Département de Seine et Marne

Commune de Saint-Thibault-des-Vignes

REVISION « ALLEGEE »

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2.1: RAPPORT DE PRESENTATION OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS











APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du

Procédure	Approbation		
Elaboration du PLU	20 avril 2007		
Révision n°1 7 janvier 2015			
Modification n°1	3 février 2017		
Modification simplifiée	21 septembre 2018		

Révision « allégée » du PLU de Saint-Thibault-des-Vignes Rapport de présentation

SOMMAIRE

PREAMBULE

1. OBJET DE LA REVISION « ALLEGEE »	5
2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS	6
2.1- Justifications de la modification des OAP	7
Modification de l'OAP n°5 : Ouest A 104 supprimée suite à l'enquête publique	7
2.2-Justifications des modifications des documents graphiques	8
Modification des zones UD et N dans la ZAC	9
Création de secteurs pour le passage des lignes HT	10
Modification des emplacements réservés	11
Suppression d'Espaces Paysagers Protégés	14
Suppression d'Eléments bâtis protégés	15
2.3-Justifications des modifications du règlement	16
Dispositions générales	16
Modifications apportées dans toutes les zones A, N, U et AU	16
Modifications apportées aux zones urbaines UA, UB, UC et UD	18
Modifications apportées dans toutes les zones urbaines et à urbaniser	29
Modifications communes aux zones à urbaniser	30
Modifications apportées à la zone N	33

Préambule

La révision « allégée » du PLU de Saint-Thibault-des-Vignes a été lancée principalement pour déplacer les terrains familiaux destinés aux gens du voyage de l'ouest A104, cette localisation n'apparaissant plus pertinente.

Le nouveau site présenté dans le dossier d'arrêt du projet a fait l'objet de nombreuses remarques dans le cadre de l'enquête publique et le commissaire enquêteur dans son rapport s'est dit défavorable à la nouvelle implantation.

Aussi, il a été convenu de revenir sur cette disposition de la révision « allégée » mais néanmoins de garder les autres modifications envisagées dans le cadre de cette procédure.

1. OBJET DE LA REVISION « ALLEGEE »

Le PLU de la commune de Saint-Thibault-des-Vignes approuvé le 7 janvier 2015, a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 3 février 2017 et d'une modification simplifiée approuvée le 21 septembre 2018.

La procédure de révision « allégée » du PLU est engagée conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme :

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.»

La commune de Saint-Thibault-des-Vignes entend profiter de la procédure de révision « allégée » pour réduire le périmètre de la zone N et étendre le périmètre de la zone UD pour la création d'un nouveau cimetière et son parking.

De nouveaux emplacements réservés pour des équipements d'intérêt public sont ainsi créés : un nouvel emplacement réservé pour la création d'un futur cimetière - l'ancien emplacement réservé ayant été supprimé dans le cadre de la modification simplifiée de 2018 pour permettre la création de logements supplémentaires dans la ZAC du bourg- et un second pour le parking attenant, ainsi qu'un autre emplacement réservé pour un autre parking public rendu nécessaire par le développement urbain de la ZAC.

Par ailleurs, cette procédure de révision « allégée » permet à la commune d'effectuer quelques ajustements réglementaires graphiques et rédactionnels qui se sont avérés nécessaires au fil du temps.

Les servitudes d'utilité publique sont également mises à jour dans le cadre de cette procédure.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Les pièces du dossier modifiées par la présente révision « allégée » du PLU sont les suivantes :

- Pièce n°2.1: Rapport de présentation correspondant au présent document
- Pièce n°2.2 : Etat initial de l'environnement Dossier d'examen au cas par cas
- Pièce n°4: Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Pièce n° 5.1 : Règlement
- Pièce n° 5.2.1 : Plan d'ensemble 1/5000ème
- Pièce n° 5.2.2 : Plan Sud 1/2000ème
- Pièce n° 5.2.3 : Plan Ouest 1/2000ème
- Pièce n° 5.2.4 : Plan Est 1/2000ème
- Pièce n° 6.2 : Servitudes d'utilité publique

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

2.1- Justifications de la modification des OAP

Le PLU de Saint-Thibault-des-Vignes comprend 6 Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont l'OAP n°5, intitulée ouest A 104, située sur le périmètre de la zone 1AUd. Cette OAP prévoit notamment la réalisation de terrains familiaux pour les gens du voyages sédentarisés qui occupent aujourd'hui des terrains situés dans la ZAC du bourg.

Ce site ayant été jugé peu approprié, un autre terrain est envisagé au sud de la RD 934, à l'ouest de la ZAC du bourg dans un espace naturel.

A l'issue de l'enquête publique la ville a renoncé à modifier l'implantation des terrains familiaux suite à l'avis défavorable du commissaire enquêteur.

