

Commune de Saint Nom La Bretèche



## Modification simplifiée n°1 du PLU

---

Rapport de présentation de la modification simplifiée

---

Espace  
Ville  
SCOP

Juillet 2023



- 1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCÉDURE**
- 2. PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE**



# 1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCÉDURE

## Préambule

Le PLU de la commune de Saint Nom La Bretèche a été approuvé le 20 décembre 2012, modifié le 04 avril 2013 et mise en compatibilité le 16 mai 2019.

Depuis son approbation, Les services d'instruction des autorisations d'urbanisme ont relevé et émis un certain nombre de remarques sur le règlement écrit et souhaitent pouvoir le faire évoluer afin de clarifier certaines règles ou rectifier des erreurs matériels ne remettant pas en cause les droits à construire autorisés.

## Principales évolutions envisagées

La procédure de modification simplifiée ne permet pas de « grandes évolutions réglementaires ». Seuls des ajustements ponctuels sont envisagés.

Les pièces impactées seront les suivantes :

- Le plan de zonage ;
- Le règlement écrit.

## Champ d'application

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 de nouvelles dispositions sont applicables. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L 153-45 et L 153-47 que le choix de la modification simplifiée a été retenu.

La procédure de modification simplifiée peut être utilisée en dehors des cas mentionnés à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, à savoir lorsque le projet de modification a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Elle peut également être mise en œuvre pour la rectification d'une erreur matérielle.

Ces conditions sont respectées par la présente modification simplifiée. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire et du plan de zonage.

## Mise à disposition du public

La modification simplifiée ne comporte pas d'enquête publique mais une mise à disposition du public d'un dossier dans lequel figure les éléments du dossier.

## Approbation de la modification simplifiée

A l'issue de la mise à disposition du dossier, le bilan de la mise à disposition du public est présenté au Conseil municipal qui en délibère et adopte par délibération la modification simplifiée.



## 2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

### A. Les modifications de zonage

Localisation des objets de la modification simplifiée

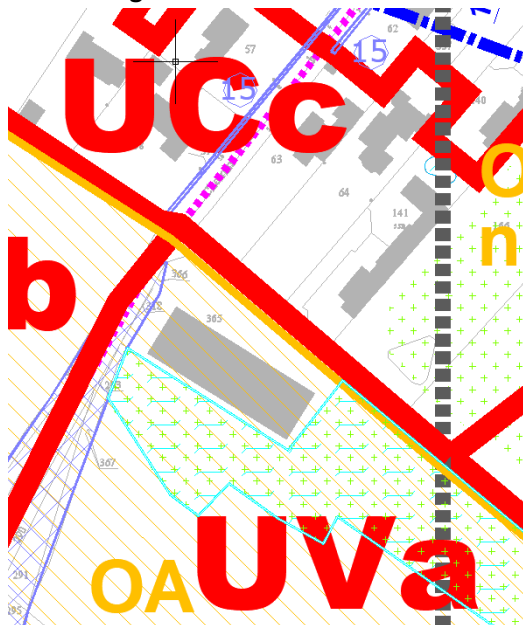


Localisation de la modification de zonage

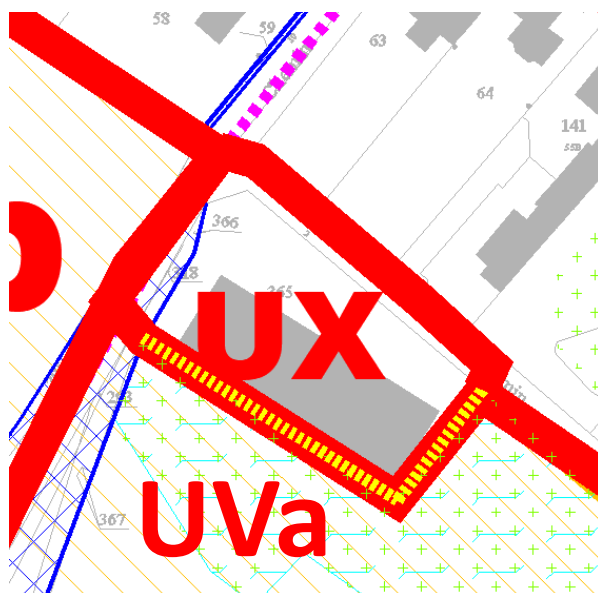


## A. Les modifications de zonage

Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié – re délimitation de la zone UVa – création d'un secteur UX et d'un linéaire : implantation en limite séparative autorisée



