

Etablissement Public Territorial  
GRAND PARIS GRAND EST

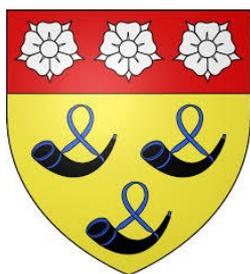
# Commune de COUBRON

## Plan local d'urbanisme

### **Modification n°4**

#### **Notice de présentation**

Version 15 octobre 2020



## Table des matières

<b>1. Les objectifs de la modification n°4 du PLU de COUBRON.....</b>	<b>3</b>
<b>11. Historique des modifications du PLU de Coubron.....</b>	<b>3</b>
<b>12. La modification n°4.....</b>	<b>3</b>
<b>2. La procédure de modification n°4 du PLU de COUBRON.....</b>	<b>4</b>
<b>21. Le choix de la procédure de modification du PLU.....</b>	<b>4</b>
<b>22. Déroulement de la procédure de modification du PLU.....</b>	<b>4</b>
221. Engagement de la procédure.....	4
222. L'enquête publique.....	5
223. L'approbation de la modification.....	6
<b>3. Les modifications proposées.....</b>	<b>7</b>
<b>31. Les pièces du PLU concernées par la modification n°4.....</b>	<b>7</b>
<b>32. Présentation des modifications proposées.....</b>	<b>7</b>
321. Classement en zone agricole (zone A) d'une partie des terrains classés en zone à urbaniser (zones AUB (en partie), AUEa et AUEb) situés au nord de la rue Jean Jaurès et chemin de Montauban.....	7
322. Classement en zone agricole (zoneA) des terrains classés en zone à urbaniser (zone AUF) situés rue des Grands Champs.....	19
323. Modifications du règlement de la zone AUG.....	21
324. Modification du règlement de la zone UB.....	34
325. Évolution de la liste des emplacements réservés.....	36
326. Rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage.....	36
327. Ajustements à droit constant du règlement de l'ensemble des zones du PLU.....	37
<b>4. Incidences sur l'environnement des modifications proposées.....</b>	<b>38</b>

## 1. Les objectifs de la modification n°4 du PLU de COUBRON.

### 11. Historique des modifications du PLU de Coubron.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Coubron a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2017.

Il a été modifié à deux reprises :

- modification n°1, approuvée le 9 février 2011 par délibération du conseil municipal ;
- modification simplifiée n°3, approuvée par délibération du conseil de territoire du 03 juillet 2018 ;

Le projet de modification n°2 envisagé n'a jamais été concrétisé, mais perdue dans la numérotation des modifications apportées au PLU de la commune.

En accord avec la commune de Coubron, l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est, compétent en matière d'élaboration et d'évolution des PLU sur son périmètre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, a engagé une nouvelle procédure d'évolution du PLU de Coubron.

### 12. La modification n°4.

La modification n° 4 du PLU de Coubron a été prescrite par l'arrêté 2019-865 du 30 décembre 2019.

Elle a pour objectifs de :

- 1°) Classer en zone agricole (zone A) une partie des terrains classés en zone à urbaniser (zone AU), situés au nord de la rue Jean Jaurès et chemin de Montauban,
- 2°) Classer en zone agricole (zone A) les terrains actuellement classés en zone à urbaniser (zone AUF), situés rue des Grands Champs,
- 3°) Modifier l'article UB13 afin de mieux prendre en compte les objectifs de préservation des espaces verts dans les zones pavillonnaires de la commune,
- 4°) Etendre la zone AUG au dépens de la zone AUB dans le secteur situé à l'Ouest du chemin de Montauban, et de modifier les dispositions réglementaires de la zone AUG pour permettre une ouverture à l'urbanisation maîtrisée de ce secteur.

A ces quatre points s'ajoutent les évolutions suivantes à droit constant :

- la rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage,
- la modification de l'emplacement réservé ER n° 12 conformément à la délibération du conseil départemental n° 06-03 du 15 février 2018,

- Le retrait, à droit constant, de la mention des anciennes dispositions réglementaires dont l'application a été suspendue par la loi ALUR n° 2014-366 du 27 mars 2014 (article 5 et article 14) dans l'ensemble des zones du règlement.

## 2. La procédure de modification n°4 du PLU de COUBRON.

### 21. Le choix de la procédure de modification du PLU.

Les évolutions proposées du plan local d'urbanisme de Coubron n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces évolutions n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision du plan local d'urbanisme défini à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme. Elles relèvent de la procédure de modification du plan local d'urbanisme, qui conformément à l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, s'applique lorsqu'il s'agit de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Le projet de modification est soumis à enquête publique, dans le cadre de la procédure de modification de droit commune prévue aux articles L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

### 22. Déroulement de la procédure de modification du PLU.

#### 221. Engagement de la procédure.

La procédure de modification du plan local d'urbanisme est engagée à l'initiative du président de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPT Grand Paris Grand Est) qui établit le projet de modification.

Le président de l'EPT Grand Paris Grand Est notifie le projet de modification au Préfet et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 à L. 132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'EPT Grand Paris Grand Est.

## 222. L'enquête publique.

Le président de l'EPT Grand Paris Grand Est saisit le président du tribunal administratif de Montreuil en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête.

Après consultation du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête, le projet de modification du Plan local d'urbanisme est soumis à enquête par arrêté du président de l'EPT Grand Paris Grand Est.

Un avis informant de l'organisation de l'enquête publique est publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Cet avis est également publié par voie d'affiches 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci sur le site internet de l'EPT Grand Paris Grand Est.

Pendant la durée de l'enquête publique, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre tenu à sa disposition. Il peut également les adresser par correspondances adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ou bien à l'adresse électronique indiquée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Le public peut également faire part de ses observations et propositions au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête lors des permanences prévues à cet effet.

À l'expiration de l'enquête publique, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre dans la huitaine, le président de l'EPT Grand Paris Grand Est et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le président de l'EPT Grand Paris Grand Est dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables assorties de réserves ou de recommandations, ou défavorables au projet.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont transmis au président de l'EPT Grand Paris Grand Est dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions est tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture du département.

### 223. L'approbation de la modification.

À l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvé par délibération du conseil de territoire de l'EPT Grand Paris Grand Est.

La délibération approuvant la modification est transmise au Préfet et fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues par le code de l'urbanisme. Elle devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au Préfet, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

### 3. Les modifications proposées.

#### 31. Les pièces du PLU concernées par la modification n°4.

La modification n°4 du PLU de Coubron porte sur les pièces suivantes :

- 3. Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)
- 4.1 : règlement
- 4.2 : Plan de zonage

#### 32. Présentation des modifications proposées.

321. Classement en zone agricole (zone A) d'une partie des terrains classés en zone à urbaniser (zones AUB (en partie), AUEa et AUEb) situés au nord de la rue Jean Jaurès et chemin de Montauban.

##### *Exposé des motifs des modifications envisagées :*

Les terrains situés au Nord de la rue Jean Jaurès et le long du chemin de Montauban ont été classés, lors de l'élaboration du PLU de Coubron en 2007, en zone « à urbaniser » pour permettre l'extension urbaine de la commune sur ce secteur. Depuis 2007, seule une partie de la zone AUG a effectivement fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