Modification de l'OAP n°5 : Ouest A 104 supprimée suite à l'enquête publique

L'OAP n°5 n'est donc plus modifiée suite à l'enquête publique.

La pièce n°4 OAP est donc inchangée.

2.2-Justifications des modifications des documents graphiques

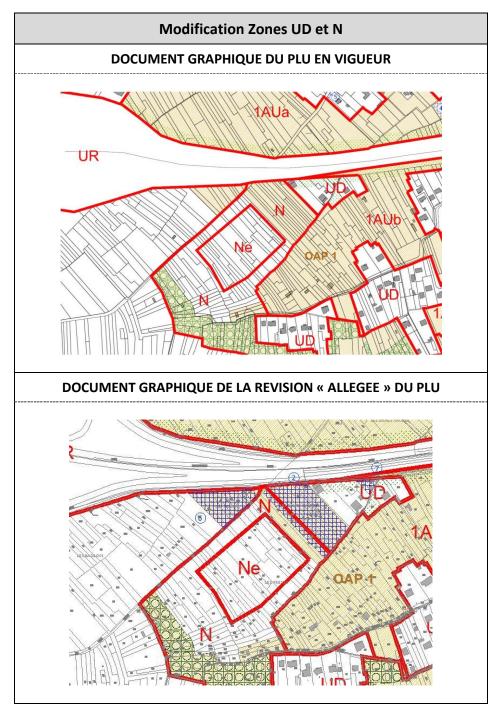
Dans le cadre de la présente révision « allégée » les documents graphiques sont réajustés pour répondre aux besoins suivants :

- Extension de la zone UD et réduction de la zone N pour permettre la création d'un nouveau cimetière
- Ajustement des emplacements réservés pour répondre aux évolutions et aux nouveaux besoins
- Suppression d'un bâti protégé et d'un espace paysager protégés par erreur au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Les documents graphiques sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Modification des zones UD et N dans la ZAC

La zone N a été réduite au profit de la zone UD, afin d'y permettre la réalisation d'un nouveau cimetière sur la commune (cf emplacements réservés) dans le périmètre de la ZAC du bourg. En effet, la modification simplifiée approuvée en septembre 2018 ayant supprimé la réserve pour le cimetière prévue dans le secteur 1AUc pour permettre une opération de logements située près du centre bourg, un nouvel emplacement devait être trouvé. Le document graphique est modifié conformément au schéma ci-dessous.



Création de secteurs pour le passage des lignes HT

Les lignes électriques grevant l'ouest du territoire de la commune du nord au sud ont été reportées sur les documents graphiques du PLU et les zones qu'elles traversent font désormais l'objet d'un zonage spécifique. Il s'agit de la zone N, secteur Nelec, de la zone 1AU, secteur 1AUelec, de la zone 2AU, secteur 2AUelec et de la zone UR, secteur URelec.

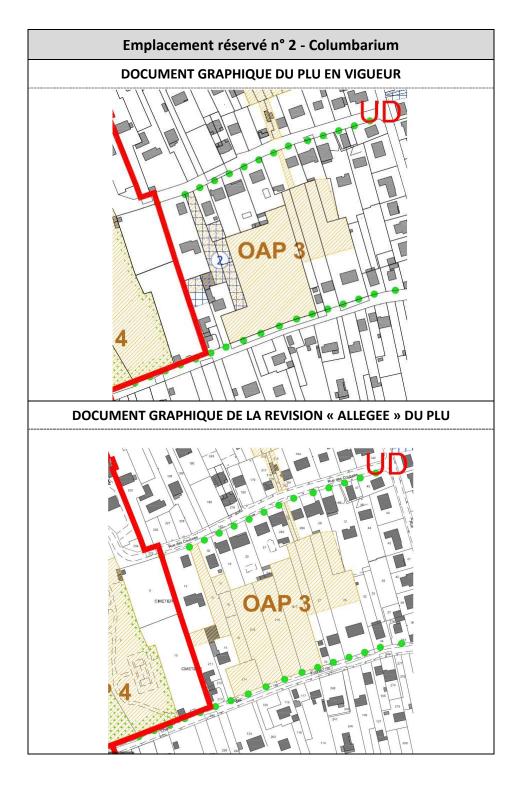
Ces nouveaux secteurs sont reportés sur les documents graphiques du PLU dans le cadre la révision « allégée » conformément au schéma ci-dessous.



Modification des emplacements réservés

SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°2 (du PLU précédent)

Le PLU précédent prévoyait un emplacement réservé destiné à recevoir un columbarium, ER n°2. Le columbarium ayant été réalisé dans l'enceinte du cimetière actuel cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être et est donc supprimé dans le cadre de la présente révision « allégée » conformément à l'extrait du document graphique ci-dessous.

