

Rapport de présentation de la modification n°2 du PLU

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2012

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 18 septembre 2014



1. INTRODUCTION

2. CHOIX DE LA PROCEDURE

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

1. Projet Clos Auchin : élaboration d'une OAP sectorielle, d'un sous-secteur « Ulc » et création d'un emplacement réservé
2. Préservation de l'identité du centre ancien : réalisation d'une OAP thématique « Préserver et mettre en valeur l'architecture briarde » et ajustements des règles de la zone UA
3. Actualisation du règlement et des OAP : prise en compte de la réalisation des opérations « Carré Nature » et « secteur des Marronniers » classées actuellement en AU1 et AU3 sur le plan de zonage
4. Prise en compte des zones humides et des risques naturels (risque inondation et retrait gonflement des argiles) : élaboration d'une OAP trame verte et bleue, ajustements du règlement écrit et actualisation des annexes
5. Permettre une meilleure perméabilisation des sols : précisions dans le règlement écrit
6. Autres ajustements réglementaires mineurs.

1. INTRODUCTION

1. INTRODUCTION

La commune de Boussy-Saint-Antoine a approuvé son Plan Local d'Urbanisme en date du 2 juin 2012. Il a été modifié le 18 septembre 2014 (modification n°1).

La commune de Boussy-Saint-Antoine souhaite faire évoluer son PLU et notamment son dispositif réglementaire. La vocation de cette modification est de préciser les règles d'aménagement du projet Clos Auchin, de préserver les caractéristiques du tissu ancien (zone UA), d'actualiser le règlement graphique, de mieux prendre en compte les enveloppes d'alerte « zones humides » et le risque inondation.

Enfin, la procédure permettra également d'améliorer l'écriture du règlement écrit et de corriger certaines erreurs matérielles.



2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Champ d'application

Le choix de la procédure découle des dispositions fixées par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit 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.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la procédure entrent dans le champ d'application de la modification. En effet, le PADD n'est pas impacté et aucune protection n'est supprimée. Enfin les zones N ainsi que les « espaces boisés classés » ne sont pas modifiés.

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Saisine de l'Autorité Environnementale ;
- Notification du projet de modification aux personnes publiques associées ;
- Enquête publique, arrêté d'enquête publique pris par le Maire ;
- Approbation de la modification du PLU par délibération du Conseil Municipal.

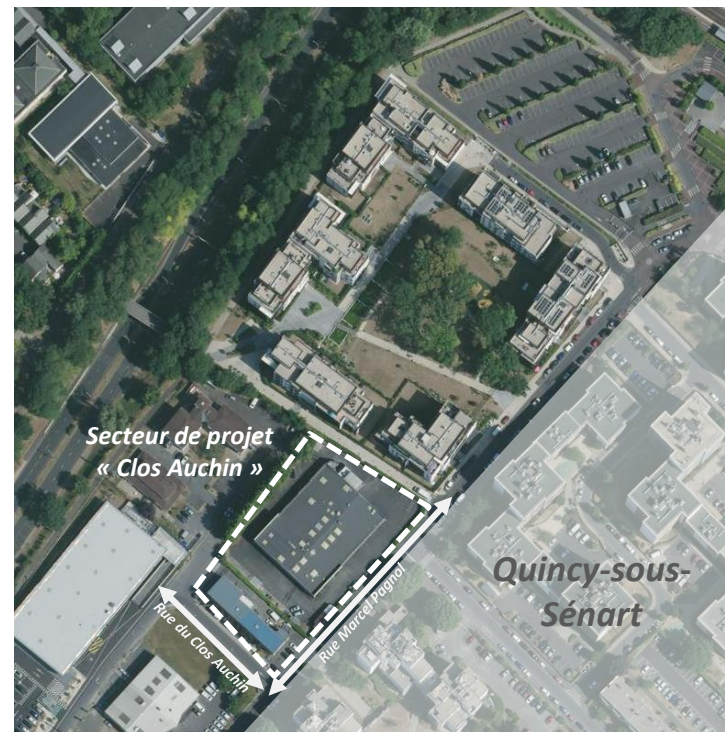
3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

1. Projet Clos Auchin

Actuellement, le site de projet est en zone UIb à vocation économique à dominante artisanale, où est implanté un bâtiment d'activités peu qualitatif et un équipement vieillissant (ateliers municipaux). La commune souhaite à la fois favoriser le parcours résidentiel de ses habitants et renforcer la mixité urbaine. L'objectif est double : réaliser une résidence sénior et étudiante avec des services et commerces liés dans le prolongement du Carré Nature et encadrer le projet pour pouvoir le rendre compatible avec le PADD actuel.