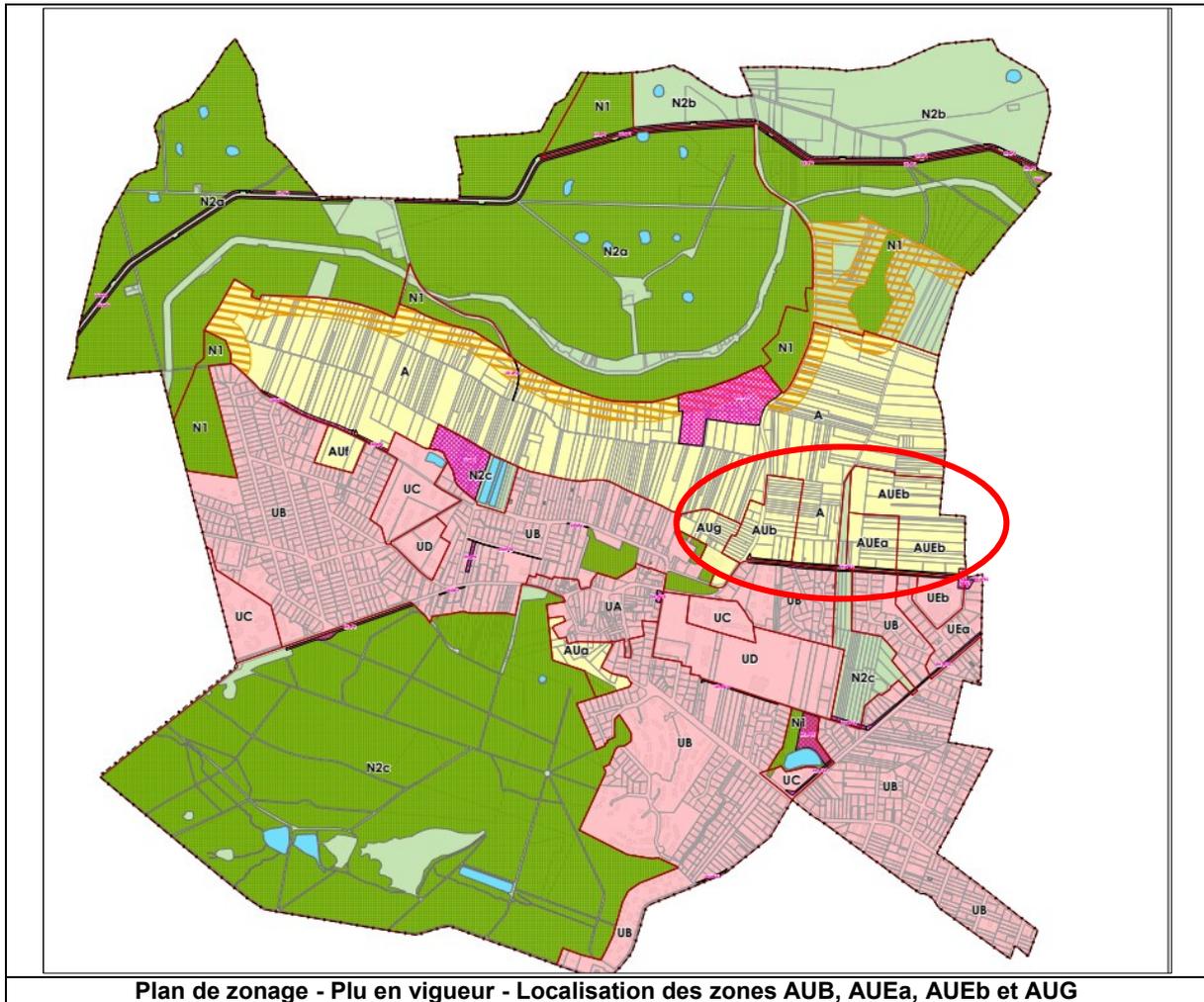
L'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est, en accord avec la commune de Coubron, souhaite aujourd'hui revoir la politique de développement urbain de ce secteur. En collaboration avec la région Ile-de-France (et son agence de préservation des terres agricoles, la SAFER), la commune conduit depuis plusieurs années une politique de préservation et de développement de l'activité agricole.

Les terrains agricoles classés en zone AU du PLU de la commune au Nord de la rue Jean Jaurès font partie du projet d'extension du périmètre de sauvegarde des terres agricoles de la commune contractualisé avec le PRIF à l'automne 2019.

Afin de traduire dans le document d'urbanisme cette politique de sauvegarde des terres agricoles, le projet de modification n°4 du PLU de Coubron propose d'étendre la zone A (agricole) au détriment des zones AUB et AUE du PLU.

Par ailleurs, à l'Ouest du chemin de Montauban, le projet de modification n°4 du PLU propose d'étendre la zone AUG au détriment de la zone AUB pour garantir davantage de cohérence urbaine entre l'aménagement de ce secteur et les constructions déjà réalisées en zone AUG.

Le projet propose de modifier les règles de la zone AUG pour favoriser une urbanisation maîtrisée de ce secteur, dans le respect de l'environnement agricole et naturel de la commune.



### *Synthèse des modifications des pièces du PLU*

#### **Pièce 4.1 – Règlement et Pièce 4.2 – Plan de zonage**

Ces modifications ont pour effet de supprimer la zone AUE du PLU de Coubron et ses deux secteurs AUEa et AUEb, ainsi que la zone AUB.

Les dispositions relatives aux zones AUB et AUE sont retirées du règlement du PLU de Coubron.

#### **Pièce 3 – Orientations d'aménagement et de programmation**

Par ailleurs, ces modifications du règlement et du zonage nécessitent la mise en cohérence de certaines des orientations d'aménagement et de programmation du PLU actuel :

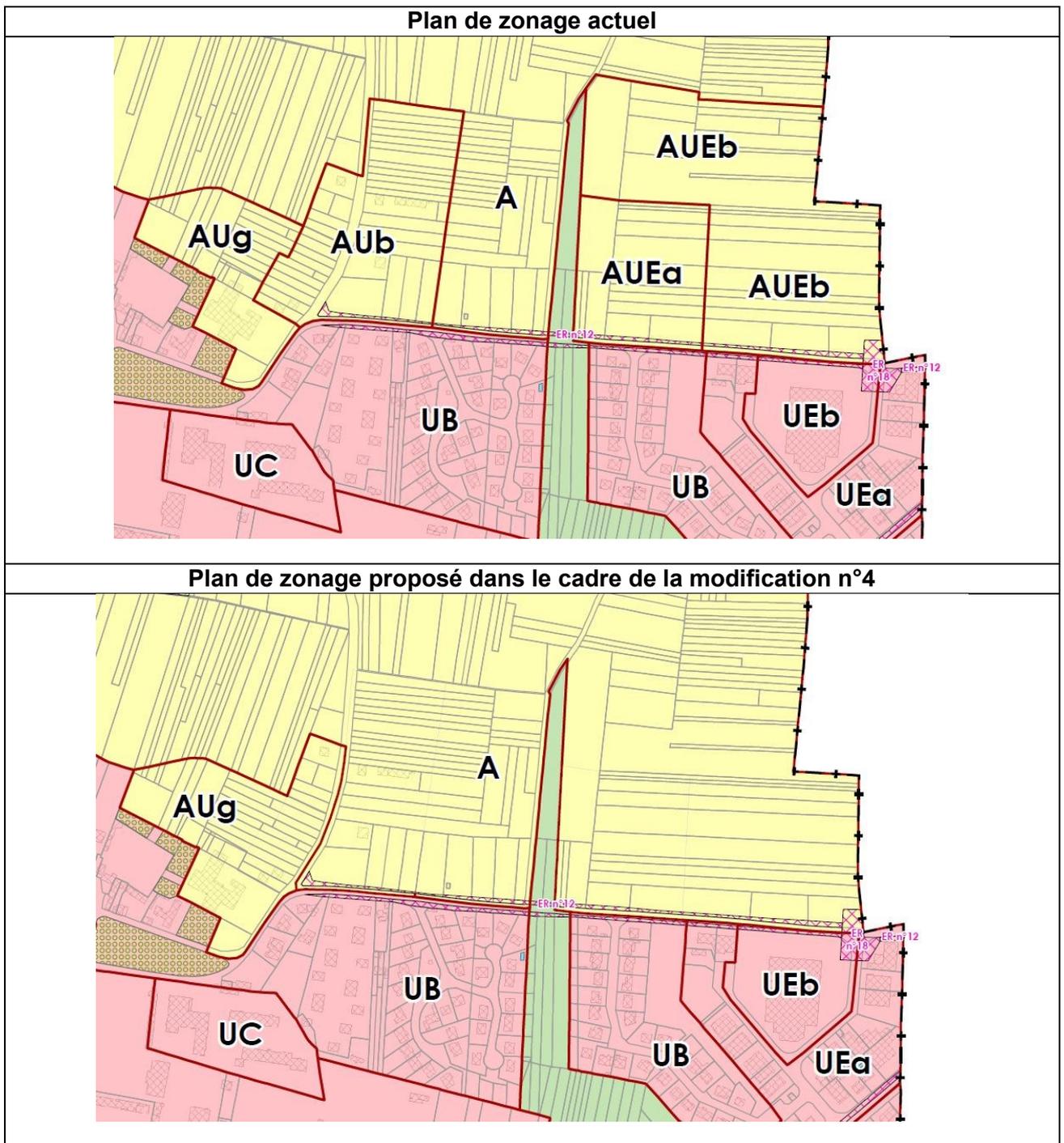
- Orientation n° 2 : Développement des équipements et services le long de la RD 136 et sur les sites de « la mare de Coubron » et « du bois du renard. »
- Orientation n° 3 : Secteurs d'activités économiques et commerciales localisées dans le secteur Est communal aux abords de la RD 136.

- Orientation n° 4 : Desserte de la ZAC de MONTAUBAN, liaison entre la commune et la RN3, mise en place d'un réseau de liaisons douces et chemins d'accès aux espaces protégés au Nord de la commune.

- Orientation n° 5 : Préservation des milieux naturels du secteur Nord de Coubron.

*Détail des modifications envisagées*

**Pièce 4.2 - Plan de zonage**



**Pièce 4.1 – Règlement**

- Suppression des dispositions réglementaires relatives à la zone AUB

Règlement en vigueur	Proposition de modification
<b>CHAPITRE II. DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AUB</b>	Suppression de l'ensemble du chapitre 2 du titre 3 du règlement.