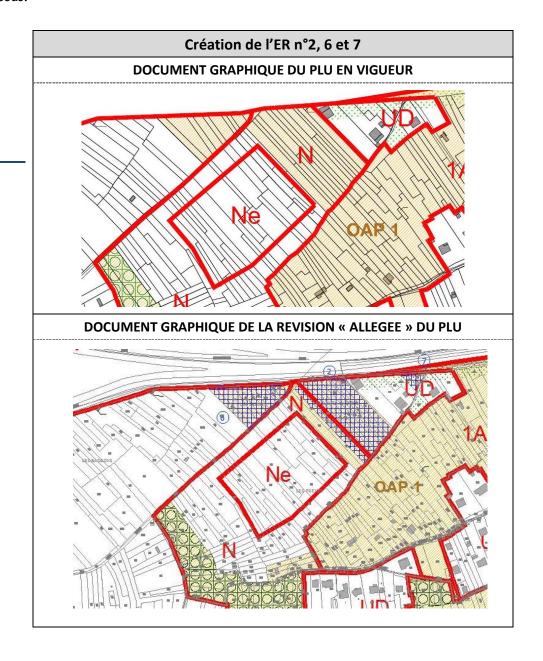


CREATION DE TROIS EMPLACEMENTS RESERVES ER N°2, ER N°6, ER N°7

La zone UD a été étendue pour permettre la création du nouveau cimetière initialement prévu en ZAC dans le secteur 1AUc, réduisant d'autant la zone N. L'ancien emplacement réservé pour ce cimetière ayant été supprimé par la modification simplifiée du PLU approuvée en septembre 2018, un nouvel emplacement réservé est donc nécessaire ; il s'agit de l'emplacement réservé n°2.

Par ailleurs, pour permettre l'accès au cimetière la présente révision « allégée » crée deux nouveaux emplacements réservés pour la réalisation de parkings, les **emplacements réservés n°6** (parcelles C1641 à C1649) et n°7 (parcelles C 127, 128 et 129).

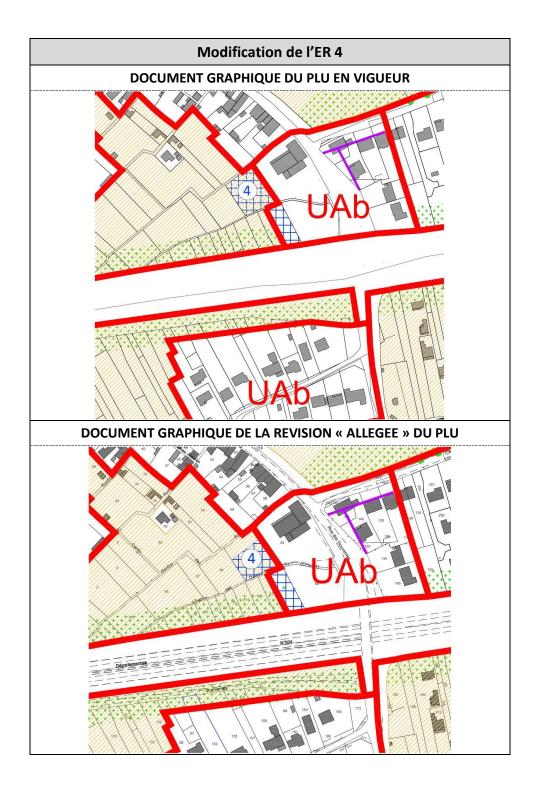
Ces nouveaux emplacements réservés sont reportés sur les documents graphiques du PLU et présentés ci-dessous.



MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°4

L'emplacement réservé n°4 sur les parcelles BE 84 et BE 65 destiné à l'implantation du centre technique municipal porte sur une surface de 1520 m² dans le PLU précédent. Dans le cadre de la ZAC et des aménagements à venir, la superficie étant très importante pour le besoin réel de l'équipement, l'emplacement réservé a été réduit sur la parcelle BE 65 de 555 m². La parcelle BE 84 est quant à elle entièrement conservée en emplacement réservé.

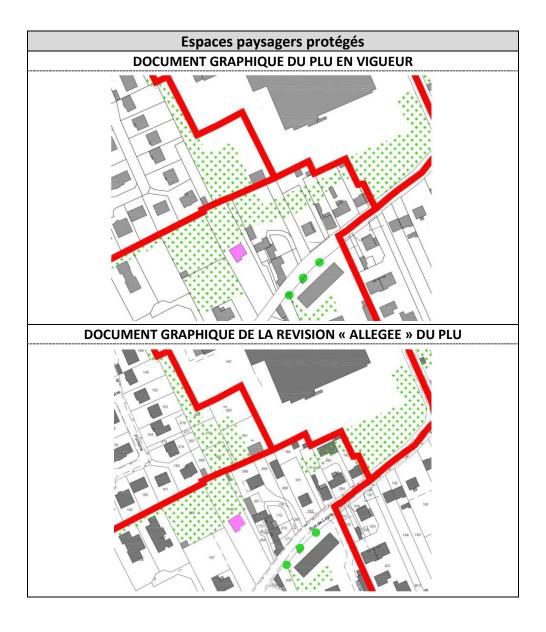
L'emplacement réservé s'étend désormais sur 1014 m² dans le cadre de la révision allégée du PLU comme le montre le document graphique ci-dessous.



