures terrasses peuvent être toutefois admises si leur surface n’excède pas 20% de l’emprise au sol du bâtiment. **Les constructions peuvent néanmoins déroger aux 20 % si elles sont particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu’elles ne nuisent pas à l’intérêt des lieux avoisinants.**

Pour les annexes, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d’implantation en limite séparative leurs pentes de toit seront de 10° minimum.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et jamais dans la moitié inférieure du toit. Les souches et ventilation sont à regrouper en un seul conduit.

Hormis pour les pergolas et les vérandas, les couvertures des constructions principales sont réalisées :

- en ardoises naturelles,
- en tuiles mécaniques petit moule (22 unités au m² environ)

Les percements en toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, soit par les lucarnes à croupe ou à fronton.

Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans en bâtières, sans rebord en façade ou à bout rabattu (lucarne à la capucine).

4-Aménagement des clôtures et abords

L’aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l’objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

~~Les clôtures sur voie publique seront des murs à claire voie (1/3 mur plein et 2/3 lisses) avec une hauteur maximale de 2 mètres.~~

Les clôtures et les haies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres, sur voie ou en limite séparative.

La plantation d’une haie doit respecter un recul de 0,5 m par rapport aux limites séparatives.

Sur voie, la clôture est constituée au choix :

- soit d’un mur maçonné, recouvert d’un enduit,
- soit d’un muret maçonné, recouvert d’un enduit, d’une hauteur maximum de 0,80 m et surmonté d’une grille,
- soit d’un grillage rigide doublé d’une haie vive d’essences locales.

Le long des chemins non revêtus, la clôture peut être constituée d’une lisse en bois.

Justification

De manière générale, la volonté est ici de favoriser la qualité architecturale des façades des constructions dans un souci d’esthétique urbaine.

Compte tenu de leurs caractéristiques singulières, il s’agit ici de ne pas imposer des règles de pente et de couverture pour les pergolas et les vérandas.
La volonté est également de permettre sous conditions d’insertion dans l’environnement, la réalisation de toiture terrasse et d’architecture innovante en zone pavillonnaire.
Volonté d’encadrer spécifiquement les clôtures afin de préserver le cadre de vie et le paysage urbain.

2.20. Zone Ue – Article 1

Rédaction dans le PLU approuvé

1-Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les constructions destinées à l’hébergement
- La restauration
- Les commerces de gros
- Les activités industrielles
- Les entrepôts

2-Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions destinées au logement
- Les constructions destinées à l’hébergement

Modification proposée

1-Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les constructions destinées à l’hébergement
- ~~- La restauration~~
- ~~- Les commerces de gros~~
- ~~- Les activités industrielles~~
- ~~- Les entrepôts~~
- Les commerces et activités de service
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire

2-Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions destinées au logement à condition qu’elles soient dévolues à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu’elles soient intégrées à l’intérieur des constructions autorisées.
- ~~Les constructions destinées à l’hébergement~~

Justification

S’agissant d’une zone exclusivement dévolue aux équipements d’intérêt collectif et services publics, il est nécessaire de clarifier les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à condition, sur la base de l’arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux destinations des constructions.

Il s’agit également de préciser les conditions pour autoriser le logement sur cette zone dévolue aux équipements d’intérêt collectif et services publics.

2.21. Zone Ue – Article 3

Rédaction dans le PLU approuvé

2-Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux au faîtage ou au sommet du bâtiment.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 12 mètres de hauteur maximum.

Les constructions annexes peuvent être édifiées à 5 mètres de hauteur maximum.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d’énergies renouvelables
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Il n’est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d’intérêt général.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales ci-dessus prescrites peuvent être dépassées lorsqu’une construction existante dépasse ces dernières ; les extensions et travaux de réhabilitation peuvent dans ce cas se référer à la hauteur existante.

3-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent s’implanter avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres de l’alignement.

Lorsqu’une construction existante est implantée avec un recul inférieur à 5 mètres de l’alignement, les extensions peuvent s’implanter dans la continuité de la construction principale.

La règle générale d’implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

Modification proposée

2-Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux au faîtage ou au sommet du bâtiment.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 12 mètres de hauteur maximum.

Les constructions annexes peuvent être édifiées à 5 mètres de hauteur maximum.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

~~Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.~~

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales ci-dessus prescrites peuvent être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse ces dernières ; les extensions et travaux de réhabilitation peuvent dans ce cas se référer à la hauteur existante.