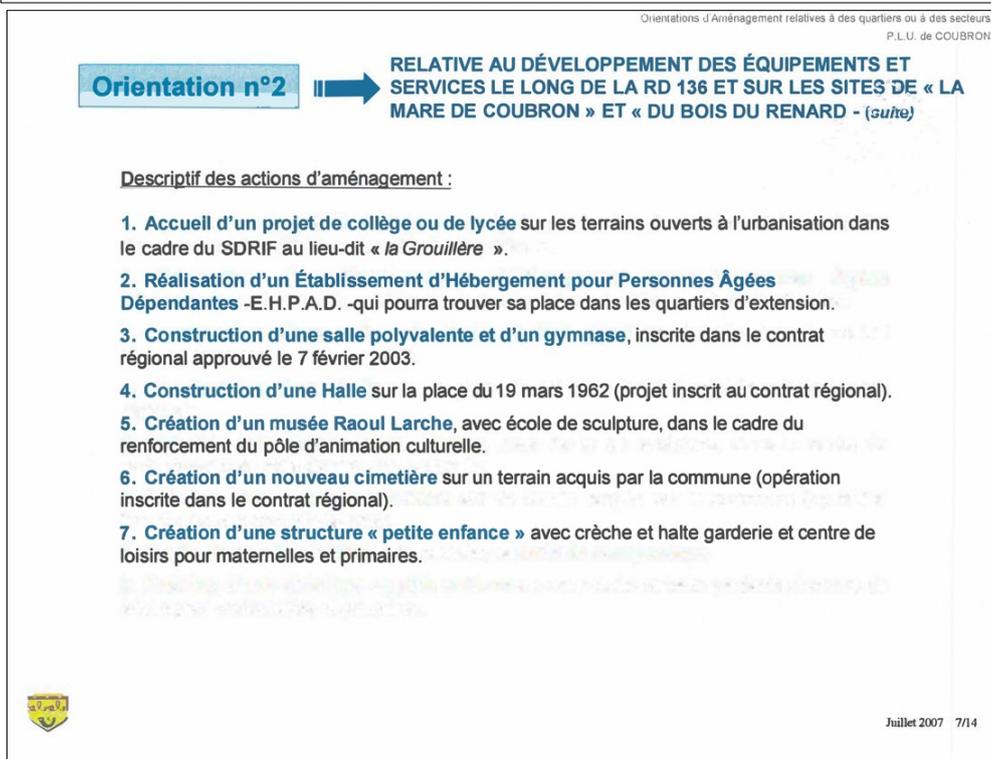
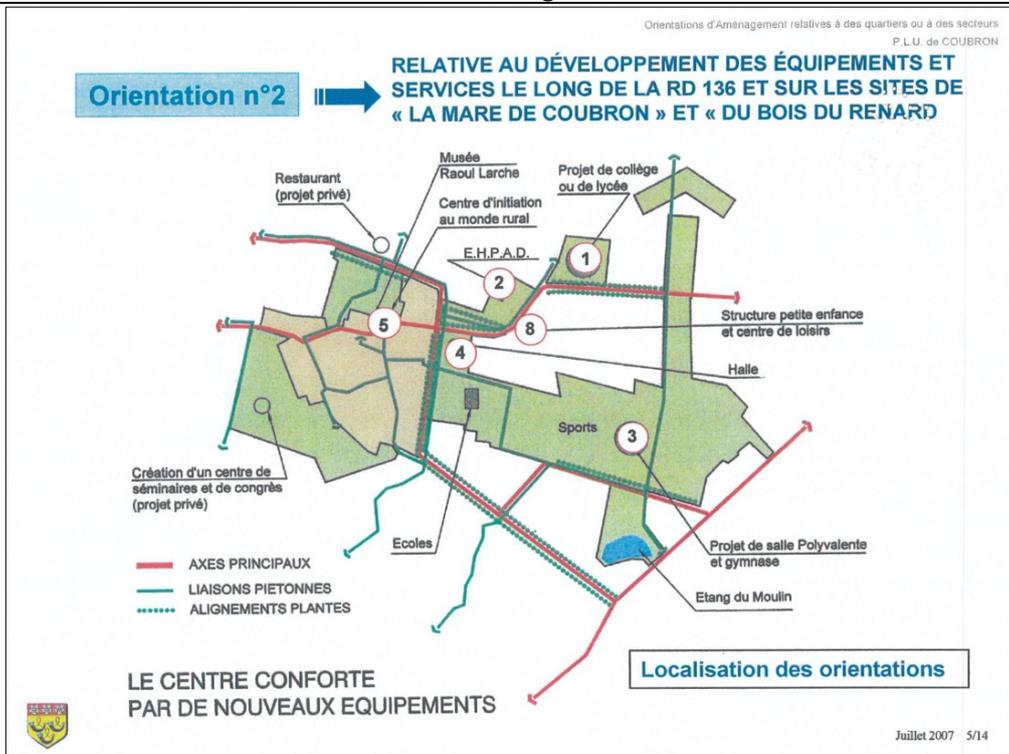
- Suppression des dispositions réglementaires relatives à la zone AUE

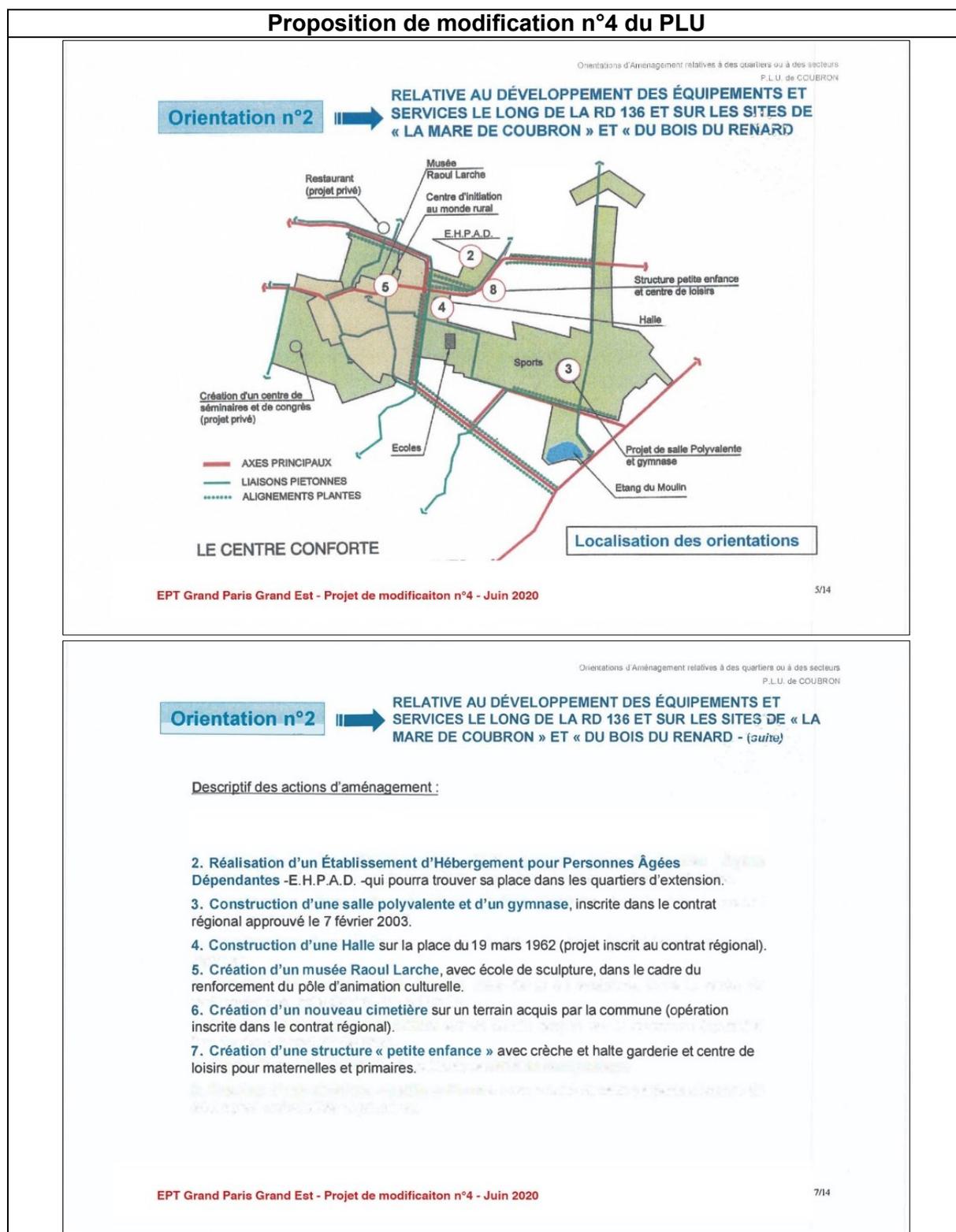
Règlement en vigueur	Proposition de modification
<b>CHAPITRE III. DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AUE</b>	Suppression de l'ensemble du chapitre 3 du titre 3 du règlement.