Suppression d'Espaces Paysagers Protégés

Le fond de cadastre n'étant pas à jour lors de la révision du PLU de 2015, des espaces paysagers à protéger avaient été repérés par erreur sur des terrains déjà bâtis.

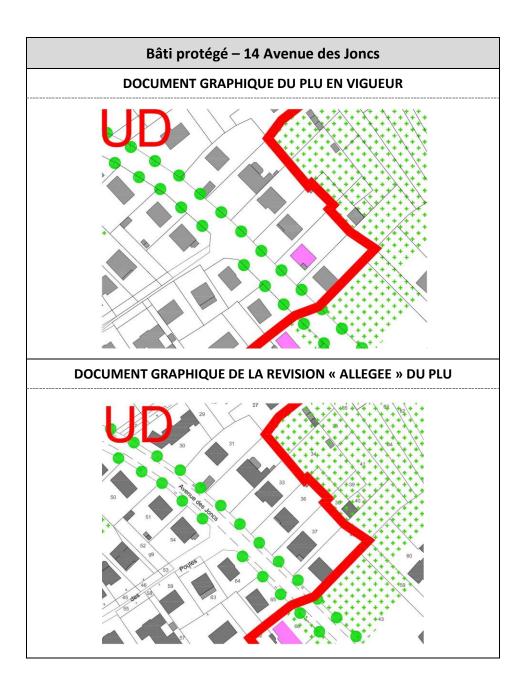
Il s'agit des parcelles BB 268 et BB 266. La protection est donc supprimée par la présente révision « allégée »conformément au document graphique présenté ci-dessous.



Suppression d'Eléments bâtis protégés

La construction située 14 avenue des Joncs avait été protégée par erreur dans le PLU précédent. En effet, son architecture ne mérite pas de protection spécifique.

Elle est donc supprimée par la présente révision « allégée »conformément à l'extrait du document graphique ci-dessous.



Aaaa: texte modifié/reformulé...

Aaaa: texte ajouté...

...lors de la présente modification

2.3-Justifications des modifications du règlement

Dispositions générales

Un « Nota » est introduit dans les dispositions générales pour rappeler que le code de l'urbanisme a été modifié par la loi ALUR entraînant le changement dans les articles du code et leur numérotation. Le PLU n'étant pas révisé en globalité, la numérotation ancienne est maintenue.

L'introduction des dispositions générales est ainsi remaniée donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Nota: la loi ALUR a modifié en profondeur la structure des articles du code de l'urbanisme. Le PLU ayant été révisé avant le 31 décembre 2015, seule la partie législative du code de l'urbanisme s'impose dorénavant à toute procédure de modification ou de révision allégée; la partie réglementaire de l'ancien code de l'urbanisme reste applicable. Afin de ne pas reprendre tout le dossier, un tableau de correspondance est joint en annexe du PLU (ou en préambule).

Modifications apportées dans toutes les zones A, N, U et AU

L'utilisation de caravanes comme habitation et notamment en tant que résidence principale est importante sur le territoire de Saint-Thibault-des-Vignes, notamment par les gens du voyage sédentarisés. La mise en œuvre de la M.O.U.S. (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) sur la question de l'habitat des gens du voyage a conduit d'une part à la création de logements spécifiques sur le territoire de Sant-Thibault et la mise en œuvre prochaine de terrains familiaux dédiés à l'accueil des caravanes des gens du voyage sédentarisés.

Aussi la commune souhaite interdire dorénavant dans toutes les zones du PLU l'implantation de caravanes sur le territoire communal à l'exception des espaces dédiés à cet effet, l'aire d'accueil des gens du voyage réalisée à l'ouest de l'A104 et les terrains familiaux prévus à l'ouest de l'A104.

L'article 1 du règlement de toutes les zones du PLU, à l'exception des zones UR et 2AU pour lesquels toute occupation des sols est interdite à l'exception de celles autorisées à l'article 2, est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

AVANT

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (extrait)

-
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs*
-

APRÈS

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (extrait)

-
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement
- Les dépôts de véhicules
- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs*
-

Aaaa: texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

Modifications apportées aux zones urbaines UA, UB, UC et UD

La ville de Saint-Thibault-des-Vignes s'est développée en tout premier lieu pour sa partie résidentielle, autour du centre historique (zone UA) et le long du coteau de la Marne (zone UD), entre la RD 418 au nord et la RD 934 au sud. Ces développements se sont faits au fil du temps et se font sous forme d'opération ponctuelle, plus particulièrement en habitat individuel.