Implantation en limite séparative autorisée



### Justification :

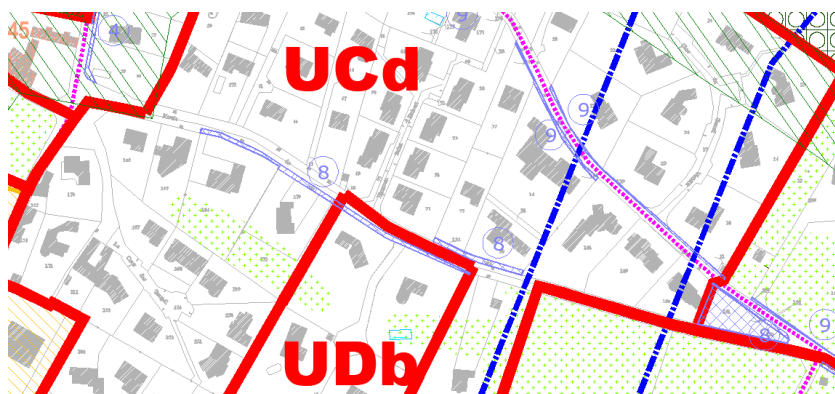
La parcelle 365 ne fait pas partie du périmètre de l'OAP Vivier aussi celle-ci est reclassée en zone UX pour permettre l'implantation d'un entrepôt. Par ailleurs afin de permettre une évolution du bâti sur la parcelle 365, une exception d'implantation en limite séparative est ajoutée sur le document graphique. Cette exception est également mentionnée dans le règlement écrit UX 7.2.



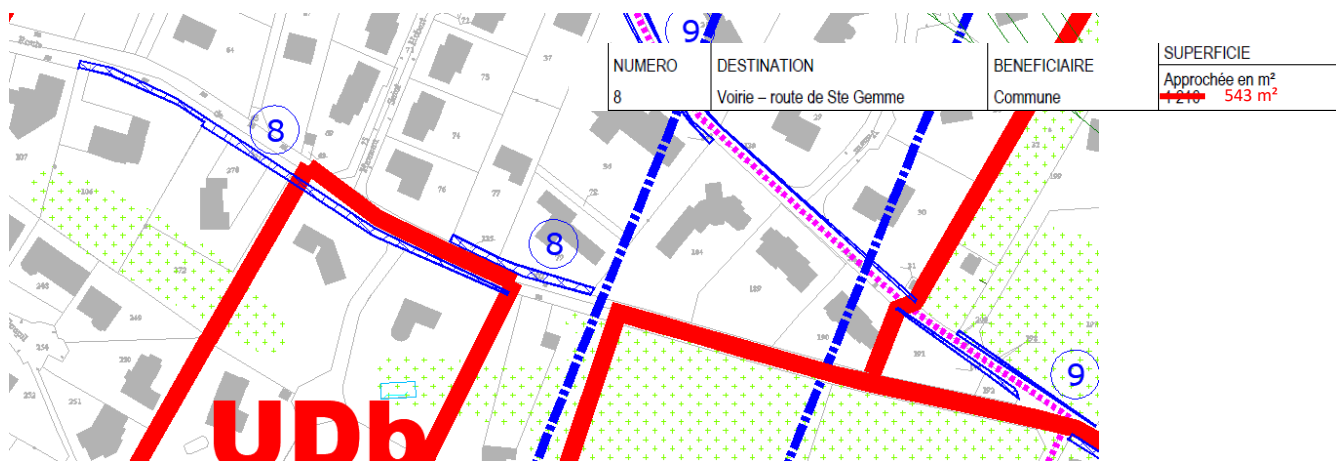
## A. Les modifications de zonage

Extrait du plan de zonage actuel

| NUMERO | DESTINATION                 | BENEFICIAIRE | SUPERFICIE                           |
|--------|-----------------------------|--------------|--------------------------------------|
| 8      | Voirie – route de Ste Gemme | Commune      | Approchée en m <sup>2</sup><br>1 210 |



Extrait du plan de zonage modifié – suppression de l'emplacement réservé n°8 à l'angle des rues Ste Gemme et Bois des Arpents