**Pièce n°3 : Orientations d'aménagement**

**Orientation d'aménagement n°2 – Relative au développement des équipements et services le long de la RD136 et sur les sites de la « Mare de Coubron » et du « Bois du Renard »**

**PLU en vigueur**





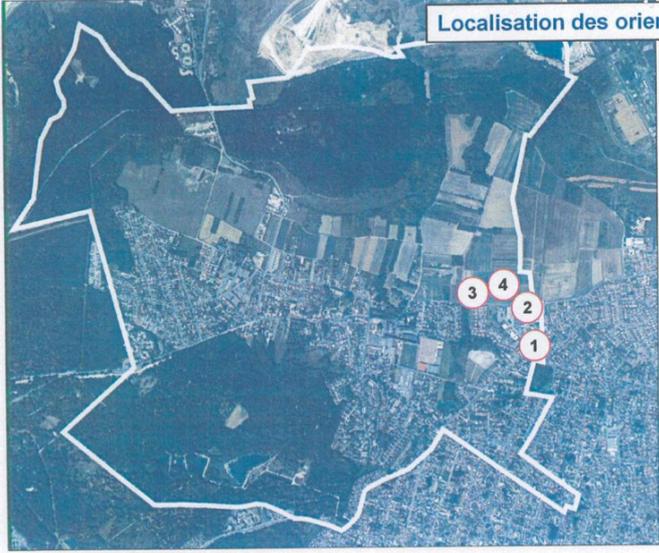
## Orientation d'aménagement n°3 – Relative aux secteurs d'activités économiques et commerciales localisés dans le secteur Est communal en bordure de la RD136

PLU en vigueur

Orientations d'Aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs  
P.L.U. de COUBRON

**Orientation n°3** → **RELATIVE AUX SECTEURS D' ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES LOCALISÉS DANS LE SECTEUR EST COMMUNAL AUX ABORDS DE LA RD 136**

**Localisation des orientations**



Juillet 2007 8/14

Orientations d'Aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs  
P.L.U. de COUBRON

**Orientation n°3** → **RELATIVE AUX SECTEURS D' ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES LOCALISÉS DANS LE SECTEUR EST COMMUNAL AUX ABORDS DE LA RD 136 - (suite)**

Descriptif des actions d'aménagement :

- 1. Incitation à la requalification des activités de la ZAC**, et requalification de la rue de la Dhuis et de la rue de la Source (traitement de surface, limite entre domaine public et domaine privé, stationnement, paysagement, plantations, éclairage public, signalétique, etc.).
- 2. Aménagement du carrefour d'accès à la zone d'activités des Prés** à partir de la RD 136, en liaison avec le Conseil Général, gestionnaire de la voie. Ce carrefour devra être conçu pour desservir vers le Nord la zone d'extension prévue au SDRIF.
- 3. Mise en œuvre de la zone d'activités des Longs Réages** par création d'une ZAC dite de « Montauban ».
- 4. Mise à disposition d'urgence de terrains viabilisés** par le transfert des TRA et l'accueil de nouvelles entreprises, avec accès aménagé à partir de la RD 136.

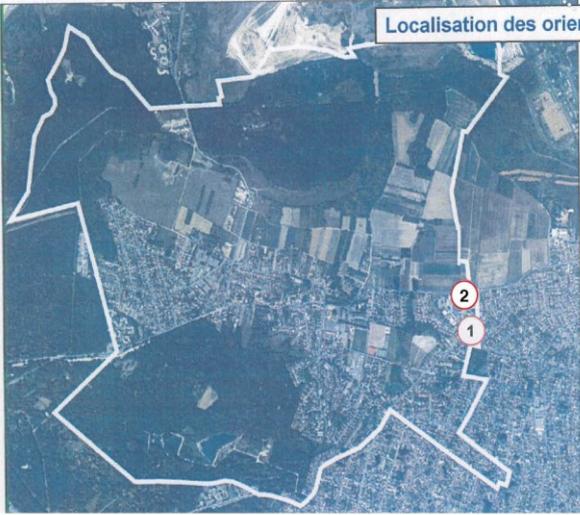
Juillet 2007 9/14

## Proposition de modification n°4 du PLU

Orientations d'Aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs  
P.L.U. de COUBRON

**Orientation n°3** → **RELATIVE AUX SECTEURS D' ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES LOCALISÉS DANS LE SECTEUR EST COMMUNAL AUX ABORDS DE LA RD 136**

**Localisation des orientations**



EPT Grand Paris Grand Est - Projet de modification n°4 - Juin 2020

8/14

Orientations d'Aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs  
P.L.U. de COUBRON

**Orientation n°3** → **RELATIVE AUX SECTEURS D' ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES LOCALISÉS DANS LE SECTEUR EST COMMUNAL AUX ABORDS DE LA RD 136 - (suite)**

**Descriptif des actions d'aménagement :**

- 1. Incitation à la requalification des activités de la ZAC, et requalification de la rue de la Dhuis et de la rue de la Source (traitement de surface, limite entre domaine public et domaine privé, stationnement, paysagement, plantations, éclairage public, signalétique, etc.).**
- 2. Aménagement du carrefour d'accès à la zone d'activités des Prés à partir de la RD 136, en liaison avec le Conseil Général, gestionnaire de la voie.**

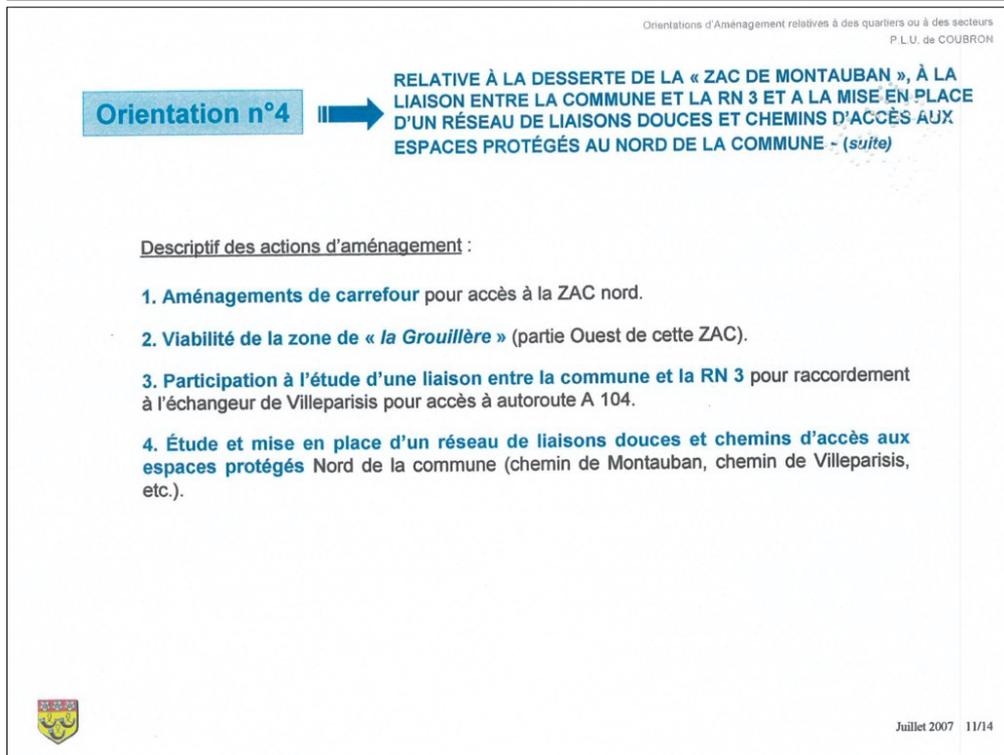
EPT Grand Paris Grand Est - Projet de modification n°4 - Juin 2020

9/14

Les points 3 et 4 sont supprimés en raison de leur incompatibilité avec le classement en zone naturelle du secteur concerné.

**Orientation d'aménagement n°4 – Relative à la desserte de la « ZAC de Montauban », à la liaison entre la commune et la RN3, et à la mise en place d'un réseau de liaisons douces et chemins d'accès aux espaces protégés au nord de la commune**

PLU en vigueur



<b>Proposition de modification n°4 du PLU</b>
---

Suppression de l'orientation d'aménagement, à l'exception du point n°4 qui est déplacé au sein de l'orientation d'aménagement n°5.
--

Les dispositions de l'orientation d'aménagement n°4 sont supprimées en cohérence avec les modifications réglementaires apportées au secteur.

Le point n°5 est conservé à droit constant, et ajouté à l'orientation d'aménagement n°5.