Après quelques années d'«utilisation» du PLU, certaines règles s'étant avérées inadaptées, la présente révision « allégée » entend modifier certaines d'entre elles.

Il s'agit des articles 2, 6, 7, 8, 10 et 11

Article 2: ZONE UA et UD

Devant la multiplication des divisions de terrain sans projet d'ensemble cohérent, entraînant une dégradation du paysage urbain, Il est donc convenu d'imposer qu'en cas de division de terrain, les règles du PLU s'imposent à chacun des lots issus de la division pour assurer la maîtrise et l'harmonie du développement urbain.

Cette disposition figurait déjà à l'article 7 de la zone UD ; celle-ci est donc supprimée à cet article car elle n'a plus lieu d'être, l'article 2 est suffisant pour imposer toutes les règles.

L'article 2 du règlement des zones urbaines UA et UD du PLU est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa: texte modifié/reformulé...

Aaaa: texte ajouté...

...lors de la présente modification

AVANT

Article UA et UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (extrait)

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 4 logements ou plus comportera au minimum 30% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
-
- •••••

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes* à la construction principale ;
- Les piscines de plein air.

APRÈS

Article UA et UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (extrait)

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 4 logements ou plus comportera au minimum 30% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
-
-

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;

Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;

L'aménagement des accès aux constructions ;

Les annexes* à la construction principale :

Les piscines de plein air.

Division de terrain

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun de ces lots.

Aaaa: texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

Article 6 : ZONE UD

La zone UD jouxte la RD 934 au nord, voirie le long de laquelle est imposé un retrait de 40 mètres de l'axe. Il s'avère que ce retrait est très contraignant pour les équipements d'intérêt public. Il est donc convenu d'exonérer ces derniers de la règle générale.

L'article 6 du règlement de la zone urbaine UD du PLU est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.



Article UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (extrait)

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques en respectant une distance au moins égale à 6 mètres.

.....

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes.

Au-delà de la bande de 30 mètres ne seront autorisés que :

•••••

Les constructions s'implanteront en retrait de 40 mètres de l'axe de la RD 934.

APRÈS

Article UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (extrait)

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques en respectant une distance au moins égale à 6 mètres.

.....

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes.

Au-delà de la bande de 30 mètres ne seront autorisés que :

•••••

Les constructions s'implanteront en retrait de 40 mètres de l'axe de la RD 934.

Cette règle ne s'impose pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aaaa: texte modifié/reformulé...

Aaaa: texte ajouté...

...lors de la présente modification

ZONES UA, UB, UC et UD article 7

La règle de 2,5 m (zone UA) ou 2 mètres (zones UB, UC, UD), imposée pour le retrait des annexes par rapport aux limites séparatives dans le PLU précédent apparaît très contraignante et peu justifiée compte tenu du volume assez limité de ces annexes. Il est donc décidé de réduire cette distance à 1 mètre.

Par ailleurs, la rédaction de la règle comportait une ambiguïté en parlant d'implantation à l'alignement alors qu'il s'agit d'implantation par rapport à la limite séparative ; la formulation est donc reprise dans le cadre de la présente révision allégée.

L'article 7 du règlement de toutes les zones urbaines du PLU imposant les normes de stationnement, est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

Article U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (extrait)

.....

Les annexes* à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

.....

Par rapport aux limites séparatives constituées par les espaces de desserte privés, les constructions s'implanteront à l'alignement sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon* ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal 2 mètres.

.....

APRÈS

Article U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (extrait)

•••••

Les annexes* à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

•••••

Par rapport aux limites séparatives constituées par les espaces de desserte privés, les constructions s'implanteront sur la limite séparative sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon* ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal 2 mètres.

Aaaa: texte modifié/reformulé...

Aaaa: texte ajouté...

...lors de la présente modification

Article 8 : ZONE UA et UB

La distance imposée entre deux constructions sur une même propriété apparaît trop contraignante quand il s'agit d'une construction et ses annexes.

Aussi, la règle est assouplie dans ce sens pour ces zones.

L'article 8 du règlement des zones urbaines UA et UB du PLU est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

Article U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans toute la zone hors du périmètre de l'OAP n°4:

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 6 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 3 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

....

APRÈS

Article U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans toute la zone hors du périmètre de l'OAP n°4:

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 6 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 3 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et ses annexes.

....

Aaaa: texte modifié/reformulé...

Aaaa: texte ajouté...