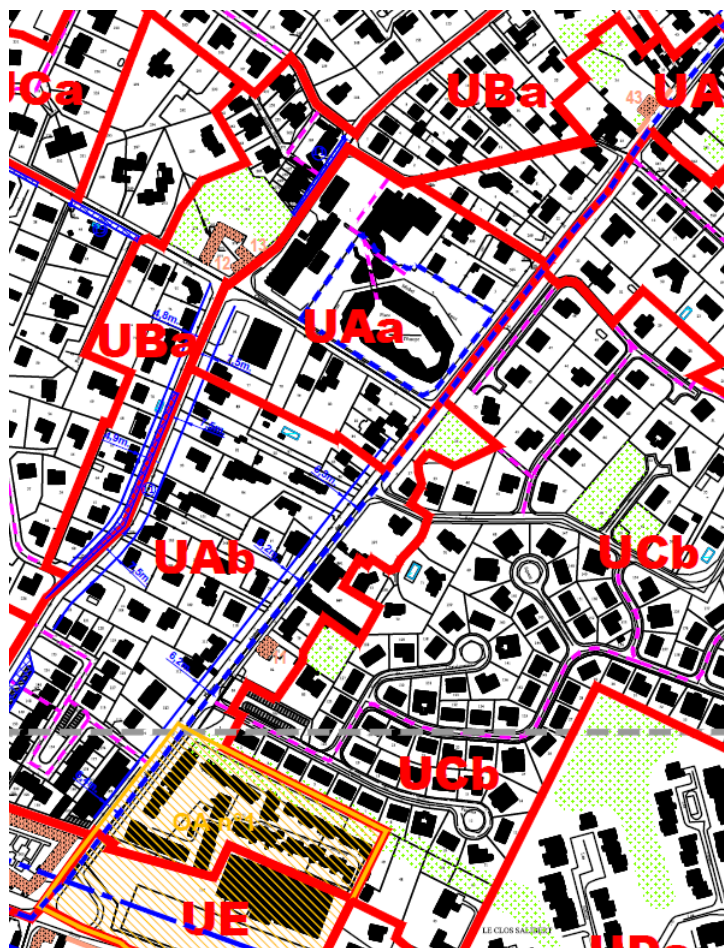


### Justification :

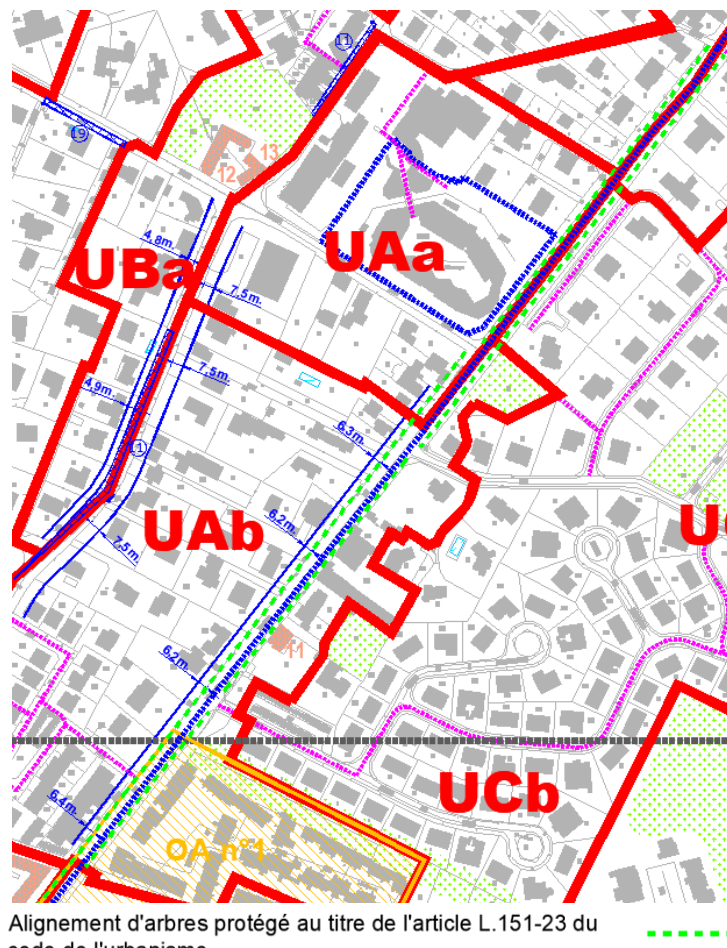
L'emplacement réservé n°8 à l'angle des rues Ste Gemme et Bois des Arpents a été levé suite une erreur matérielle aussi celui-ci est supprimé du document graphique et du tableau des emplacements réservés.