## Orientation d'aménagement n°5 – Relative à la préservation des milieux naturels du secteur nord de Coubron

### PLU en vigueur

Orientations d'Aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs  
P.L.U. de COUBRON

**Orientation n°5** → **RELATIVE À LA PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS DU SECTEUR NORD DE COUBRON**

Localisation des orientations





Juillet 2007 12/14

Orientations d'Aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs  
P.L.U. de COUBRON

**Orientation n°5** → **RELATIVE À LA PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS DU SECTEUR NORD DE COUBRON - (suite)**

Descriptif des actions d'aménagement, participant à la promotion d'activités de loisirs et de découverte et à la mise en valeur d'un site communal préservé :

1. **Espace Naturel Sensible (ENS)** du Parc des Coteaux de l'Aulnoye.
2. **Création d'un centre équestre** avec manèges, point de départ de circuits de randonnée à cheval.
3. **Maintien et évolution de l'agriculture** : ferme bio avec visite d'initiation au monde rural.
4. **Jardins familiaux des Six Arpents** : opération d'initiation et de réinsertion.
5. **Sentier de découverte du Bois de Bernouille** avec parking d'accès pour handicapés.



Juillet 2007 14/14

## Proposition de modification n°4 du PLU

Orientations d'Aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs  
P.L.U. de COUBRON

**Orientation n°5** → **RELATIVE À LA PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS DU SECTEUR NORD DE COUBRON**



Localisation des orientations

EPT Grand Paris Grand Est - Projet de modification n°4 - Juin 2020

12/14

Orientations d'Aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs  
P.L.U. de COUBRON

**Orientation n°5** → **RELATIVE À LA PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS DU SECTEUR NORD DE COUBRON - (suite)**

Descriptif des actions d'aménagement, participant à la promotion d'activités de loisirs et de découverte et à la mise en valeur d'un site communal préservé :

1. **Espace Naturel Sensible (ENS)** du Parc des Coteaux de l'Aulnoye.
2. **Création d'un centre équestre** avec manèges, point de départ de circuits de randonnée à cheval.
3. **Maintien et évolution de l'agriculture** : ferme bio avec visite d'initiation au monde rural.
4. **Jardins familiaux des Six Arpents** : opération d'initiation et de réinsertion.
5. **Sentier de découverte du Bois de Bernouille** avec parking d'accès pour handicapés.
6. **Etudes et mise en place d'un réseau de liaisons douces et de chemins d'accès** aux espaces protégés du nord de la commune (Chemin de Montauban, chemin de Villeparisis, etc.)

EPT Grand Paris Grand Est - Projet de modification n°4 - Juin 2020

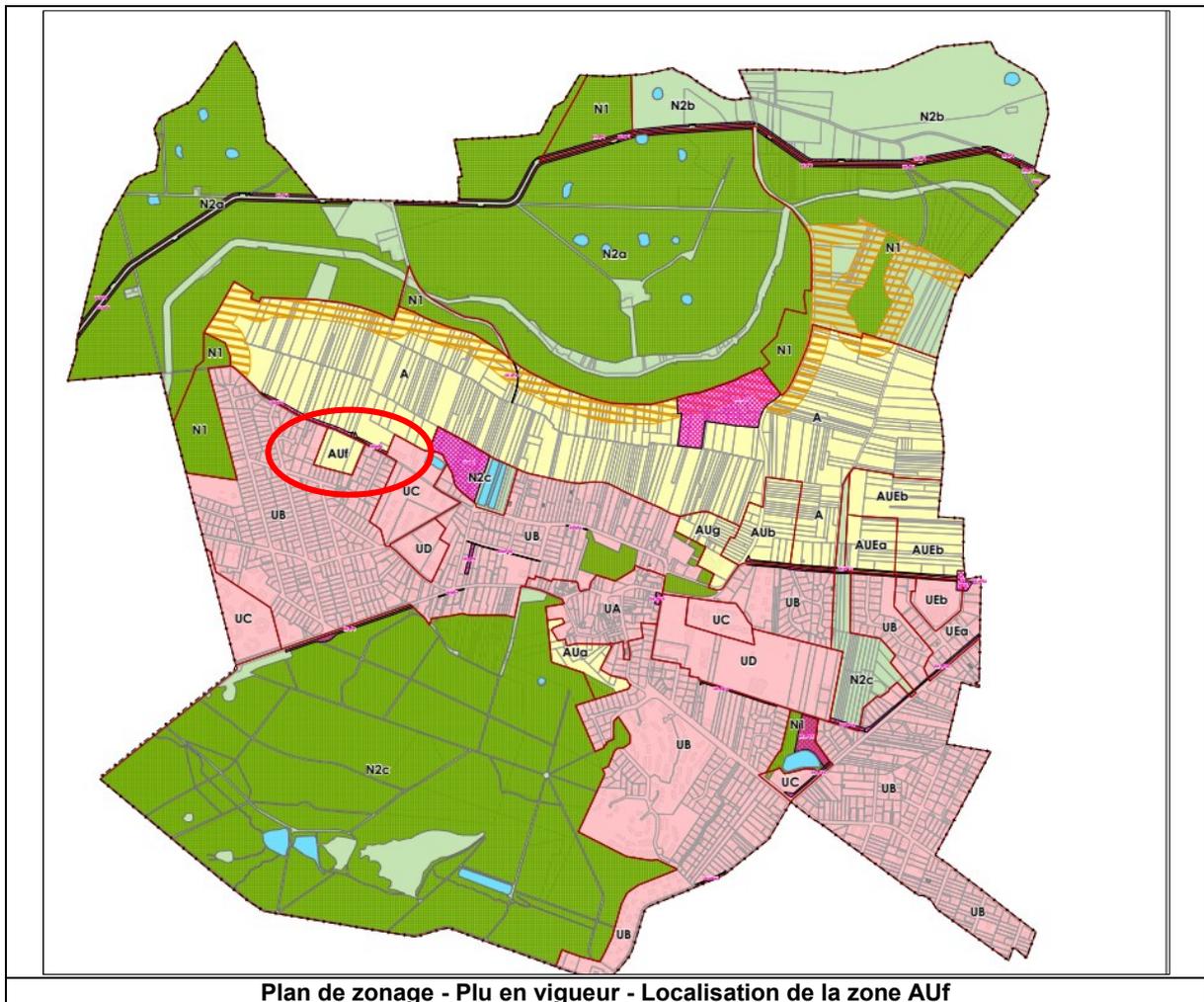
14/14

Le point n°6 est ajouté, il reprend le point n°5 de l'ancienne OAP n°4 qui est déplacé à droit constant.

### 322. Classement en zone agricole (zoneA) des terrains classés en zone à urbaniser (zone AUF) situés rue des Grands Champs

La zone à urbaniser AUF située rue des Grands Champs était destinée à une urbanisation future sous la forme d'habitat de type pavillonnaire. Toutefois, l'urbanisation projet en 2007 n'a pas eu lieu et ce terrain se situe aujourd'hui en continuité d'une zone agricole. Il est occupé par des activités d'élevage agricole.

La modification n°4 du PLU propose de supprimer la zone AUF et de classer les terrains en zone Agricole A.



**Modification du Plan de zonage :**

Extrait du plan de zonage - PLU en vigueur	Extrait du plan de zonage - Projet de modification

**Modification du règlement :**

Règlement en vigueur	Proposition de modification
<b>CHAPITRE IV. DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AUf</b>	Suppression de l'ensemble du chapitre 4 du titre 3 du règlement.

### 323. Modifications du règlement de la zone AUG

#### *Exposé des motifs des changements apportés*

La zone AUG constitue une zone de type 1AU, dont l'urbanisation est soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette condition d'ouverture à l'urbanisation est maintenue dans le projet de modification n°4.

Les modifications proposées au règlement de la zone AUG ont pour objectif de permettre l'urbanisation de la zone, en privilégiant des formes urbaines et une densité respectueuse de l'environnement et du cadre naturel du site.

#### *Synthèse des modifications apportées*

Suppression des articles 5 et 14, conformément aux dispositions issues de la loi ALUR. Cette suppression s'effectue à droit constant, les dispositions de ces articles étant de fait inapplicables depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Article 6 : Suppression du retrait de 5m imposé par rapport aux voies pour les constructions annexes et les garages, en cohérence avec le retrait de 3m imposé pour les autres constructions.

Article 7 : assouplissement des règles d'implantation en limite séparative latérale pour les façades aveugles, afin de permettre la réalisation de maisons mitoyennes sur une des limites séparatives de la parcelle.

Article 10 : la hauteur totale des constructions autorisée est portée à 13m ou R+3 niveaux..

Article 12 : les prescriptions en matière de places de stationnement pour les véhicules sont portées à 1,5 places par logement individuel ou collectif. En accord avec les dispositions du plan de déplacements urbains d'Ile-de-France qui s'impose au PLU, des prescriptions en matière de stationnement des vélos sont ajoutées.