3-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres de l'alignement.

Lorsqu'une construction existante est implantée avec un recul inférieur à 5 mètres de l'alignement, les extensions peuvent s'implanter dans la continuité de la construction principale, **sans réduire la distance à l'alignement.**

~~La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.~~

Justification

S'agissant d'une zone exclusivement dévolue aux équipements d'intérêt collectif et services publics, la règle dérogatoire pour les hauteurs et l'implantation par rapport aux voies des équipements collectifs d'intérêt général est sans fondement.

Il s'agit également de clarifier pour une meilleure compréhension la règle d'évolution des constructions existantes lorsqu'elles ne respectent pas la règle générale.

2.22. Zone Ue – Article 3

Rédaction dans le PLU approuvé

4-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions principales peuvent être implantées en retrait des limites séparatives. Dans le cas où elles sont en retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres.

Les constructions annexes peuvent être implantées :

- sur une plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Les piscines incluant les plages doivent quant à elles être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d’ouvrage, ces règles d’implantation s’appliquent aux saillies. Elles ne s’appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d’intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Afin de favoriser l’accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s’implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :
 - o de s’inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - o de respecter la hauteur maximale (Hm) et les dispositions générales d’implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.

Modification proposée

4-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions principales peuvent être implantées en retrait des limites séparatives. Dans le cas où elles sont en retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 3 mètres.

Les constructions annexes peuvent être implantées :

- sur une plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

~~Les piscines incluant les plages doivent quant à elles être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres~~

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d’ouvrage, ces règles d’implantation s’appliquent aux saillies. Elles ne s’appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d’intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- ~~— Afin de favoriser l’accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s’implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :
 - o de s’inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - o de respecter la hauteur maximale (Hm) et les dispositions générales d’implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.~~
- Pour l’aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l’implantation ne respecte pas les règles générales de la zone, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
- que les ouvertures créées à l’occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives

Justification

S’agissant d’une zone exclusivement dévolue aux équipements d’intérêt collectif et services publics, la règle sur les piscines considérées comme des annexes à l’habitation est sans fondement.

Il s’agit également de clarifier les règles d’évolution des constructions existantes lorsqu’elles ne respectent pas la règle générale.

2.23. Zone Ue – Article 5

Rédaction dans le PLU approuvé

1-Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone Ue, l’emprise minimale de pleine terre est fixée à 20% de la superficie de l’ensemble du terrain.

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d’intérêt collectif ou services publics.

Modification proposée

1-Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone Ue, l’emprise minimale de pleine terre est fixée à 20% de la superficie de l’ensemble du terrain.

Dispositions particulières

~~Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d’intérêt collectif ou services publics.~~

Justification

S’agissant d’une zone exclusivement dévolue aux équipements d’intérêt collectif et services publics, la règle dérogatoire pour les espaces en pleine terre est sans fondement.

2.24. Zone Ue – Article 6

Rédaction dans le PLU approuvé

Stationnement des véhicules motorisés

La création de places de stationnement des véhicules doit se faire en-dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d’une extension, d’une réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes définies ci-après ne s’appliquent qu’à l’augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Modification proposée

Stationnement des véhicules motorisés

La création de places de stationnement des véhicules doit se faire en-dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

~~Dans le cas d’une extension, d’une réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes définies ci-après ne s’appliquent qu’à l’augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.~~

Justification

La phrase relative aux constructions existantes est sans fondement dans la mesure où aucune norme n’est définie.

2.25. Zone Uh – Article 1

Rédaction dans le PLU approuvé

1-Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les constructions destinées à l’hébergement
- La restauration
- Les commerces de gros
- Les activités de services avec accueil clientèle
- Les cinémas
- Les locaux et bureaux accueillant du public
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Les établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale
- Les salles d’art et de spectacle
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les activités industrielles
- Les entrepôts,
- les bureaux
- Les centres de congrès et d’exposition

2-Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées :

- Les constructions destinées au logement et leurs annexes dès lors qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les piscines à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 50 m².