...lors de la présente modification

Article 8: ZONE UD

Le PLU précédent ne règlementait pas la distance entre deux constructions dans cette zone ce qui était problématique pour la maîtrise du paysage. Il est donc convenu de fixer en zone UD la même règle que dans les autres zones à dominante résidentielle UA et UB, la zone UC n'étant pas concernée du fait de sa nature d'opération groupée pavillonnaire.

L'article 8 du règlement de la zone UD est ainsi remanié donnant lieu aux changements

présentés ci-apré	S.	
	AVANT	
Article UD8 - IMPLANTA MEME PROPRIETE	TION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT	Γ AUX AUTRES SUR UNE
Il n'est pas fixé de règle.		
	APRÈS	

Article UD8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE **MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

La distance entre deux constructions sur une même propriété sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade d'une des constructions comporte une ouverture ;
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Pour l'extension* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul* réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit de facon à ne pas réduire la distance existante entre les constructions et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et ses annexes.

Aaaa: texte modifié/reformulé...

Aaaa: texte ajouté...

...lors de la présente modification

Article 10 : ZONE UD

La hauteur des constructions de 11 mètres au faitage correspond aux hauteurs relevées dans les constructions anciennes à R+1+toiture, soit 3 niveaux; cela correspondait à des hauteurs de niveau sous plafond d'environ 3 mètres. La hauteur des niveaux des constructions d'aujourd'hui n'excédant 2,50 mètres, en autorisant 11 mètres au faitage, les constructions neuves peuvent compter 4 niveaux, soit R+2+comble, ceux qui impacte très fortement le paysage urbain existant.

Il est donc convenu de réduire cette hauteur de 11 à 9 mètres pour garder des volumes comptant le même nombre de niveaux ; seule la règle dans le périmètre des OAP destinées à accueillir des opérations mixtes d'habitat en petits collectifs et en individuels, reste inchangée

L'article 10 du règlement de la zone UD est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

Article UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- 11 mètres au faîtage* pour les toitures à pentes comprises entre 35° et 45 ;
- 7 mètres à l'acrotère* pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 °.

La hauteur maximale des constructions annexes* séparées de la construction principale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage* en cas de toiture à pentes supérieures à 35°;
- 3 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou de toiture à pentes inférieures à 35 °.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des annexes mesurée à la perpendiculaire d'une limite séparative ne doit pas excéder 2,5 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Aaaa: texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

APRÈS

Article UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans toute la zone hors périmètres d'OAP

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- 9 mètres au faîtage* pour les toitures à pentes comprises entre 35° et 45;
- 7 mètres à l'acrotère* pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 °.

La hauteur maximale des constructions annexes* séparées de la construction principale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage* en cas de toiture à pentes supérieures à 35°;
- 3 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou de toiture à pentes inférieures à 35 °.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des annexes mesurée à la perpendiculaire d'une limite séparative ne doit pas excéder 2,5 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement d'une construction existante avant l'approbation du PLU qui ne respecte pas la règle ci-dessus avec ou sans extension à condition que la hauteur reste inchangée et que l'extension respecte la règle ci-dessus
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Dans les périmètres d'OAP

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- 11 mètres au faîtage* pour les toitures à pentes comprises entre 35° et 45;
- 7 mètres à l'acrotère* pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 °.

La hauteur maximale des constructions annexes* séparées de la construction principale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage* en cas de toiture à pentes supérieures à 35°;
- 3 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou de toiture à pentes inférieures à 35 °.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des annexes mesurée à la perpendiculaire d'une limite séparative ne doit pas excéder 2,5 mètres.

Aaaa: texte modifié/reformulé...

Aaaa: texte ajouté...

...lors de la présente modification

Article 11: ZONES UA et UD

En dehors des murs pleins (qui ne concernent que la zone UA et non UD), la règle des clôtures sur l'espace public s'avère difficile à appliquer; elle est trop contraignante comparativement à la diversité déjà existante. Il est donc proposé de l'assouplir en n'imposant plus une grille métallique en partie haute, mais en maintenant le muret dont la hauteur ne devra pas dépasser 0,80 mètre, et en remplaçant l'obligation d'une grille par des éléments plus ou moins à claire-voie.

L'article 11 du règlement de la zone UA est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

Article UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur plein en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuile.
- Soit d'un mur bahut d'un mètre de hauteur maximum en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments en bois ou en métal une grille de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques,

.....