Pour permettre la réalisation de ce projet, et le rendre compatible avec le PADD, le dispositif réglementaire a été ajusté : réalisation d'une OAP « Clos Auchin » et ajustements du règlement écrit et graphique.



3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Élaboration d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) permettant de maîtriser le programme sur le « Clos Auchin » notamment en matière de programmation et de destination des constructions (hébergement, commerces et services liés uniquement).

Pièce	Création	Justifications
Orientations d’aménagement et de Programmation « Clos Auchin »	<p>Programation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Réalisation d'une résidence pour étudiants d'environ 200 chambres avec des locaux communs dont : <ul style="list-style-type: none"> ● Un espace de coworking de 450 m² minimum ■ Réalisation d'une résidence pour séniors d'environ 80 logements avec des locaux communs. Le projet prévoit également en rez-de-chaussée des locaux à destination : <ul style="list-style-type: none"> ● De commerce (épicerie solidaire...) ● De service (cabinet médical...) <p><i>Localisations indicatives</i></p> <p>Traitement des espaces extérieurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Création d'un espace vert collectif en cœur d'îlot ★ Aménagement d'un jardin potager de minimum 350 m² de surface <p>Traitement de l'espace public :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Elargissement de l'espace public 	<p>Élaboration d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation permettant de préciser le programme et les principes d’aménagement.</p> <p>Ainsi l’OAP mentionne les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réalisation d’une résidence pour étudiants (environ 200 chambres) avec des locaux communs dont un espace de coworking et d’une résidence pour séniors d’environ 80 logements ; • Le projet devra <i>a minima</i> comprendre un local pour un commerce et un local de service en rez-de-chaussée ; • L’aménagement des espaces extérieurs se fera de manière à créer un espace vert collectif en cœur d’îlot et réaliser un jardin potager ; • Élargissement de l’espace public pour permettre un meilleur confort de la circulation piétonne. <p>L’OAP ne permet pas la réalisation de constructions d’habitations autres que de l’hébergement.</p>

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Dans l'objectif de permettre la réalisation du projet « Clos Auchin », les règlements écrit et graphique doivent être ajustés pour être mis en cohérence avec les orientations d'aménagement de la nouvelle OAP. En effet, certains articles de la zone UIb ne sont pas compatibles avec le projet :

- **Article 2** (occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières) : la zone « UIb » n'autorise pas les constructions à destination d'habitation. Il est donc nécessaire d'autoriser cette destination pour la réalisation des résidences seniors et étudiantes. L'OAP permet de préciser la destination et n'autorise que de l'hébergement ;
- **Article 6** (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) : le projet prévoit une construction à l'alignement et en retrait de 3 mètres par rapport à l'emprise publique. Les règles actuelles ne permettent pas cette distance de retrait ;
- **Article 10** (Hauteur maximale des constructions) : autoriser une hauteur de 19 mètres maximum pour le projet « Clos Auchin ». Cette hauteur est nécessaire pour la réalisation de locaux communs au sein des résidences et des locaux de commerce et service en rez-de-chaussée ;
- **Article 11** (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) : la façade de la construction sera moderne et pourrait accueillir une diversité de matériaux ;
- **Article 12** (Stationnement) : considérant que les nouvelles constructions accueilleront un public spécifique (personnes âgées et étudiants), en moyenne moins dépendantes des véhicules motorisés et au regard de la proximité avec la gare RER D (environ 300 mètres), la règle pour les constructions à destination d'habitat peut être plus souple que dans le secteur UIb ;
- **Article 13** (Espaces libres et plantations) : la règle concernant la superficie de l'unité foncière en pleine terre doit être renforcée, dans la continuité du projet « Carré Nature », afin de permettre la réalisation d'un cœur d'ilot vert central et d'un jardin potager dont la superficie minimale est définie dans l'OAP (minimum 350 m²).