## A. Les modifications de zonage

Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié – Ajouts d'alignements d'arbres protégés



Alignement d'arbres protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme



### Justification :

Les platanes de l'avenue des Platanes situées sur le domaine public ne sont pas protégés. Afin d'affirmer la protection de ce patrimoine paysager, il est proposé de les identifier dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée. Ces arbres sont ajoutés à la liste des arbres remarquables mentionnée dans le règlement écrit.

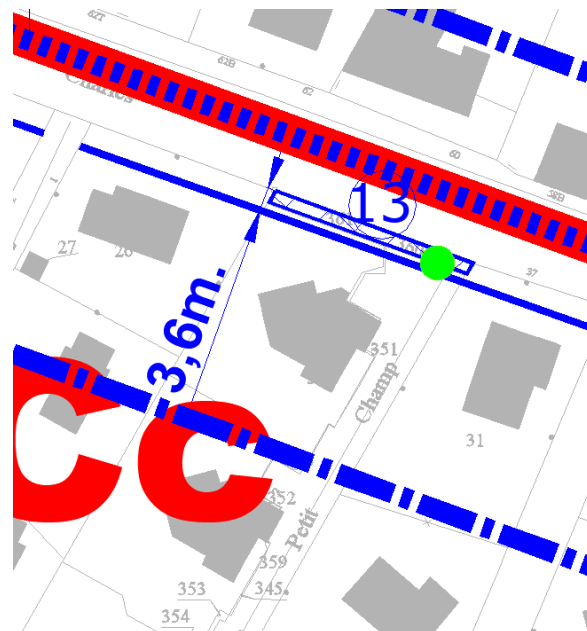


## A. Les modifications de zonage

Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié – ajout d'un arbre rue Charles de Gaulle



Arbre protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme



### Justification :

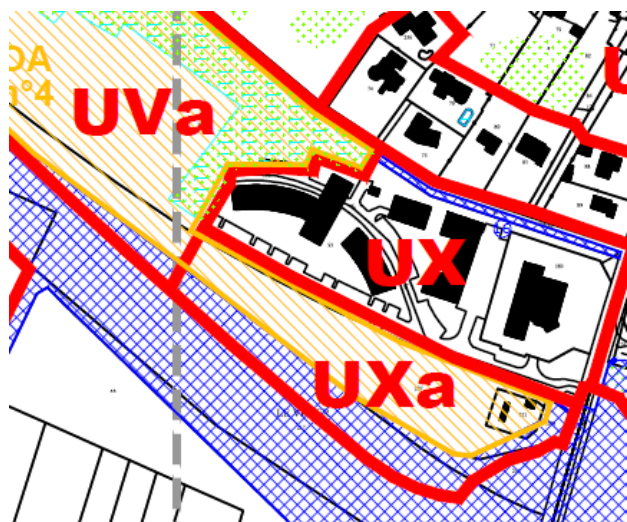
Le pommier situé sur le domaine public rue Charles de Gaulle n'est pas protégé. Afin d'affirmer la protection de ce patrimoine paysager, il est proposé de l'identifier dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée. Cet arbre est ajouté à la liste des arbres remarquables mentionnée dans le règlement écrit.



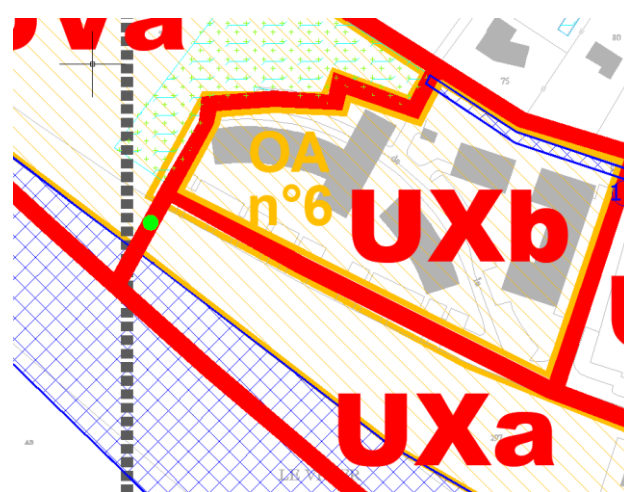


## A. Les modifications de zonage

Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié – ajout d'un arbre rue de la Plaine



Arbre protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme



### Justification :

Le pommier situé sur le domaine public rue de la Plaine n'est pas protégé. Afin d'affirmer la protection de ce patrimoine paysager, il est proposé de l'identifier dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée. Cet arbre est ajouté à la liste des arbres remarquables mentionnée dans le règlement écrit.