APRÈS

Article UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

•••••

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur plein en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuile.
- Soit d'un mur bahut d'un mètre de 0,80 mètre de hauteur maximum en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments plus ou moins à claire-voie en bois ou en métal une grille de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical—doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Aaaa: texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

L'article 11 du règlement de la zone UD est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

Article UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur bahut d'un mètre de hauteur maximum en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments en bois ou en métal une grille de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques,
- d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

•••••

APRÈS

Article UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

••••

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées soit :

- Soit d'un mur bahut d'un mètre de 0,80 mètre de hauteur maximum en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments plus ou moins à claire-voie en bois ou en métal une grille de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical—doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques,
- d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

Aaaa: texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

Article 12: ZONE UB

Pour simplifier le règlement il est supprimé le fait que les surfaces de bureaux inférieures ou égales à 55 m² n'ont pas d'obligation en matière de stationnement.

Cette modification ne change rien sur le fond.

L'article 12 du règlement de la zone UB pour les constructions destinées au bureaux est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

Article UB12 - STATIONNEMENT

Constructions à autre destination que l'habitation* :

Constructions destinées aux bureaux* :

Pour les constructions inférieures ou égales à 55 m² de surface de plancher*, il n'est pas fixé de règle.

Pour les constructions de plus de 55 m² de surface de plancher*, il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m².

.....

APRÈS

Article UB12 - STATIONNEMENT

Constructions à autre destination que l'habitation* :

Constructions destinées aux bureaux* :

Pour les constructions inférieures ou égales à 55 m² de surface de plancher*, il n'est pas fixé de règle.

Pour les constructions de plus de 55 m² de surface de plancher*, il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m².

Aaaa: texte modifié/reformulé...

Aaaa: texte ajouté...

...lors de la présente modification

Modifications apportées dans toutes les zones urbaines et à urbaniser

La présente révision allégée entend assouplir les règles relatives au stationnement des véhicules en introduisant une distinction entre les petits et les grands logements. Ainsi, en cas d'opération comprenant une mixité de tailles de logements, cela permet d'adapter la règle aux besoins réels.

L'article 12 du règlement de toutes les zones urbaines du PLU imposant les normes de stationnement, est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Article 12 - STATIONNEMENT (extrait)

••••••

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

Il sera créé 2 places par logement.

Il sera créé 1 place de stationnement par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 55 m². Il sera créé 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.

••••

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute extension d'une construction inférieure à 50 m² de surface de plancher* à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement.

Aaaa: texte modifié/reformulé...

Aaaa: texte ajouté...

...lors de la présente modification

Modifications communes aux zones à urbaniser

La nécessité de créer de nouveaux secteurs (cf modification des documents graphiques) liés au passage des lignes haute Tension sur le territoire, entraı̂ne quelques ajustements réglementaires des zones à urbaniser 1AU et 2AU.

En dehors de ces changements et de ceux portant sur l'ensemble des zones du PLU présentés ci-avant, la présente révision « allégée » apporte quelques ajustements réglementaires rendus nécessaires pour la mise en œuvre des programmes de la ZAC du bourg. Ils portent sur les articles 2 et10.

Article 2 : Zone 1AU

Réajustement des dispositions relatives au plan d'ensemble en fonction des secteurs et modifier les obligations en matière de logement social pour un meilleur équilibre des programmes de la ZAC

Intégrer une règle pour le nouveau secteur 1AUelec.

L'article 2 du règlement de la zone 1AU est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

Article 1 AU. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (extrait)

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb

L'ouverture à l'urbanisation devra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur concerné, à charge pour l'aménageur de réaliser les équipements propres, internes à la zone.

Dans les secteurs 1AUc et 1AUd

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur concerné, à charge pour l'aménageur de réaliser les équipements propres, internes à la zone.

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'effectuer au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, par tranches ou opérations successives selon le degré d'avancement de la réalisation des équipements. Dans ce cas, la délivrance des autorisations d'occupations ou d'utilisations du sol est subordonnée à la réalisation progressive par la collectivité des équipements publics internes structurants nécessaires à chaque opération. Dans le cadre de la réglementation en vigueur, une participation pourra être demandée aux aménageurs. La conception et la localisation du projet ne devront pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles et l'opération devra être compatible avec le développement ultérieur du reliquat du secteur.

Dans les zones 1AUa,1AUb et 1AUc

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 4 logements ou plus comportera au minimum 30% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.

Aaaa: texte modifié/reformulé...

Aaaa: texte ajouté...

...lors de la présente modification

APRÈS

Article 1 AU. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (extrait)

Dans les secteurs 1AUa, 1AU b et 1AUc

L'ouverture à l'urbanisation devra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur concerné, à charge pour l'aménageur de réaliser les équipements propres, internes à la zone.

Dans les secteurs 1AUd et 1AUe

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur concerné, à charge pour l'aménageur de réaliser les équipements propres, internes à la zone.