Pour ajuster le règlement écrit au regard des intentions d'aménagement, un sous-secteur a été créée pour prendre en compte les spécificités du site de projet. **D'une manière générale, ce sous-secteur reprend les règles de la zone UIb avec quelques ajustements sur les articles précités.**

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Les ajustements du règlement écrit et graphique sont les suivants :

1. Ajout d'une présentation du sous-secteur : « *Le secteur **U1c** « Clos Auchin », situé au sud du territoire communal, est une zone mixte principalement destinée à recevoir des constructions à destination de logements spécifiques (hébergement) pour des étudiants et des seniors. La zone comprend également des locaux communs et des commerces et services liés.* »
2. Ajustements des articles suivants :

Règle	Avant :	Après :
ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	<p>« <u>ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p><u>Sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités. • Les logements existants à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) <p style="text-align: center;">[...]</p>	<p>« <u>ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p><u>Sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Dans les secteurs U1a et U1b :</i> les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités. • <i>Dans le secteur U1c :</i> les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans la limite des conditions fixées par l'OAP « Clos Auchin ». • Les logements existants à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) <p style="text-align: center;">[...]</p>
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	<p>« <u>ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :</u></p> <p><i>Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 7 mètres minimum.</i></p> <p><i>Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) dans la limite de 0,30 mètre.»</i></p>	<p>« <u>ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :</u></p> <p><i>Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 7 mètres minimum.</i></p> <p><i>Dans le secteur U1c : les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum.</i></p> <p><i>Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) dans la limite de 0,30 mètre.»</i></p>

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

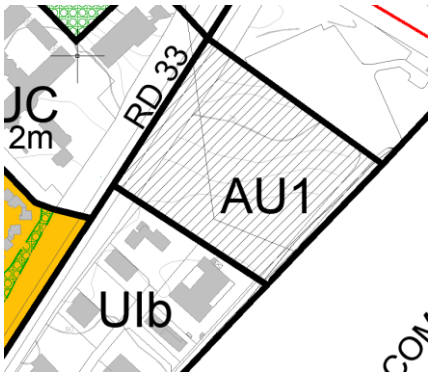
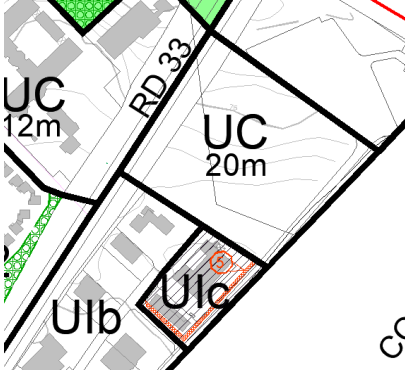


Règle	Avant :	Après :
<p>ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>« ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :</p> <p><i>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</i></p> <p><i>Il n'est pas fixé de règle pour :</i> <i>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p> <p>Dans le secteur U1a :</p> <p><i>La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres.</i></p> <p>Dans le secteur U1b :</p> <p><i>La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 13 mètres.»</i></p>	<p>« ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :</p> <p><i>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</i></p> <p><i>Il n'est pas fixé de règle pour :</i> <i>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i></p> <p>Dans le secteur U1a :</p> <p><i>La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres.</i></p> <p>Dans le secteur U1b :</p> <p><i>La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 13 mètres.»</i></p> <p>Dans le secteur U1c :</p> <p><i>La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 19 mètres.»</i></p>
<p>ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p>« ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS:</p> <p>Parements extérieurs</p> <p><i>Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.</i></p> <p><i>Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.</i></p> <p><i>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.»</i></p> <p style="text-align: center;">[...]</p>	<p>« ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS:</p> <p>Parements extérieurs</p> <p><i>Dans les secteurs U1a et U1b : les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.</i></p> <p>Dans tous les secteurs :</p> <p><i>Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.</i></p> <p><i>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.»</i></p> <p style="text-align: center;">[...]</p>

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Règle	Avant :	Après :
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT	<p>« ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT:</p> <p>2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles</p> <p><u>Construction à destination d'habitat</u></p> <p><i>Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement. »</i></p>	<p>« ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT:</p> <p>2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles</p> <p><u>Construction à destination d'habitat</u></p> <p><i>Dans les secteurs U1a et U1b : il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.</i></p> <p><i>Dans le secteur U1c : il sera créé au moins :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 5 unités d'hébergement pour la résidence étudiante • 1 place pour 3 unités d'hébergement pour la résidence sénior » <p style="text-align: right;">[...]</p>
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<p>« ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :</p> <p><i>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 150 m2 d'espace libre..</i></p> <p><i>Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 250 m2 de la superficie affectée à cet usage.</i></p> <p><i>Au moins 5% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé). »</i></p>	<p>« ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :</p> <p><i>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 150 m2 d'espace libre..</i></p> <p><i>Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 250 m2 de la superficie affectée à cet usage.</i></p> <p><i>Dans les secteurs U1a et U1b : au moins 5% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).</i></p> <p><i>Dans le secteur U1c : au moins 20% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé). »</i></p>