#### *Détail des modifications*

#### **Pièce n°4 : règlement**

<b>CHAPITRE V. DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AUG</b>	
<b>Règlement en vigueur</b>	<b>Proposition de modification</b>
<p><b>CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE</b></p> <p>L'aménagement de cette Zone sera effectué dans le cadre d'une opération d'aménagement</p>	<p><b>CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE</b></p> <p><i>Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à</i></p>

<b>CHAPITRE V. DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AUG</b>	
<b>Règlement en vigueur</b>	<b>Proposition de modification</b>
<p>d'ensemble, en Z.A.C., ou en lotissement avec plan masse ou en Permis de Construire Groupé.</p> <p><b>Cette zone a vocation à accueillir des équipements privés et publics d'intérêt général ainsi que de l'habitat à dominante maisons de ville.</b></p>	<p><b>mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.</b></p> <p><b>Cette zone a vocation à accueillir des habitations et des équipements d'intérêt général.</b></p>
<p><b><u>ARTICLE AUG.1 - Occupations et utilisations du sol interdites</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt.</li> <li>- Les constructions à destination commerciale ou d'activité artisanale d'une superficie supérieure à 400m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les constructions à destination agricole.</li> <li>- Les installations et dépôts prévus aux alinéas a) et c) de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux Installations et Travaux Divers.</li> <li>- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes en dehors des terrains aménagés autorisés.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> <li>- Sauf indication contraire, portée sur le document graphique du Plan de Zonage du Plan Local d'Urbanisme, les installations de camping, de mobile home et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.</li> <li>- Les constructions à destination agricole.</li> <li>- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable. La création d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.</li> <li>- Le stationnement des caravanes isolées au sens et en application des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, sauf si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.</li> </ul>	
<p><b><u>ARTICLE AUG.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements d'intérêt général privés et publics.</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation et d'activités économiques, notamment commerciales et artisanales, à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.</li> <li>- Les équipements collectifs et les locaux techniques (type Électricité - Gaz, Télécom...),</li> </ul>	

<b>CHAPITRE V. DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AUG</b>	
<b>Règlement en vigueur</b>	<b>Proposition de modification</b>
<p>les locaux poubelles, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la reconstruction ait lieu dans les 5 ans suivant le sinistre,</li> <li>- que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.</li> </ul> </li> <li>- Les extensions, à condition qu'elles soient implantées en continuité du bâti existant.</li> <li>- L'aménagement ou l'extension des installations classées, à condition :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient autorisées avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,</li> <li>- que leur terrain d'assiette ne dépasse pas les 2 000 m<sup>2</sup> en superficie,</li> <li>- que les travaux prévus prennent des précautions particulières, en vue d'en réduire les nuisances.</li> </ul> </li> <li>- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.</li> <li>- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.</li> </ul>	
<p><b><u>ARTICLE AUG.3 - Accès et voiries</u></b></p> <p><b><u>ACCÈS</u></b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.</p> <p>Cet accès devra se faire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit directement par une façade sur rue,</li> <li>- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).</li> <li>- soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.</li> </ul> <p>Ce passage d'accès doit avoir au moins une largeur disponible de 3,50 m.</p> <p>Constructions existantes :</p> <p>Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à condition que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisent pas à une SHON supérieure à 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la</p>	

<b>CHAPITRE V. DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AUG</b>	
<b>Règlement en vigueur</b>	<b>Proposition de modification</b>
<p>sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.</p> <p>Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.</p> <p>Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p><u>VOIRIE</u></p> <p>Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur d'emprise de 8 m.</p> <p>Cette emprise peut être réduite, jusqu'à une largeur minimum de 3,50 m pour la chaussée, dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- existence d'une autre voie d'accès,</li> <li>- circulation à sens unique,</li> <li>- passages piétons indépendants de la voie (non situés en bordure de chaussée),</li> <li>- voies en impasse d'une longueur inférieure à 50 m, desservant au plus ou 15 places de stationnement.</li> </ul> <p>Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.</p>	
<p><b><u>ARTICLE AUG.4 - Desserte par les réseaux</u></b></p> <p><u>ALIMENTATION EN EAU POTABLE</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>Il reviendra au pétitionnaire de prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni</p>	

<b>CHAPITRE V. DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AUG</b>	
<b>Règlement en vigueur</b>	<b>Proposition de modification</b>
<p>que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.</p> <p><u>ASSAINISSEMENT</u></p> <p>Il reviendra au pétitionnaire de prendre en compte les possibilités mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.</p> <p>La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveaux des eaux souterraines et prévoir un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.</p> <p><u>ASSAINISSEMENT EAUX USÉES</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau et conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>L'évacuation des eaux ménagères, et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.</p> <p>Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.</p> <p>Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.</p> <p>Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs</p>	

<b>CHAPITRE V. DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AUG</b>	
<b>Règlement en vigueur</b>	<b>Proposition de modification</b>
<p>autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.</p> <p>Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera alors obligatoire et se fera aux frais du propriétaire, qui devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.</p> <p>Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.</p> <p><u>ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES</u></p> <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.</p> <p>En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin étanche ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain ou la limitation des débits évacués.</p> <p>Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.</p> <p>Un des moyens de parvenir à ces objectifs, est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement tels que parking ou square inondables. Dans ce cas, ils seraient à double fonction : fonction assainissement et fonction</p>	

<b>CHAPITRE V. DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AUG</b>	
<b>Règlement en vigueur</b>	<b>Proposition de modification</b>
<p>urbaine, ce qui permettra d'en pérenniser la gestion et l'entretien. L'intégration des stockages dans l'aménagement public permet également de faire d'une contrainte de gestion des eaux pluviales, un élément de valorisation du projet. A titre d'exemple, un square, une placette, un cheminement piéton, un parking..., peuvent être modelés, et les faibles décaissés créés peuvent contenir momentanément 10 à 30 cm d'eau, lors d'évènements pluvieux importants. Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.</p> <p><u>ÉLECTRICITÉ, TÉLÉCOMMUNICATIONS</u></p> <p>Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée. Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.</p>	
<p><b><u>ARTICLE AUG.5 - Caractéristiques des terrains</u></b></p> <p><del>Afin de préserver les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle ou de l'intérêt paysager de la zone considérée, la superficie minimale de la parcelle est fixée à 300 m<sup>2</sup> pour être constructible.</del></p> <p><del>Cas particuliers, les règles du présent article ne sont pas applicables :</del></p> <p><del>– aux constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".</del></p> <p><del>– à l'aménagement ou à l'extension mesurée d'un bâtiment existant, ainsi qu'à la construction d'annexe à ce bâtiment existant, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une SHON supérieure à 200 m<sup>2</sup>.</del></p>	<p><b><u>ARTICLE AUG.5 - Caractéristiques des terrains</u></b></p> <p>Sans objet</p>
<p><b><u>ARTICLE AUG.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></b></p> <p>Les constructions principales seront implantées en retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et</p>	<p><b><u>ARTICLE AUG.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></b></p> <p>Les constructions principales seront implantées en retrait minimal de 3 m par</p>

<b>CHAPITRE V. DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AUG</b>	
<b>Règlement en vigueur</b>	<b>Proposition de modification</b>
<p><b>en recul de 5 m pour les garages et autres bâtiments annexes.</b></p> <p>Cas particuliers : pour les constructions de l'Art. N° 22 du titre I - "Dispositions Générales", les implantations sont autorisées soit à l'alignement, soit en retrait minimal de 2 m par rapport à ce Dernier</p>	<p><b>rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</b></p> <p>Cas particuliers : pour les constructions de l'Art. N° 22 du titre I - "Dispositions Générales", les implantations sont autorisées soit à l'alignement, soit en retrait minimal de 2 m par rapport à ce Dernier</p>
<p><b>ARTICLE AUG.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Par rapport aux limites séparatives, les constructions seront implantées en retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 m en cas d'existence de jours principaux,</li> <li>- 2,50 m en cas de jours secondaires.</li> </ul> <p><u>Cas particuliers</u> : pour les constructions de l'Art. N° 22 du titre I - "Dispositions Générales", les implantations sont autorisées soit sur l'une des limites séparatives latérales, soit en retrait minimal de 2 m par rapport à ce dernier.</p>	<p><b>ARTICLE AUG.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Par rapport aux limites séparatives, les constructions seront implantées en retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 m en cas d'existence de jours principaux,</li> <li>- 2,50 m en cas de jours secondaires <b>ou de façade aveugle.</b></li> </ul> <p><b>L'implantation sur une limite séparative latérale est admise en cas de façade aveugle, sauf dans les cas où la limite séparative coïncide avec la limite entre la zone AUG et la zone A.</b></p> <p><b>Dans le cas de la Sente de Derrière les Jardins, les constructions respecteront les règles ci-dessus et seront implantées à 2,50 m au moins de la limite effective de l'emprise du chemin.</b></p> <p><u>Cas particuliers</u> : pour les constructions de l'Art. N° 22 du titre I - "Dispositions Générales", les implantations sont autorisées soit sur l'une des limites séparatives latérales, soit en retrait minimal de 2 m par rapport à ce dernier.</p>
<p><b><u>ARTICLE AUG.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></b></p> <p>Les constructions seront implantées en retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 m entre deux bâtiments en cas d'existence de jours principaux,</li> <li>- 2,50 m entre deux bâtiments en cas de jours secondaires.</li> </ul>	<p><b><u>ARTICLE AUG.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></b></p> <p>Les constructions seront implantées en retrait minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 m entre deux bâtiments en cas d'existence de jours principaux,</li> <li>- 2,50 m entre deux bâtiments en cas de jours secondaires <b>ou de façade aveugle.</b></li> </ul>