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'effectuer au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, par tranches ou opérations successives selon le degré d'avancement de la réalisation des équipements. Dans ce cas, la délivrance des autorisations d'occupations ou d'utilisations du sol est subordonnée à la réalisation progressive par la collectivité des équipements publics internes structurants nécessaires à chaque opération. Dans le cadre de la réglementation en vigueur, une participation pourra être demandée aux aménageurs. La conception et la localisation du projet ne devront pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles et l'opération devra être compatible avec le développement ultérieur du reliquat du secteur.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUc

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 4 logements ou plus comportera—Chacun des secteurs devra comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.

<u>Dans le secteur 1AUelec :</u>
L'édification de pylônes et ouvrages, à condition qu'ils soient néces

L'édification de pylônes et ouvrages, à condition qu'ils soient nécessaires au transport de l'énergie électrique comme les ouvrages électriques de haute et très haute tension.

Aaaa: texte modifié/reformulé...

Aaaa: texte ajouté...

...lors de la présente modification

Article 10: Zone 1AU

Pour permettre la réalisation d'une opération de logements dans le secteur 1AUc déjà largement urbanisé, la hauteur maximale des constructions est portée de 11 à 13 mètres pour permettre la création de petits immeubles collectifs.

L'article 10 du règlement de la zone 1AU est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

Article 1 AU. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (extrait)

•••••

Dans le secteur 1AUa, la hauteur maximale est fixée à quatorze mètres.

Dans le secteur 1AUb, la hauteur maximale des constructions est fixée à dix mètres.

Dans le secteur 1AUc la hauteur maximale des constructions est fixée à onze mètres.

Dans le secteur 1AUd, la hauteur maximale est fixée à quinze mètres.

Dans le secteur 1AUe, la hauteur maximale est fixée à quinze mètres

Excepté pour le secteur 1AUd, la hauteur maximale des annexes séparées de la construction principale est fixée à quatre mètres (4 m).

APRÈS

Article 1 AU. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (extrait)

•••••

Dans le secteur 1AUa, la hauteur maximale est fixée à quatorze mètres.

Dans le secteur 1AUb, la hauteur maximale des constructions est fixée à dix mètres.

Dans le secteur 1AUc la hauteur maximale des constructions est fixée à treize mètres.

Dans le secteur 1AUd, la hauteur maximale est fixée à quinze mètres.

Dans le secteur 1AUe, la hauteur maximale est fixée à quinze mètres

Excepté pour le secteur 1AUd, la hauteur maximale des annexes séparées de la construction principale est fixée à quatre mètres (4 m).

Aaaa: texte modifié/reformulé...

Aaaa: texte ajouté...

...lors de la présente modification

Modifications apportées à la zone N

La modification du règlement de la zone N est rendue nécessaire par la création d'un nouveau secteur Nelec pour les lignes Haute Tension

Article 1: Zone N

L'article 1 est complété pour réglementer le nouveau secteur Nelec pour les lignes Haute tension. La règle est adaptée à la nature des occupations du sol à venir.

L'article 1 du règlement de la zone N est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

Article N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (extrait)

- Toute construction, reconversion ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation agricole et qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article N2
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs*
- Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) et des axes de ruissellement identifiés au document graphique :
 - . Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement
 - L'entreposage de matériel
 - Les affouillements et exhaussements de sol
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, suite à un sinistre ou non, n'est pas autorisée.

Aaaa: texte modifié/reformulé...

Aaaa: texte ajouté...

...lors de la présente modification

APRÈS

Article N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (extrait)

Dans l'ensemble de la zone

- Toute construction, reconversion ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation agricole et qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article N2
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) et des axes de ruissellement identifiés au document graphique :
 - . Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement
 - . L'entreposage de matériel
 - . Les affouillements et exhaussements de sol
- La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, suite à un sinistre ou non, n'est pas autorisée.

Dans le secteur Nelec

Toutes les occupations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2.

Aaaa: texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

Article 2: Zone N

L'article 2 est complété pour réglementer le nouveau secteur Nelec pour les lignes Haute tension. La règle est adaptée à la nature des occupations du sol à venir.

L'article 2 du règlement de la zone N est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

Article N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDIIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités agricoles et forestières*, à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu.
- L'aménagement des constructions existantes à condition de respecter l'équilibre du milieu.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation naturelle du secteur.

Dans les secteurs Ne et Nl

- Les constructions destinées à l'habitation* à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

Aaaa: texte modifié/reformulé...

Aaaa: texte ajouté...

...lors de la présente modification

APRÈS

Article N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDIIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités agricoles et forestières*, à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu.
- L'aménagement des constructions existantes à condition de respecter l'équilibre du milieu.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation naturelle du secteur.

Dans les secteurs Ne et Nl

 Les constructions destinées à l'habitation* à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

Dans le secteur Nelec :

L'édification de pylônes et ouvrages, à condition qu'ils soient nécessaires au transport de l'énergie électrique comme les ouvrages électriques de haute et très haute tension.

.....