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS


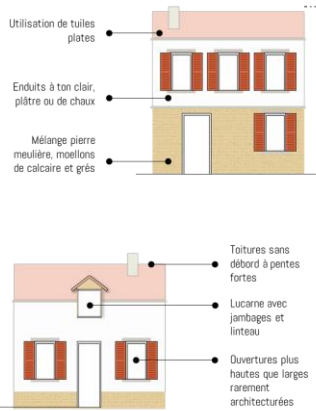
3. Modification du zonage avec la création du sous-secteur U1c sur le site de projet uniquement. L'indication de la présence d'un secteur OAP a également été ajoutée. En outre, un emplacement réservé (n°5) a été ajouté pour que la commune puisse réaliser l'élargissement de l'espace public définie dans l'OAP aux abords de la rue Pagnol et de la rue du Clos Auchin.

Pièce	Modification																																				
Règlement graphique	<p>Avant :</p> 	<p>Après :</p>  <p>  ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT  EMBLEMENTS RESERVES </p> <table border="1" data-bbox="1130 963 1821 1182"> <thead> <tr> <th colspan="5">EMPLACEMENTS RESERVES</th> </tr> <tr> <th>N°ER</th> <th>N° PARCELLES</th> <th>OBJET</th> <th>BENEFICIAIRE</th> <th>SUPERFICIE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>AM142, AM147, AM148, AM266, AM167</td> <td>Aménagement du chemin des Plantes</td> <td>Commune</td> <td>615 m², sur une largeur de 2m</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>AA 281</td> <td>Extension du cimetière</td> <td>Commune</td> <td>1 362 m²</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>AD7</td> <td>Prolongement du chemin du Besty</td> <td>SyAGE</td> <td>2 309 m², sur une largeur de 7 m</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>AO21, AO22</td> <td>Aménagement rue Georges Coubard</td> <td>Conseil Général</td> <td>415m², sur une largeur de 5m</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>AI0029, AI0027</td> <td>Élargissement d'espaces publics</td> <td>Commune</td> <td>395 m²</td> </tr> </tbody> </table>	EMPLACEMENTS RESERVES					N°ER	N° PARCELLES	OBJET	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	1	AM142, AM147, AM148, AM266, AM167	Aménagement du chemin des Plantes	Commune	615 m², sur une largeur de 2m	2	AA 281	Extension du cimetière	Commune	1 362 m²	3	AD7	Prolongement du chemin du Besty	SyAGE	2 309 m², sur une largeur de 7 m	4	AO21, AO22	Aménagement rue Georges Coubard	Conseil Général	415m², sur une largeur de 5m	5	AI0029, AI0027	Élargissement d'espaces publics	Commune	395 m²
EMPLACEMENTS RESERVES																																					
N°ER	N° PARCELLES	OBJET	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE																																	
1	AM142, AM147, AM148, AM266, AM167	Aménagement du chemin des Plantes	Commune	615 m², sur une largeur de 2m																																	
2	AA 281	Extension du cimetière	Commune	1 362 m²																																	
3	AD7	Prolongement du chemin du Besty	SyAGE	2 309 m², sur une largeur de 7 m																																	
4	AO21, AO22	Aménagement rue Georges Coubard	Conseil Général	415m², sur une largeur de 5m																																	
5	AI0029, AI0027	Élargissement d'espaces publics	Commune	395 m²																																	

2. Préservation de l'identité du centre ancien

La procédure de modification n°2 du PLU a également pour objectif de mieux maîtriser les évolutions bâties dans le centre ancien. En effet, il ne reste que très peu d'espaces libres et constructibles sur ce secteur qui représente l'héritage patrimonial du passé rural de la commune et de l'identité briarde. Les éléments bâtis remarquables et les compositions urbaines sont à préserver. Une OAP thématique « préserver et mettre en valeur l'architecture briarde » et des ajustements règlementaires à l'article 11 (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) de la zone UA ont été réalisés. Les ajustements du règlement écrit améliorent la prise en compte des caractéristiques architecturales des constructions typiques briardes.