## B. Les modifications de règlement

### Extraits du règlement modifié

#### 1. Erreurs ponctuelles

### Dispositions générales – description des zones (3.2)

La zone UA référée au plan par l'indice UA et décomposée en deux **trois** secteurs UAa et ; UAb et UAc

### Article UE 2 (titre de l'article)

LES **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS** DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### Justification :

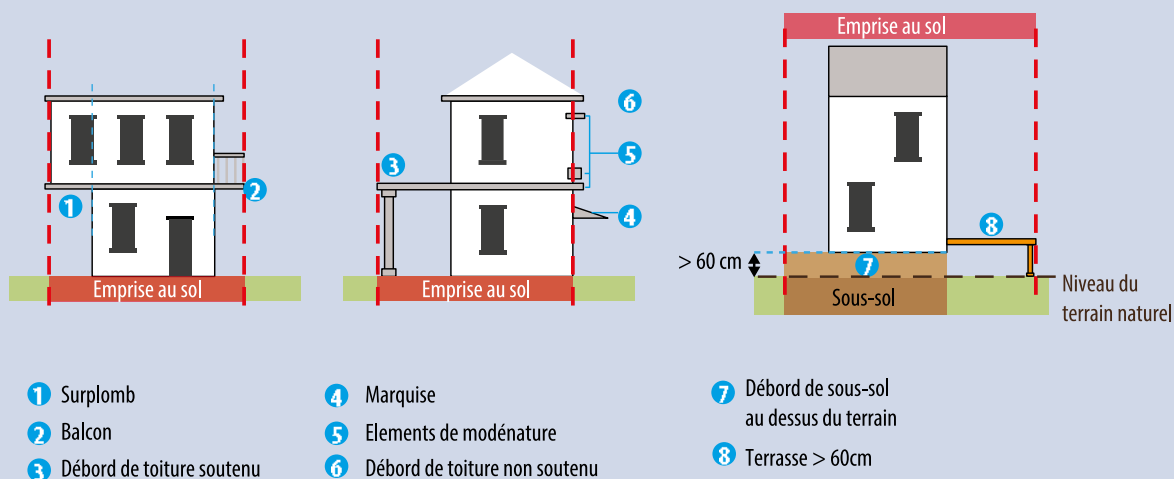
Il s'agit d'oublis, les erreurs ponctuelles sont rectifiées.

#### 2. Définitions

### Définition de l'emprise au sol (LEXIQUE)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol des constructions en superstructures, exception faite des éléments architecturaux de façade, des débords de toiture, des balcons, locaux de collecte des déchets, des complexes d'isolation extérieure, des rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite et des annexes dont la surface totale cumulée n'excède pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



#### Justification :

La définition est remplacée conformément à celle du lexique national.



## B. Les modifications de règlement

### Extraits du règlement modifié

#### 3. Traitement des rez-de-chaussée actifs

##### LEXIQUE: axe commercial

**Axe commercial** : Voies dont la vocation des rez-de-chaussée est destinée exclusivement aux commerces et à l'artisanat, afin de maintenir la continuité du tissu commercial et de favoriser l'hypercentre en tant que pôle commercial de proximité. Sur cet axe, la transformation en rez-de-chaussée de surfaces d'artisanat et de commerces en une destination autre que l'artisanat et le commerce de proximité sera interdite.

##### Article 1 de la zone UA, UC, UX – occupations du sols interdites (1.2)

- Le long des linéaires des axes commerciaux identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme sont interdits : les changements de destination de rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerces vers une autre destination que l'artisanat et le commerce.

##### Article 12 de la zone UA, UC, UX – stationnement (12.2.5)

- Le long des linéaires des axes commerciaux identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme : pour les nouveaux locaux de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente à destination de commerces et/ou artisanat, il n'est pas fixé de règle. Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il sera exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, toute tranche commencée étant due.