Modification proposée

1-Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les constructions destinées à l’hébergement
- La restauration
- Les commerces de gros
- Les activités de services avec accueil clientèle
- Les cinémas
- Les locaux et bureaux accueillant du public
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Les établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale
- Les salles d’art et de spectacle
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les activités industrielles
- Les entrepôts,
- les bureaux
- Les centres de congrès et d’exposition
- L’ouverture de terrains aménagés pour l’accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l’exclusion de celui d’une caravane et/ou d’une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l’utilisateur

2-Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées :

- Les constructions destinées au logement et leurs annexes dès lors qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les piscines à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à ~~50~~ 60 m² (plage comprise).

Justification

La volonté est ici de préserver le tissu urbain de la commune et son cadre de vie en interdisant les terrains dévolus au camping caravaning, habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.

Il s’agit également de clarifier et d’harmoniser les règles d’emprise au sol des piscines sur l’ensemble des zones. En effet, dans le règlement actuel, selon les zones, la notion de « plage comprise » était ou non mentionnée, ce qui constitue une difficulté d’application de la règle et une incohérence. Il est donc prévu de fixer l’emprise au sol de la piscine à 60 m² plage comprise.

2.26. Zone Uh – Article 3

Rédaction dans le PLU approuvé

1-Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L’emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d’assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone Uh, l’emprise au sol des constructions ne peut excéder 8 % de la superficie du terrain

Les constructions principales doivent être positionnées dans une polygone d’implantation figuré aux documents graphiques (plan de zonage) et développé sur une surface maximale de 500 m². La forme de ces polygones peut être adaptée si la géométrie du terrain le demande mais sans que ne soit dépassée une surface maximale au sol de 500 m².

Les constructions annexes ne peuvent dépasser 40 m² d’emprise au sol et doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d’intérêt collectif ou services publics.

Modification proposée

1-Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L’emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d’assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

L’emprise au sol des constructions comprend les constructions principales et les annexes aux constructions principales, à l’exception des piscines. Néanmoins, le local technique des piscines est compris dans l’emprise au sol des constructions.

En zone Uh, l’emprise au sol des constructions ne peut excéder ~~8~~ **20** % de la superficie du terrain

L’emprise au sol des piscines ne peut excéder 60 m² (plage comprise) sur le terrain d’assiette.

Les constructions principales doivent être positionnées dans ~~une~~ **une** polygone d’implantation figuré aux documents graphiques (plan de zonage) et développé sur une surface maximale de 500 m². La forme de ces polygones peut être adaptée ~~si la géométrie du terrain le demande en fonction de la configuration du projet de construction~~ **si la géométrie du terrain le demande en fonction de la configuration du projet de construction** mais sans que ne soit dépassée une surface maximale au sol de 500 m².

Ces polygones peuvent également être déplacés dans l’unité foncière concernée, sous réserve de respecter les règles d’implantation des constructions du présent règlement du PLU.

~~Les constructions annexes ne peuvent dépasser 40 m² d’emprise au sol et doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale~~

Dispositions particulières

~~Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d’intérêt collectif ou services publics.~~

Justification

Il s’agit ici de clarifier et d’harmoniser la notion d’emprise au sol sur toutes les zones urbaines, en y intégrant explicitement les annexes aux constructions principales, hormis les piscines. En effet, dans le règlement approuvé actuellement, selon les zones, les annexes sont soit comprises dans l’emprise au sol, soit en sont exclues.

Sur la base de cette clarification de la notion d’emprise au sol, la volonté est d’adapter la valeur de l’emprise au sol des constructions sur les zones urbaines Ua, Ub et Uh, en l’augmentant quelque peu afin notamment de tenir compte de l’inclusion des annexes aux constructions principales dans le calcul. Il s’agit également de faciliter la constructibilité en zone urbaine dévolue à l’habitat afin d’optimiser le tissu existant et d’éviter ainsi les extensions urbaines consommatrices d’espace.

Il s’agit également ici de donner un peu plus de souplesse pour la réalisation des projets de construction en laissant la possibilité de positionner les polygones d’implantation des constructions en fonction de la configuration des projets.

Enfin, s’agissant d’une zone interdisant les équipements d’intérêt collectif et services publics, la règle dérogatoire pour ceux-ci est sans fondement.