1. Élaboration d'une OAP thématique :

Pièce	Création	Justifications
<p>Orientations d'aménagement et de Programmation thématique</p> <p>« préserver et mettre en valeur l'architecture briarde »</p>	<p style="text-align: center;">OAP Préserver et mettre en valeur l'architecture briarde</p> <p>L'OAP a pour objectif de préciser les préconisations à respecter lors des travaux d'aménagement et/ou de restauration du bâti traditionnel caractéristique de la région de la Brie.</p> <p>Les spécificités de l'architecture briarde :</p> <p>L'architecture briarde est caractérisée par un toit en tuile plate, une armature en bois visible sur le corps du bâtiment principal avec généralement une ouverture sous forme de lucarne. Les murs ont été érigés avec des pierres meulières et enveloppé d'un enduit de teinte blanche. En effet, les matériaux utilisés pour envelopper ces pierres sont généralement le plâtre ou un enduit à base de plâtre (plâtre gros, sable et chaux aérienne).</p> <p>Les préconisations à respecter sur l'architecture :</p> <p>Dans le cas de travaux d'aménagement ou de restauration, les préconisations à respecter sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Façade : utiliser des petits moellons de calcaire, de meulière ou de grès protégés par de minces enduits de plâtre et de chaux ; • Menuiserie : rendre visible l'armature en bois de la construction dans le respect de la construction initiale ; • Ouvertures : conserver une dimension plus haute que large ; • Modénatures : conserver l'aspect épuré de la façade et des ouvertures (modénatures sobres), • Toiture : préserver l'inclinaison de la toiture aux alentours de 45° et l'utilisation de tuiles plates. Lorsque la construction initiale présente une toiture sans débord, cette caractéristique doit être conservée. • Les lucarnes traditionnelles sont avec jambages et linteau.  <p style="text-align: right; font-size: small;"><i>Rue du Moulin Neuf</i></p> <p>Schémas récapitulatifs de l'architecture briarde :</p>  <p>Utilisation de tuiles plates</p> <p>Enduits à ton clair, plâtre ou de chaux</p> <p>Mélange pierre meulière, moellons de calcaire et grès</p> <p>Toitures sans débord à pentes fortes</p> <p>Lucarne avec jambages et linteau</p> <p>Ouvertures plus hautes que larges rarement architecturées</p>	<p>Élaboration d'une OAP permettant de préserver les caractéristiques du centre ancien (UA) et l'identité rurale, briarde de ce secteur.</p> <p>Ainsi l'OAP mentionne les éléments suivants pour préserver l'harmonie générale du centre ancien avec notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les éléments patrimoniaux bâtis tels que les maisons anciennes et leurs caractéristiques architecturales spécifiques... ; • les murs anciens dont la rénovation ou la reconstruction devra faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux employés ; • les cours rurales. <p>Il ne reste que peu d'espaces libres constructibles en zone UA. L'OAP thématique a pour objectif de préserver le cadre paysager du centre ancien.</p>

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

2. Ajustements de l'article 11 de la zone UA :

Pièce	Modification	
<p>Règlement</p> <p>ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p>Avant :</p> <p>« ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :</p> <p><u>Dans la zone UA , à l'exclusion de la zone UA1</u></p> <p>Ouvertures</p> <p><i>Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.</i></p> <p><i>L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à un, deux ou trois versants ou par des châssis de toit.</i></p> <p><i>La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur. »</i></p>	<p>Après :</p> <p>« ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :</p> <p><u>Dans la zone UA , à l'exclusion de la zone UA1</u></p> <p>Ouvertures</p> <p><i>Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles. La hauteur de chaque ouverture sera supérieure à sa largeur.</i></p> <p><i>L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à un, deux ou trois versants ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur. La lucarne de type chien-assis dont la pente du versant unique est contraire à la pente du versant du toit est interdite.</i></p> <p><i>Les ouvertures en pignon ne seront pas d'une taille trop importante, elles seront proportionnées à la taille du pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture.</i></p> <p><i>Les menuiseries : volets, portes, fenêtres doivent être de couleur ou en bois naturel traité. Les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction, les couleurs vives sont interdites, ainsi que les tons non traditionnels de l'architecture briarde... »</i></p>
<p>Justification</p>	<p>Préserver l'architecture traditionnelle des constructions du centre-ancien.</p>	