##### Justification :

La modification simplifiée a pour objectif de renforcer les règles concernant les linéaires commerciaux en interdisant le changement de destination tout permettant un assouplissement des obligations en matière de stationnement afin de favoriser l'implantation de nouvelles cellules commerciales.



## B. Les modifications de règlement

### Extraits du règlement modifié

#### 4. Les chemins et voies d'accès

### Article 13 de la zone UA, UC – traitement des espaces libres (13.4)

Les chemins d'accès et les voies d'accès interne à l'unité foncière doivent être traités en revêtement perméable

#### Justification :

Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, l'objectif est d'imposer des revêtements perméables également sur des surfaces souvent imperméabilisées.

### Article 3 de la zone UA, UC – accès (3.1)

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.
- **Un seul accès automobile par unité foncière est autorisé.** La largeur de l'accès doit être adaptée et suffisante pour répondre aux besoins induits par le projet d'aménagement ou de construction sans être inférieure à  $\geq$  5 mètres

#### Justification :

Le nombre d'accès automobile par unité foncière est limité afin de préserver de vrais espaces perméables sur les terrains et afin de limiter les flux véhicules sur le domaine public. Par ailleurs, la largeur des accès est augmentée afin de permettre aux véhicules de pouvoir être réellement stationner dans les unités foncières.

### Article 3 de la zone UA, UB , UC, UD,UE, UP, UX– Voirie (3.2.1)

- être aménagées de telle sorte qu'elles se raccordent à ~~ses~~ **leurs** deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules. **La création de voies nouvelles en impasse est interdite.** Toutefois, cette dernière disposition ne s'applique pas à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2
- proposer des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.

### LEXIQUE: définition de la voie

#### **VOIE**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies\* ouvertes à la circulation générale, de statut public **ou privé** desservant au moins 3 logements à l'exception des pistes cyclables, sentiers, à partir desquels aucun projet d'aménagement ou de construction ne peut avoir un accès automobile.

#### Justification :

L'objectif est d'améliorer l'écriture des règles concernant les voies afin de faciliter l'instruction.



## B. Les modifications de règlement

### Extraits du règlement modifié

#### 5. Implantation et hauteur maximale des constructions annexes et des piscines

##### Article 6 de la zone UA, UB – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (6.2.3)

Au-delà de la bande de 20 mètres : les constructions annexes\* isolées d'une superficie totale n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* cumulée et d'une hauteur de 3,50 mètres au faîtage pour les toitures à pentes et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ; il n'est pas fixé de règle

##### Article 7 de la zone UA, UB – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (7.4)

Pour les constructions annexes d'une superficie totale cumulée n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur de 3,50 mètres au faîtage pour les toitures à pente et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, il n'est pas fixé de règle.

#### Justification :

Par souci de cohérence avec l'article 7 mentionné ci-dessous qui ne mentionne pas la notion d'annexes « isolées », cette notion est supprimée de l'article 6 pour les constructions situées au-delà de la bande de 20 mètres.

##### Article 7 toutes zones – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (7.4)

-La marge de retrait\* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum de ~~4~~ 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives\*.  
~~-La marge de retrait pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres~~

#### Justification :

Le doublon est supprimé et la distance des piscines par rapport aux limites séparatives est augmentée afin de limiter les vis-à-vis et les problèmes de nuisances engendrés par l'utilisation des piscines.

##### Article 8 Toutes zones, sauf UE et N – implantation des constructions les unes par rapport aux autres (8.1.2 ou UP 8.2.1 ou UV 8.1.3)

Aucun retrait n'est imposé entre un bâtiment principal et ses annexes\*.

Aucun retrait n'est imposé entre annexes

Aucun retrait n'est imposé entre un bâtiment principal et une piscine

Aucun retrait n'est imposé entre une annexe et une piscine.

#### Justification :

Un assouplissement des règles d'implantation des annexes et des piscines est proposé pour répondre aux besoins des habitants.



## B. Les modifications de règlement

### Extraits du règlement modifié

#### 5. Implantation et hauteur maximale des constructions annexes et piscine

### Article 10 de la zone UV – hauteur maximale des constructions (10.2)

Les constructions annexes\*: la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres au faîtage pour les toitures à pentes et 3 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.

#### **Justification :**

La règle concernant la hauteur des constructions annexes en zone UV n'était pas mentionnée, il s'agit d'un oubli qui est corrigé dans le cadre de la modification simplifiée.