<b>CHAPITRE V. DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AUG</b>	
<b>Règlement en vigueur</b>	<b>Proposition de modification</b>
<p><u>Cas particuliers</u> : les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions de l'Art. N° 22 du titre I - "Dispositions Générales".</p>	<p><u>Cas particuliers</u> : les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions de l'Art. N° 22 du titre I - "Dispositions Générales".</p>
<p><b><u>ARTICLE AUG.9 - Emprise au sol</u></b></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface de la parcelle.</p>	
<p><b><u>ARTICLE AUG.10 - Hauteur des constructions</u></b></p> <p>La hauteur totale des constructions <del>à destination d'habitation</del> ne peut excéder 3 niveaux habitables (R+1+comble) et <del>40</del> m au faîtage.</p> <p><u>Cas particuliers</u> : les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions de l'Art. N° 22 du titre I - "Dispositions Générales".</p>	<p><b><u>ARTICLE AUG.10 - Hauteur des constructions</u></b></p> <p><b>Dans une profondeur de 20 mètres mesurée perpendiculairement à l'alignement du chemin de Montauban</b>, la hauteur totale des constructions ne peut excéder 3 niveaux habitables (R+1+comble) et <b>9</b> m au faîtage.</p> <p><b>Dans une Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, la hauteur des constructions ne peut excéder 4 niveaux habitables (R+2+C) et 13 m au faîtage. Le dernier niveau doit être en attique, ses façades doivent être en retrait d'au moins 1 mètre du plan des façades des niveaux inférieurs.</b></p> <p><u>Cas particuliers</u> : les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions de l'Art. N° 22 du titre I - "Dispositions Générales".</p>
<p><b><u>ARTICLE AUG.11 - Aspect extérieur</u></b></p> <p><b><u>ASPECT GÉNÉRAL</u></b></p> <p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R 111.21 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une adaptation au sol soigneusement traitée,</li> <li>- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,</li> <li>- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,</li> <li>- le rythme et la proportion des ouvertures,</li> <li>- l'harmonie des couleurs.</li> </ul> <p><b><u>VOLUMES ET PERCEMENTS</u></b></p> <p>Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent</p>	

<b>CHAPITRE V. DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AUG</b>	
<b>Règlement en vigueur</b>	<b>Proposition de modification</b>
<p>s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.</p> <p><b><u>PAREMENTS EXTÉRIEURS</u></b></p> <p>Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.</p> <p>Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.</p> <p><b><u>CLÔTURES</u></b></p> <p>Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.</p> <p>Les clôtures sur la voie publique seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,10 m, surmonté d'une grille à barreaudages verticaux,</li> <li>- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive.</li> </ul> <p>La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,10 m.</p> <p>Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie d'une hauteur supérieure sont admis</p> <p><b><u>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</u></b></p> <p>Pour toute construction, des dispositions permettant la dissimulation (haie vive, etc...) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.</p> <p><b><u>EXEMPTIONS</u></b></p> <p>Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipement collectif.</p>	
<p><b><u>ARTICLE AUG.12 - Stationnement</u></b></p> <p><b>PRINCIPES</b></p>	<p><b><u>ARTICLE AUG.12 - Stationnement</u></b></p> <p><b>PRINCIPES</b></p>

<b>CHAPITRE V. DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AUG</b>							
<b>Règlement en vigueur</b>	<b>Proposition de modification</b>						
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- longueur : 5 m</li> <li>- largeur : 2,50 m</li> <li>- superficie au moins égale à 20 m<sup>2</sup>, y compris les accès.</li> </ul> <p>Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.</p> <p><b><u>NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE À RÉALISER</u></b></p> <p>Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'État (<b>article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme</b>).</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Destination et nature de la construction.</b></th> <th><b>Nombre de places imposé.</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitation individuelle</td> <td>2 places de stationnement</td> </tr> <tr> <td>Lotissement, opérations groupées de plus de 10 logements</td> <td>1,5 place par logement + 1 place visiteurs par tranches de 4 logements.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans la liste ci-dessus, sont celles applicables aux constructions auxquelles ceux-ci sont le plus directement assimilables.</p>	<b>Destination et nature de la construction.</b>	<b>Nombre de places imposé.</b>	Habitation individuelle	2 places de stationnement	Lotissement, opérations groupées de plus de 10 logements	1,5 place par logement + 1 place visiteurs par tranches de 4 logements.	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- longueur : 5 m</li> <li>- largeur : 2,50 m</li> <li>- superficie au moins égale à 20 m<sup>2</sup>, y compris les accès.</li> </ul> <p>Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.</p> <p><b><u>NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE À RÉALISER</u></b></p> <p>Nota : Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'État (<b>article L. 151-35 du code de l'urbanisme</b>).</p> <p><b>Constructions destinées à l'habitation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>1,5 places de stationnement par logement.</b></li> </ul> <p><b>Ces places de stationnement seront situées soit en sous-sol, soit dans le volume des constructions.</b></p> <p>Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans la liste ci-dessus, sont celles applicables aux constructions auxquelles ceux-ci sont le plus directement assimilables.</p> <p><b><u>NORME DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS</u></b></p> <p><b>Les constructions nouvelles destinées à l'habitation devront prévoir des espaces de stationnement pour les vélos d'une superficie minimale de 3 mètres carrés, et respectant les normes suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>au moins 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales</b></li> <li>• <b>au moins 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas</b></li> </ul>
<b>Destination et nature de la construction.</b>	<b>Nombre de places imposé.</b>						
Habitation individuelle	2 places de stationnement						
Lotissement, opérations groupées de plus de 10 logements	1,5 place par logement + 1 place visiteurs par tranches de 4 logements.						

<b>CHAPITRE V. DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AUG</b>	
<b>Règlement en vigueur</b>	<b>Proposition de modification</b>
<p><b><u>ARTICLE AUG.13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés</u></b></p> <p><b><u>ESPACES BOISÉS CLASSÉS</u></b></p> <p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><b><u>OBLIGATION DE PLANTER</u></b></p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé.</p> <p>Au moins 50 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantés. Si l'unité foncière ne comporte pas de logements, ou est occupée par un équipement collectif, ce pourcentage est ramené à 10 %.</p> <p>Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre de basse tige (moins de 7 m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m<sup>2</sup>,</li> <li>- 1 arbre de haute tige (plus de 7m à l'état adulte) par 50m<sup>2</sup> de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m<sup>2</sup>. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.</li> </ul> <p>Les marges de reculement et d'isolement doivent être paysagées et plantées. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements. Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (aire de service, dépôt de containers) seront dissimulés par des écrans plantés.</p> <p>Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha doivent comporter 10 % au moins de cette superficie traitée en espaces plantés communs.</p>	
<p><b><u>Article AUG 14 - Coefficient d'occupation du sol</u></b></p> <p><del>Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,50.</del></p>	<p><b><u>Article AUG 14 - Coefficient d'occupation du sol</u></b></p> <p>Sans objet.</p>

<b>CHAPITRE V. DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AUG</b>	
<b>Règlement en vigueur</b>	<b>Proposition de modification</b>
<del>Ces particuliers : Les règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions de l'Art. N°22 du titre – Dispositions Générales.</del>	

### 324. Modification du règlement de la zone UB

Les dispositions de l'article 13 du règlement de la zone UB sont modifiées pour renforcer la place des espaces verts de pleine terre dans les secteurs pavillonnaires de la commune.