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Pièce	Modification	
<p>Règlement</p> <p>ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p>Avant :</p> <p>« ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :</p> <p><u>Dans la zone UA , à l'exclusion de la zone UA1</u></p> <p>Les clôtures Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.</p> <p>Les clôtures sur la voie publique seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie, - soit d'un muret en maçonnerie de 0.60 mètre maximum surmonté de grille, grillage, lisses... verticaux et/ou horizontaux <p>La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.</p>	<p>Après :</p> <p>« ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :</p> <p><u>Dans la zone UA , à l'exclusion de la zone UA1</u></p> <p>Les clôtures Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.</p> <p>Les clôtures sur la voie publique seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie, - soit d'un muret en maçonnerie de 0.60 mètre maximum surmonté de grille, grillage, lisses... verticaux et/ou horizontaux <p>La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.</p> <p><i>Les murs de pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf dans le cas d'un impératif technique lié à l'accès (notamment des services de secours) aux propriétés concernées.</i></p> <p><i>En cas de restauration, ou de reconstruction, les matériaux et la teinte utilisés doivent permettre de conserver l'aspect d'origine de la construction.</i></p> <p><i>En cas d'utilisation d'enduit, ce dernier devra s'harmoniser avec celui de la construction principale.</i></p>
<p>Justification</p>	<p>Préserver l'architecture traditionnelle des constructions du centre-ancien.</p>	

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Pièce	Modification	
<p>Règlement</p> <p>ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p>Avant :</p> <p>« ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :</p> <p><u>Dans la zone UA , à l'exclusion de la zone UA1</u></p> <p><i>Parements extérieurs</i> <i>Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.</i></p> <p><i>Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.</i></p> <p><i>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.</i> <i>En cas de ravalement sur une construction existante, les détails architecturaux (soubassements, niches, bandeaux, corniches, encadrements...) doivent être conservés et réhabilités. »</i></p>	<p>Après :</p> <p>« ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :</p> <p><u>Dans la zone UA , à l'exclusion de la zone UA1</u></p> <p><i>Parements extérieurs</i> <i>Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.</i></p> <p><i>Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.</i></p> <p><i>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.</i></p> <p><i>En cas de ravalement sur une construction existante, les détails architecturaux (soubassements, niches, bandeaux, corniches, encadrements...) doivent être conservés et réhabilités.</i></p> <p><i>De même, les balcons, volets, menuiseries d'origine, devront être conservés ou remplacés par des éléments de forme et de couleur identiques.»</i></p>
<p>Justification</p>	<p>Préserver l'architecture traditionnelle des constructions du centre-ancien.</p>	