## B. Les modifications de règlement

Extraits du règlement modifié

### 6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### Articles 6, 7, 8 et 10 Toutes zones

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Justification :**

Les équipements peuvent nécessiter des implantations et des hauteurs différentes de la règle générale aussi afin de permettre leur faisabilité ou l'évolution des équipements existants, cet assouplissement est proposé.

### 7. Incitation à l'utilisation de matériaux biosourcés

#### Articles 15 Toutes zones - performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de biomatériaux, matériaux bio sourcés ou recyclés est préconisée en privilégiant les matériaux locaux ou régionaux ainsi que les bio matériaux labellisés.

**Justification :**

Dans une logique de sobriété énergétique et environnementale, il est proposé d'inciter à l'utilisation de bio matériaux dans la construction.



## B. Les modifications de règlement

### Extraits du règlement modifié

#### 8. Aspect extérieur des constructions

##### Articles 11 Toutes zones - aspect extérieur des constructions (11.2.4)

Capteurs solaires :

~~Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout ou de faîtage.~~

~~L'implantation des capteurs solaires sur la toiture des bâtiments annexes sera privilégiée.~~

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou en toiture. Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage. Ils seront de préférence posés sur le plan de toiture : sur les auvents, sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas, avancées de toiture. Ils devront être posés :

- soit en ligne horizontale à l'égout,
- soit dans l'alignement des percements.

S'ils sont posés en façade ou en pignon, ils seront positionnés verticalement ou parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles.

##### Justification :

Les dispositions proposées permettent une implantation plus souple des panneaux solaires tout en garantissant une bonne intégration dans la construction et le paysage.

##### Articles 11 Toutes zones - aspect extérieur des constructions (11.1)

Climatiseurs, compresseurs, VMC et pompes à chaleur :

Des coffres pour les blocs climatisation, compresseur, VMC, pompes à chaleur sont imposés qu'ils soient visibles ou non du domaine public. Une bonne intégration par rapport à la façade de la construction est imposée.

##### Articles 7 Toutes zones - implantation par rapport aux limites séparatives (7.2)

Climatiseurs, compresseurs, VMC et pompes à chaleur :

Pour les constructions nouvelles et les constructions existantes, les coffres sont pris en compte dans le calcul de la distance de retrait par rapport à la limite séparative.

##### Justification :

Ces installations peuvent entraîner des nuisances notamment sonores aussi il est imposé que la distance de retrait s'applique à partir de ces installations posées parfois sur la façade de la construction existante et que des protections de type coffre soient installées pour en limiter les nuisances.





## B. Les modifications de règlement

### Extraits du règlement modifié

#### 8. Aspect extérieur des constructions

### Articles 11 Toutes zones - aspect extérieur des constructions (11.4)

#### Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue doivent être constituées au moins d'une bordure délimitant le domaine public ou d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 2,00 mètres à compter du niveau du domaine public au droit de la clôture

Seuls les systèmes d'occultation **naturellement** végétalisés sont autorisés. ~~Toutefois, le dispositif à claire-voie peut être partiellement occulté sur une hauteur maximum de 0.80 mètre au moyen d'échalas de bois, de teintes naturelles.~~ **La largeur de l'espace ajouré entre chaque partie pleine devra être de 3 cm minimum.**

#### Clôtures en limite séparative :

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ou d'un mur **plein à condition d'être enduit ou** en pierres apparentes.

#### Justification :

Des ajustements sont proposés concernant les clôtures afin de répondre aux besoins des habitants et éviter des installations non intégrées dans l'environnement.

### Article 11 de la zone A- aspect extérieur des constructions (11.2.1)

#### Toitures :

En cas de pente, **pour les constructions à destination de logement**, celle-ci doit être comprise entre 35° et 45° par rapport à l'horizontal. **Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.**

#### Justification :

La règle est précisée afin que celle-ci ne s'applique pas aux constructions agricoles.

### Article 11 de la zone N- aspect extérieur des constructions (11.7)

#### Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue doivent être constituées au moins d'une bordure délimitant le domaine public ~~ou d'un mur bahut enduit, peint ou en pierres apparentes d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, le cas échéant surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive ou d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive .~~ **Les murs en pierres existants seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés.**

#### Clôtures en limite séparative :

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive ~~ou d'un mur en pierres apparentes~~

Les murs en pierres **existants** seront conservés ou restaurés en moellons apparents jointoyés.