2.27. Zones Uh et 1AU – Article 4

Rédaction dans le PLU approuvé

4-Aménagement des clôtures et abords

L’aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l’objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les clôtures doivent être composées de haie végétale et/ou d’un grillage simple d’une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Modification proposée

4-Aménagement des clôtures et abords

L’aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l’objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

~~Les clôtures doivent être composées de haie végétale et/ou d’un grillage simple d’une hauteur maximale de 1,60 mètre.~~

~~Les clôtures et les haies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres, sur voie ou en limite séparative.~~

~~La plantation d’une haie doit respecter un recul de 0,5 m par rapport aux limites séparatives.~~

~~Sur voie, la clôture est constituée au choix :~~

- ~~- soit d’un mur maçonné, recouvert d’un enduit,~~
- ~~- soit d’un muret maçonné, recouvert d’un enduit, d’une hauteur maximum de 0,80 m et surmonté d’une grille,~~

- soit d’un grillage rigide doublé d’une haie vive d’essences locales.

Le long des chemins non revêtus, la clôture peut être constituée d’une lisse en bois.

Justification

Volonté d’encadrer spécifiquement les clôtures afin de préserver le cadre de vie et le paysage urbain.

2.28. Zone Uh – Article 5

Rédaction dans le PLU approuvé

1-Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone Uh, l’emprise minimale de pleine terre est fixée à 75 % de la superficie de l’ensemble du terrain.

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d’intérêt collectif ou services publics.

Modification proposée

1-Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone Uh, l’emprise minimale de pleine terre est fixée à ~~75~~ 65 % de la superficie de l’ensemble du terrain.

~~Dispositions particulières~~

~~Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d’intérêt collectif ou services publics.~~

Justification

Le pourcentage de l’emprise minimale de pleine terre est légèrement réduit afin de faciliter la constructibilité en zone urbaine dévolue à l’habitat, d’optimiser le tissu existant et d’éviter ainsi les extensions urbaines consommatrices d’espace.

S’agissant d’une zone interdisant les équipements d’intérêt collectif et services publics, la règle dérogatoire pour ceux-ci est sans fondement.

2.29. Zone Uh – Article 6

Rédaction dans le PLU approuvé

2-Stationnement des cycles

Dispositions générales

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous.

Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Modification proposée

2-Stationnement des cycles

Dispositions générales

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous.

Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

~~Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.~~

Justification

S'agissant d'une zone interdisant les bureaux, la règle les concernant est sans fondement.

2.30. Zone Ux – Article 1

Rédaction dans le PLU approuvé

2-Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les constructions destinées au logement lorsqu'elles sont intégrées aux bâtiments d'activité.

Modification proposée

2-Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les constructions destinées au logement ~~lorsqu'elles sont intégrées aux bâtiments d'activité à condition qu'elles soient dévolues à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées à l'intérieur des bâtiments d'activités dans la limite d'un logement de 100 m² de surface de plancher maximum par unité foncière.~~

Justification

Il s'agit de préciser les conditions pour autoriser de manière limitée le logement sur cette zone dévolue spécifiquement aux activités économiques.

2.31. Zone Ux – Article 6

Rédaction dans le PLU approuvé

2-Stationnement des cycles

Dispositions générales

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous.

Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

Modification proposée

2-Stationnement des cycles

Dispositions générales

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant ci-dessous.

~~Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;~~

Justification

S'agissant d'une zone dévolue spécifiquement aux activités économiques, la règle concernant l'habitat collectif est sans fondement.

2.32. Zone 1AU – Article 1

Rédaction dans le PLU approuvé

1-Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les constructions destinées à l'hébergement
- Les commerces de gros
- Les cinémas
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Les salles d'art et de spectacle
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition

Modification proposée

1-Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les constructions destinées à l'hébergement
- Les commerces de gros
- Les cinémas
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Les salles d'art et de spectacle

- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur

Justification

La volonté est ici de préserver l'espace de la commune dévolu au développement de l'habitat en interdisant les terrains dévolus au camping caravaning, habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.

2.33. Zone 1AU – Article 3

Rédaction dans le PLU approuvé

1-Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone 1AU, l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Modification proposée

1-Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

L'emprise au sol des constructions comprend les constructions principales et les annexes aux constructions principales, à l'exception des piscines. Néanmoins, le local technique des piscines est compris dans l'emprise au sol des constructions.

En zone 1AU, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des piscines ne peut excéder 60 m² (plage comprise) sur le terrain d'assiette.

Justification

Il s'agit ici de clarifier et d'harmoniser la notion d'emprise au sol sur toutes les zones urbaines et à urbaniser, en y intégrant explicitement les annexes aux constructions principales, hormis les piscines. En effet, dans le règlement approuvé actuellement, selon les zones, les annexes sont soit comprises dans l'emprise au sol, soit en sont exclues.