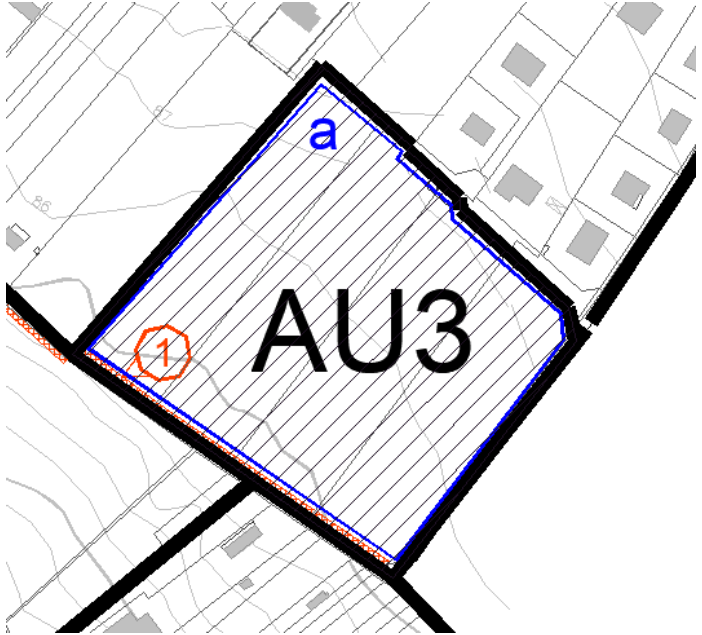
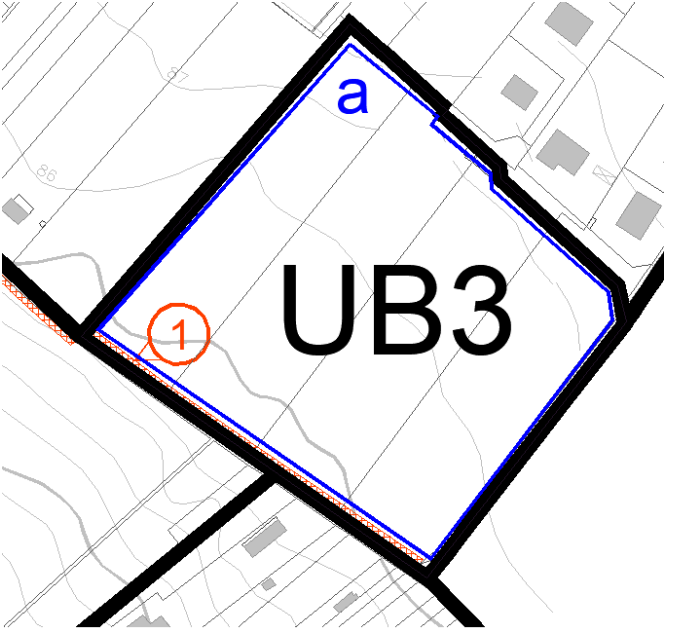
3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Pièce	Modification	
<p>Règlement</p> <p>ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p>Avant :</p> <p>« ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :</p> <p><u>Dans la zone UA , à l'exclusion de la zone UA1</u></p> <p>Les éléments de paysage :</p> <p><i>Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.</i></p> <p><i>Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement dont l'aspect est en harmonie avec l'aspect du mur. »</i></p>	<p>Après :</p> <p>« ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :</p> <p><u>Dans la zone UA , à l'exclusion de la zone UA1</u></p> <p>Les éléments de paysage :</p> <p><i>Pour toutes les constructions anciennes typiques de l'architecture briarde, une OAP thématique « patrimoine » identifie les éléments architecturaux à préserver. Dans le cadre d'une rénovation ou reconstruction, ces éléments devront être pris en compte.</i></p> <p><i>Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.</i></p> <p><i>Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4, en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement dont l'aspect est en harmonie avec l'aspect du mur. »</i></p>
<p>Justification</p>	<p>Préserver l'architecture traditionnelle des constructions du centre-ancien.</p>	

3. Actualisation du règlement et des OAP

1. Projet « Le secteur des Marronniers »

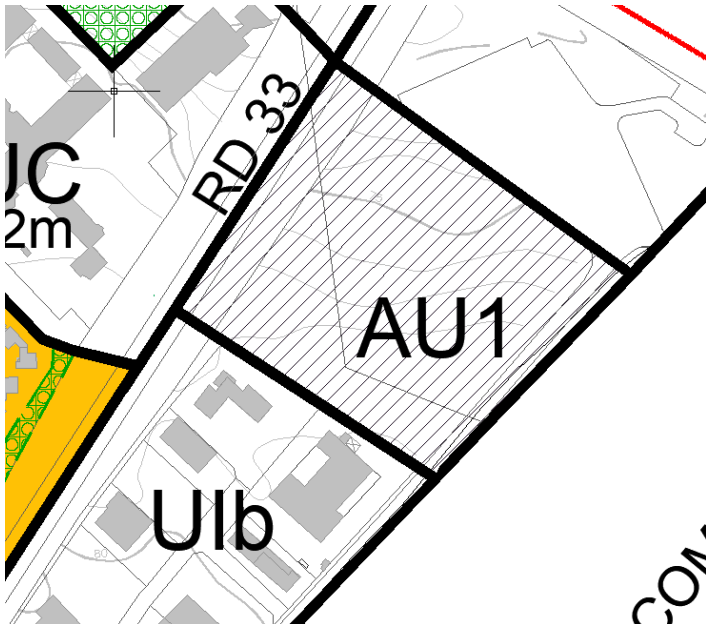
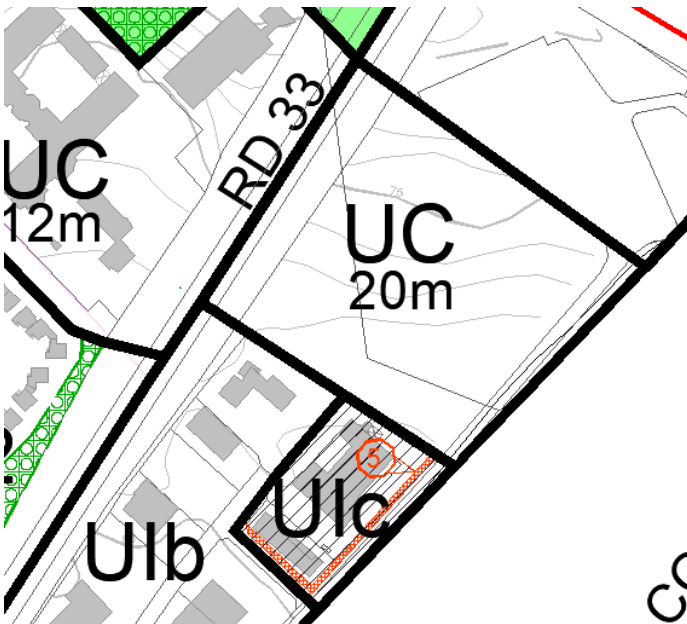
Le projet du secteur des Marronniers a été réalisé. L'OAP a été supprimée et une zone « UB3 » a été créée en lieu et place de la zone AU3. Le règlement graphique a été modifié dans ce sens pour les plans 4.1 et 4.3. En outre, pour conserver les spécificités de ce secteur, la nouvelle zone « UB3 » reprend *stricto sensus* les règles de la zone AU3.