PLU en vigueur	Proposition de modification
<p><b><u>ARTICLE UB.13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés</u></b></p> <p><b><u>ESPACES BOISÉS CLASSÉS</u></b></p> <p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><b><u>OBLIGATION DE PLANTER</u></b></p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé.</p> <p><b>Au moins 40 % de la superficie totale d'une unité foncière supérieure à 350 m<sup>2</sup> doit être plantée. Si l'unité foncière ne comporte pas de logement, ce pourcentage minimum est ramené à 30 %.</b></p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.</p> <p>Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (citerne à gaz liquéfié ou à mazout, stockage en plein air, ...) seront dissimulés par des écrans plantés.</p> <p>Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha doivent comporter 10 % au moins de cette superficie traitée en espaces plantés communs.</p> <p>Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre de basse tige (moins 7m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m<sup>2</sup>,</li> <li>-1 arbre de haute tige (plus de 7m à l'état adulte) par 100 m<sup>2</sup> de surface plantée.</li> </ul> <p>A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2m.</p>	<p><b><u>ARTICLE UB.13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés classés</u></b></p> <p><b><u>ESPACES BOISÉS CLASSÉS</u></b></p> <p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><b><u>OBLIGATION DE PLANTER</u></b></p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé.</p> <p><b>Au moins 50 % de la superficie totale d'une unité foncière doit être aménagée en espaces verts de pleine terre et plantés. Si l'unité foncière ne comporte pas de logement, ce pourcentage minimum est ramené à 40 %.</b></p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.</p> <p>Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (citerne à gaz liquéfié ou à mazout, stockage en plein air, ...) seront dissimulés par des écrans plantés.</p> <p>Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha doivent comporter 10 % au moins de cette superficie traitée en espaces plantés communs.</p> <p>Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre de basse tige (moins 7m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m<sup>2</sup>,</li> <li>-1 arbre de haute tige (plus de 7m à l'état adulte) par 100 m<sup>2</sup> de surface plantée.</li> </ul> <p>A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2m.</p>

<p><b>EXEMPTIONS</b></p> <p>Ne sont pas soumis aux règles du présent article :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'aménagement ou l'extension par surélévation des bâtiments existants à destination d'habitation qui ne respecteraient pas les dispositions de cet article, sous réserve que la surface des espaces verts existants ne soit pas diminuée.</li></ul>	<p><b>EXEMPTIONS</b></p> <p>Ne sont pas soumis aux règles du présent article :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'aménagement ou l'extension par surélévation des bâtiments existants à destination d'habitation qui ne respecteraient pas les dispositions de cet article, sous réserve que la surface des espaces verts existants ne soit pas diminuée.</li></ul>
--	--

### 325. Évolution de la liste des emplacements réservés

Un emplacement réservé ER 12 est inscrit au profit du département de Seine-Saint-Denis pour l'élargissement bilatéral à 16 mètres du RD 136 (Avenue Jean Jaurès) du chemin de Montauban jusqu'à la limite communale Est avec Courtry.

Par délibération 06-03 du 15 février 2018, la commission permanente du conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis a décidé la modification de cet emplacement réservé.

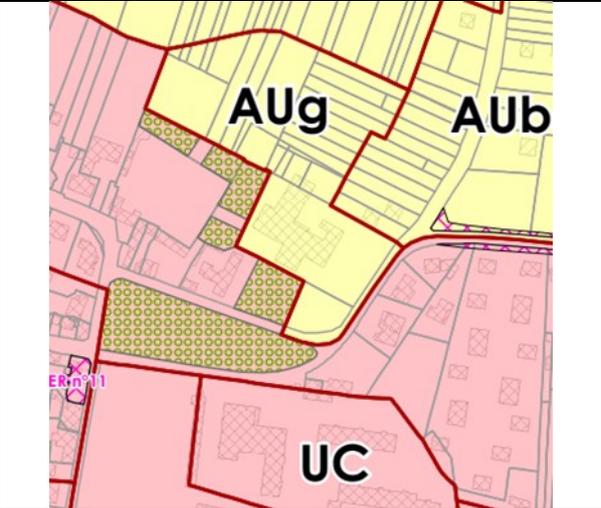
La nouvelle définition de cet emplacement réservé est : « Élargissement unilatéral Nord à 16 mètres de la rue Jean Jaurès (RD 136) du chemin de Montauban à la limite communale Est » pour une surface de 3 000 m<sup>2</sup> environ.

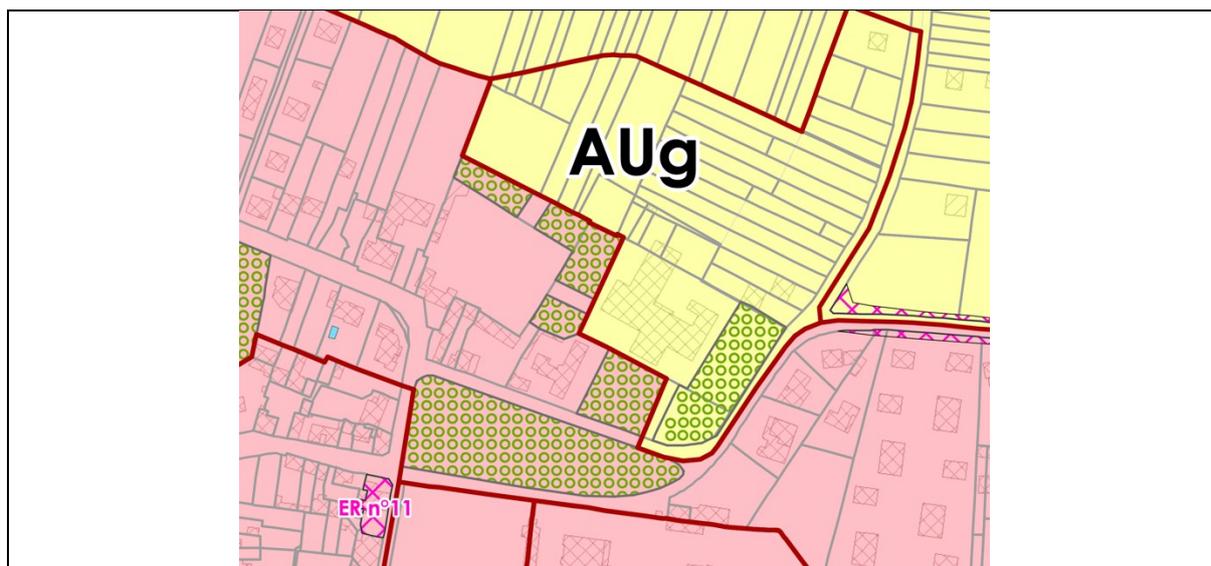
La liste des emplacements réservés présenté en annexe du PLU est modifié en conséquence, ainsi que le Plan de zonage.

### 326. Rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage

A l'occasion de la modification N° 3 du PLU de Coubron, le plan de zonage a été produit sur un nouveau support, plus lisible. A cette occasion, la trame figurant l'espace boisé classé situé en zone AUG, rue Jean Jaurès et rue Clarisse Louvet, n'a pas été reproduite.

Il s'agit d'une erreur matérielle, qui est corrigée à l'occasion de la présente modification.

PLU en vigueur	
	
Extrait du plan de zonage - Modification n° 3 du PLU approuvée le 3 juillet 2018	Extrait du plan de zonage - Approbation du PLU le 11 juillet 2007
Proposition de modification n°4	



### 327. Ajustements à droit constant du règlement de l'ensemble des zones du PLU

La loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014 supprime avec effet immédiat l'application des articles 5 et 14 des règlements des PLU, relatifs respectivement à la superficie minimale des terrains constructibles et au coefficient d'occupation des sols.

Ces deux articles sont toujours présents dans les documents du PLU de Coubron, mais ne sont plus applicables. Par souci de clarté et de lisibilité du document, il est proposé de profiter de la modification n°4 du PLU de la commune pour supprimer les dispositions de ces articles dans l'ensemble des zones du règlement.

#### 4. Incidences sur l'environnement des modifications proposées

Les incidences des évolutions du PLU de Coubron proposées dans le cadre de la modification n°4 du PLU sur l'environnement sont évaluées ci-dessous. D'un point de vue global, la modification a une incidence très positive sur la préservation de l'environnement communal, en réduisant de façon importante l'extension urbaine jusqu'à présent autorisée par le PLU de la commune, au profit d'une extension des superficies agricoles.

##### *Incidence des évolutions du secteur de la rue Jean Jaurès et du Chemin de Montauban*

Les incidences des évolutions réglementaires de ce secteur doivent être évaluées dans leur globalité.

Les terrains actuellement en zones AUE et AUB dont le classement évolue vers de la zone Agricole sont aujourd'hui occupés par des activités de nature agricole. Ce nouveau classement au titre du PLU correspond donc à l'occupation actuelle du sol, et permet de pérenniser cette occupation.

Ce nouveau classement permet en outre la préservation des continuités écologiques répertoriées par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et le Schéma Régional de cohérence écologique sur ce secteur.

Il est à noter que les évolutions réglementaires du secteur de la rue Jean Jaurès et du Chemin de Montauban n'ont pas pour effet de réduire la zone Naturelle au centre du périmètre d'extension de la zone A, qui correspond au projet de création d'une coulée verte du Nord au Sud de la commune.

L'extension de la zone AUG sur la zone AUB le long du chemin de Montauban et l'évolution des règles de la zone AUG contribuent à une augmentation de la constructibilité de ce secteur de la commune. Le secteur concerné est de taille réduite au regard de l'extension de la zone agricole au détriment de la zone AU proposée dans le cadre de la modification n°4.

##### *Incidences des évolutions du secteur de la rue des Grands Champs*

Le classement en zone Agricole d'une zone actuellement destinée à l'urbanisation future est de nature à favoriser des incidences positives sur l'environnement et les milieux naturels et agricoles sur la commune de Coubron.

##### *Incidences des évolutions sur le règlement de la zone UB*

L'augmentation de la part des espaces verts de pleine terre pour les constructions implantées en zone UB est de nature à favoriser des incidences positives sur les milieux naturels et l'environnement de la commune, en favorisant la préservation des cœurs d'ilots et la présence de la nature dans les espaces urbanisés de la commune.