2.34. Zone 1AU – Article 4

Rédaction dans le PLU approuvé

3-Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d’implantation en limite séparative. La toiture sera à deux pentes, comprises entre 35° et 50°.

Pour les annexes, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d’implantation en limite séparative. Leurs pentes de toit seront de 10° minimum.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et jamais dans la moitié inférieure du toit. Les souches et ventilation sont à regrouper en un seul conduit.

Les couvertures des constructions principales sont obligatoirement réalisées :

- en ardoises naturelles,
- en tuiles mécaniques petit moule (22 unités au m² environ),

Modification proposée

3-Traitement des toitures

Pour les constructions principales, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d’implantation en limite séparative. **Hormis pour les pergolas et les vérandas**, la toiture sera à deux pentes, comprises entre 35° et 50°.

Pour les annexes, les toitures doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d’implantation en limite séparative. Leurs pentes de toit seront de 10° minimum.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et jamais dans la moitié inférieure du toit. Les souches et ventilation sont à regrouper en un seul conduit.

Hormis pour les pergolas et les vérandas, les couvertures des constructions principales sont obligatoirement réalisées :

- en ardoises naturelles,
- en tuiles mécaniques petit moule (22 unités au m² environ),

Justification

Compte tenu de leurs caractéristiques singulières, il s’agit ici de ne pas imposer des règles de pente et de couverture pour les pergolas et les vérandas.

2.35. Zone A – Article 1

Rédaction dans le PLU approuvé

1-Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions destinées au logement non liés à une exploitation agricole
- Les constructions destinées à l’hébergement
- Les constructions destinées à l’artisanat et le commerce de détail
- Les constructions de commerce de gros
- Les constructions destinées à l’hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale

- Les salles d’arts et spectacles
- Les équipements sportifs
- Les activités industrielles
- Les constructions destinées aux bureaux
- Les centres de congrès et d’exposition

Modification proposée

1-Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions destinées au logement non liés à une exploitation agricole
- Les constructions destinées à l’hébergement
- Les constructions destinées à l’artisanat et le commerce de détail
- Les constructions de commerce de gros
- Les constructions destinées à l’hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale
- Les salles d’arts et spectacles
- Les équipements sportifs
- Les activités industrielles
- Les constructions destinées aux bureaux
- Les centres de congrès et d’exposition
- **La restauration**
- **Les activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle**
- **Les entrepôts**

Justification

La zone agricole A étant une zone à protéger dévolue à l’activité agricole, il est nécessaire d’interdire de manière exhaustive toutes les autres destinations qui figurent à l’arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux destinations des constructions.

2.36. Zone N – Article 1

Rédaction dans le PLU approuvé

1-Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions destinées au logement
- Les constructions d’activités artisanales et de commerce de détail
- Les constructions de restauration
- Les constructions de commerce de gros
- L’hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les locaux et bureaux accueillant du public
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Les établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale
- Les salles d’arts et spectacles

- Les autres équipements recevant du public
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d’exposition

Modification proposée

1-Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions destinées au logement
- Les constructions d’activités artisanales et de commerce de détail
- Les constructions de restauration
- Les constructions de commerce de gros
- L’hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les locaux et bureaux accueillant du public
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Les établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale
- Les salles d’arts et spectacles
- Les autres équipements recevant du public
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d’exposition
- **Les activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle**

Justification

La zone naturelle N étant une zone à protéger dévolue à l’activité agricole, il est nécessaire d’interdire de manière exhaustive toutes les autres destinations qui figurent à l’arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux destinations des constructions.