#### Justification :

En zone naturelle, l'objectif est de proposer des clôtures légères et végétales pour préserver les continuités écologiques. Les murs en pierre existants sont toutefois conservés.



## B. Les modifications de règlement

### Extraits du règlement modifié

#### 9. Stationnement

##### Article 12 toutes zones – stationnement (12.1 et 12.1.1)

###### Normes de dégagement :

Une distance de 6 mètres de dégagement est imposée pour toute place de stationnement créée.

###### Logements:

En cas d'extension des constructions à destination de logements : il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas créer de nouveau logement;
- Ne pas créer de surface de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup>.

Si l'une ou l'autre des conditions n'est pas respectée, la règle générale s'applique

Les places de stationnement commandées sont interdites.

###### Justification :

Il est proposé des assouplissements pour les extensions des constructions existantes. Par ailleurs, des surfaces de dégagement sont à prévoir afin d'assurer un fonctionnement optimal des places de stationnement dans les unités foncières.

##### Article 12 de la zone A- stationnement (12.2.2 et 12.2.3)

###### Commerces :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente, toute tranche commencée étant due.

###### Activités équestres :

Il est exigé 0,5 place de stationnement par box

###### Justification :

Les locaux de vente en direct et les activités de centre équestre entraînent des besoins en stationnement sous-estimés dans la zone A aussi il est proposé de mieux réglementer les stationnements nécessaires dans la zone



## B. Les modifications de règlement

### Extraits du règlement modifié

#### 10. Traitement des espaces libres, terrain naturel et terrain en pente

### Article 13 toutes zones – traitement des espaces libres (13.2)

Les revêtements des espaces de stationnement doivent être perméables.

### LEXIQUE : espace vert perméable et éco-aménageable

#### **ESPACE VERT PERMEABLE DE PLEINE TERRE :**

Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds. ~~Sont inclus les espaces accessoires contribuant à l'aménagement de dits espaces et jardins (notamment les passages piétons dallés, bassins, pergolas).~~ Sont exclus les rampes d'accès, les surfaces de cheminement véhicules et piétons et les surfaces de stationnement perméables pour les véhicules..

#### **ESPACE VERT ÉCO – AMÉNAGEABLE:**

Les espaces verts éco-aménageable au sens du présent règlement sont les espaces verts sur dalle : espaces verts sur dalle de parking ou de sous-sol avec une épaisseur de terre végétale au moins de 60 centimètres. Sont exclus les rampes d'accès, les surfaces de cheminement véhicules et piétons et les surfaces de stationnement perméables pour les véhicules.

#### **Justification :**

Afin de lutter contre l'artificialisation des sols, l'objectif est d'imposer des revêtements perméables également sur des surfaces souvent imperméabilisées.



## B. Les modifications de règlement

### Extraits du règlement modifié

#### 10. Traitement des espaces libres, terrain naturel et terrain en pente

### Article 13 toutes zones – traitement des espaces libres (13.2)

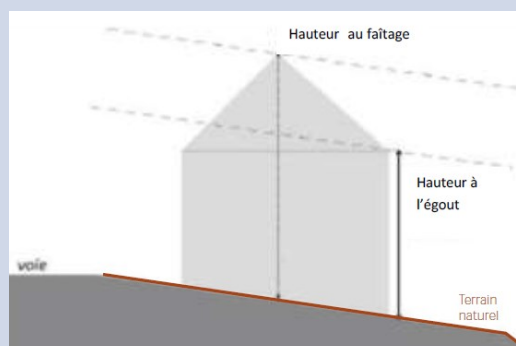
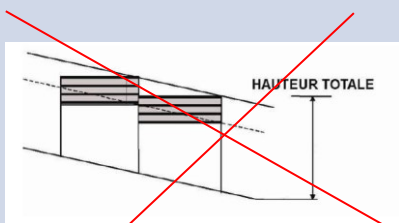
#### Les aménagements

La continuité du terrain naturel doit être assurée avec les terrains voisins, **sauf si la construction nécessite une partie plane, dans cette hypothèse, la différence de niveaux avec les terrains voisins ne doit pas excéder 0,60 cm de hauteur.**

#### Justification :

La règle concernant la continuité du terrain est précisée afin d'éviter des erreurs d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

### LEXIQUE: calcul de la hauteur pour les terrains en pente



#### Justification :

Le schéma expliquant le calcul de la hauteur en cas de terrain en pente était faux, aussi il est remplacé pour éviter des erreurs d'interprétation.