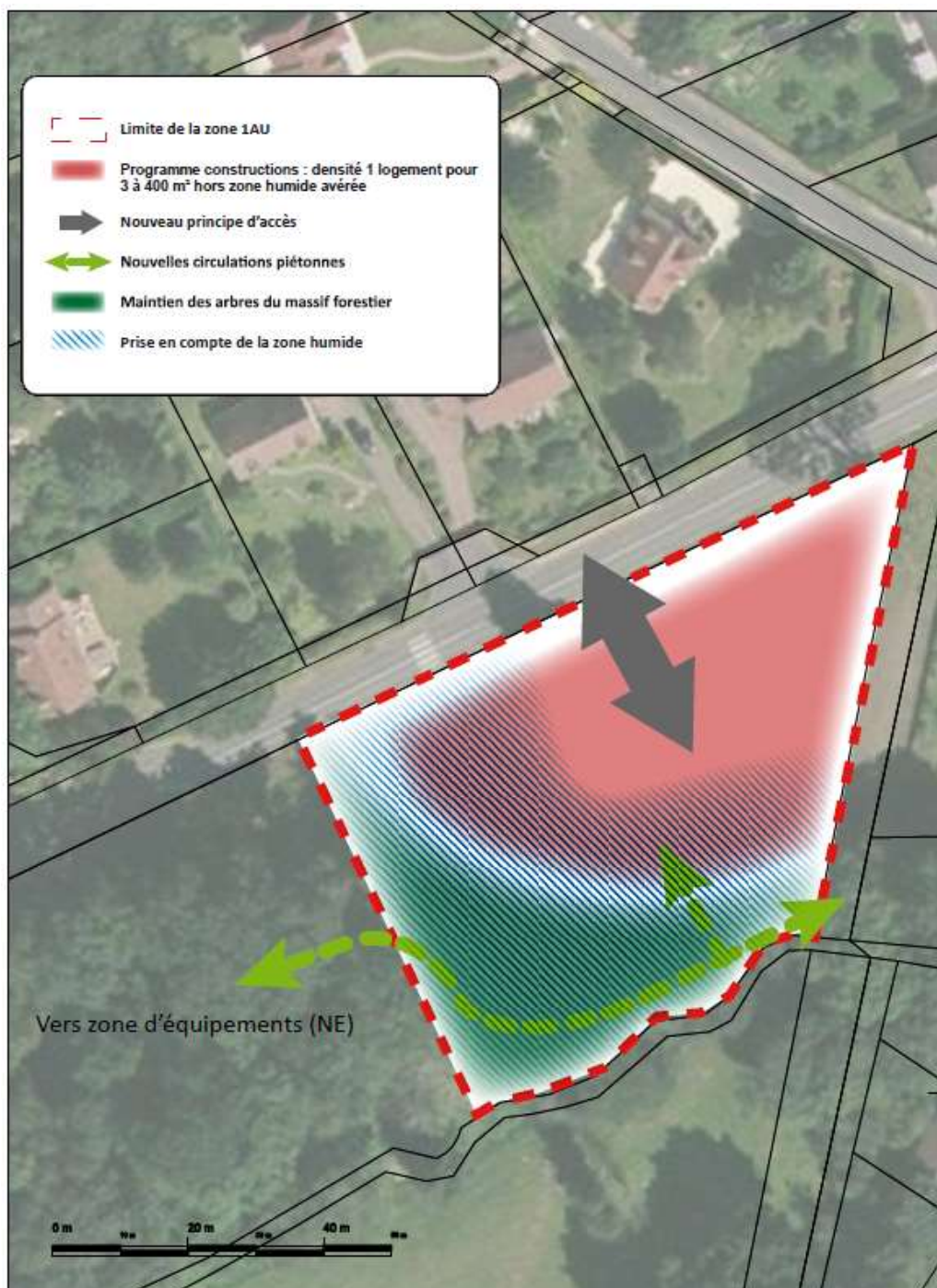
2.37. Lexique

Ajout dans le lexique de plusieurs notions règlementées par le code civil sur les ouvertures dans les murs et les vues permettant d’aider les pétitionnaires dans la conception de leur projet.

3. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DE L’OAP DE LA ZONE 1AU

Cette Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) porte la zone à urbaniser à court terme (1AU) dans le PLU approuvé le 18 décembre 2018. Située en entrée de village et à proximité des principaux équipements publics de la commune (500 mètres), cette zone, d’une emprise totale de 5 200 m², revêt un caractère stratégique pour le développement démographique et résidentiel porté par le PLU approuvé le 18 décembre 2018.

La modification de l’OAP consiste à clarifier la programmation de ce secteur en précisant que celui-ci doit être susceptible d’accueillir une nouvelle offre résidentielle suivant une densité d’environ 20 logements à l’hectare **1 logement pour 3 à 400 m², hors zone humide avérée.**



4. JUSTIFICATION DE LA SUPPRESSION DE LA SUP I6

La Servitude d’Utilité Publique (SUP) I6 relative au permis exclusif de recherche d’hydrocarbures dit "Permis de Denisy" est dorénavant obsolète selon la Direction Régionale et Interdépartementale de l’Environnement, de l’Aménagement et des Transports (DRIEAT) d’Île-de-France.

Cette servitude I6 n’étant donc plus nécessaire, elle est supprimée dans le PLU.

5. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D’ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

La modification N°1 du PLU concerne le règlement, l’OAP de la zone 1AU et la liste et plan des SUP et ne remet pas en cause la délimitation des zones du PLU approuvé.

Les modifications du règlement portent sur les zones urbaines du territoire communal dévolues à l’habitat, aux équipements collectifs, aux activités économiques. S’agissant de zones déjà urbanisées, elles ne présentent pas d’enjeux majeurs sur le plan environnemental.

Seuls :

- la zone Ua et le secteur Uab sont localement concernés par le risque inondation. Ce risque est déjà pris en compte dans le PLU approuvé.
- la zone Uh et le secteur Uac sont localement concernés par des espaces boisés classés et des éléments paysagers identifiés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme. Ces espaces sont déjà pris en compte dans le PLU approuvé.

L’OAP de la zone 1AU est située en entrée de village et à proximité des principaux équipements publics de la commune (500 mètres). Elle est concernée par une zone humide avérée, sur laquelle l’urbanisation est déjà proscrite (voir carte page 40).

6. 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

Le Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Mesme a été approuvé en date du 18 décembre 2018.

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 ambiguës 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.

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

- le règlement du PLU
- le document des OAP
- la liste et fiche des SUP
- le plan des SUP

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU qui fixe les orientations d’aménagement et de développement sur la commune, n’étant donc pas modifié, les différentes modifications apportées au PLU en matière de règlement ou d’OAP n’auront pas d’incidences négatives nouvelles sur l’environnement par rapport au PLU approuvé en 2018.

En effet, il s’agit :

- de modifications en matière de règlement qui pour certaines vont plutôt dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l’environnement, par exemple :
 - règle interdisant la construction d’entrepôts en zone Ua, destination source de nuisance qui n’est pas adaptée au tissu urbain ancien.
 - règle apportant des précisions sur l’article 4 (aménagement des clôtures et abords) des zones urbaines et à urbaniser afin de garantir une réelle insertion des clôtures dans le tissu urbain afin de préserver la cadre de vie et le paysage urbain et de favoriser la qualité architecturale.
 - règle introduisant un pourcentage d’espaces verts en pleine terre en zone urbaine Ua afin de conforter le développement de la nature au sein du village.
 - règle adaptant la valeur de l’emprise au sol des constructions sur les zones urbaines Ua, Ub et Uh, en l’augmentant quelque peu, afin notamment de tenir compte de l’inclusion des annexes aux constructions principales dans le calcul et afin de faciliter la constructibilité en zone urbaine dévolue à l’habitat dans le but d’optimiser le tissu existant et d’éviter ainsi les extensions urbaines consommatrices d’espace.
 - règle interdisant de manière exhaustive en zones A et N les destinations qui figurent à l’arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux destinations des constructions et qui n’ont pas lieu d’être dans ces espaces protégés.
- pour la majorité des autres évolutions règlementaires, il s’agit d’ajustements visant le plus souvent à répondre à des problématiques de clarification de la règle,

d’application 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.

Les enjeux environnementaux liés au risque inondation, à la protection des espaces boisés classés et des éléments paysagers identifiés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme ne sont pas impactés par les modifications apportées au PLU.

Il en est de même de la modification de l’OAP sur la zone 1AU qui ne remet pas en cause la préservation de la zone humide avérée.

Incidence NATURA 2000

Les zones Natura 2000 les plus proches de l’entité urbaine de Sainte-Mesme sont situées à environ 8 km pour la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Massif de Rambouillet et zones humides proches » et pour la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d’Yveline ».

On peut considérer que la mise en œuvre de la modification N°1 du PLU de Sainte-Mesme n’aura pas d’incidences significatives sur les sites Natura 2000 et ne portera pas atteinte à l’état de conservation des habitats et espèces qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 dans la mesure où :

- il s’agit d’évolutions réglementaires sans lien avec ces sites
- la distance séparant les espaces bâtis du village des sites Natura 2000 les plus proches les préserve de tout impact direct.