Pièce	Modification	
Règlement graphique	<p data-bbox="382 532 469 561"><u>Avant :</u></p> 	<p data-bbox="1116 532 1203 561"><u>Après :</u></p> 

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

2. Projet « Carré Nature »

Le projet de logements collectifs « Carré Nature » a été réalisé. Le site du projet a donc été passé en zone UC (habitat collectif) sans aucune modification des règles de cette zone. La hauteur de 20 mètres a été précisée sur le règlement graphique (plan 4.1 et plan 4.3). Le règlement de la zone AU1 a été supprimé du règlement écrit.

Pièce	Modification
Règlement graphique	<p data-bbox="382 544 465 568">Avant :</p>  <p data-bbox="1116 544 1199 568">Après :</p> 

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

4. Prise en compte des enjeux environnementaux

Depuis la dernière procédure d'évolution du PLU de Boussy-Saint-Antoine, la connaissance en matière d'environnement et d'exposition aux risques naturels s'est affinée. La commune souhaite que le PLU permette une meilleure prise en compte de l'environnement, des secteurs de biodiversité et des risques naturels sur le territoire. Une OAP thématique trame verte et bleue a été réalisée, les cartes actualisées des zones humides (DRIEE), du PPRI avec le règlement associé (DDT) et de l'exposition au risque retrait-gonflement des argiles (géorisques) ont été annexés. Enfin, des listes d'essences végétales préconisées et à proscrire pour guider les habitants et aménageurs ont été également annexés.

1. Élaboration d'une OAP thématique :


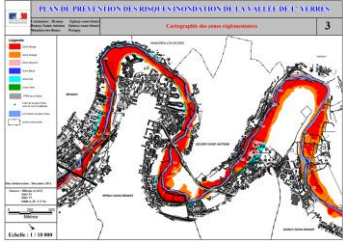
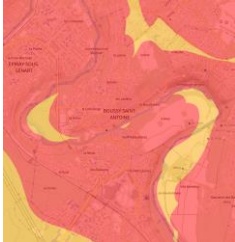
Pièce	Création	Justifications
<p>Orientations d'aménagement et de Programmation thématique « Trame verte et bleue »</p>		<p>La Trame Verte et Bleue (TVB) est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un vaste réseau de territoires reliés entre eux, tant au plan national que local, pour permettre les échanges entre milieux naturels et entre les espèces animales et végétales qui y vivent.</p> <p>L'élaboration de l'OAP thématique trame verte et bleue permet notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • décliner de manière plus fine les orientations du PADD actuel en matière d'environnement, • intégrer les enjeux identifiés dans le SRCE ; • localiser les enveloppes d'alerte zones humides de la DRIEE.

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

2. Mise à jour des annexes relatives à la prise en compte des enjeux environnementaux

La modification du PLU permet une meilleure prise en compte des éléments suivants :

- Les zones potentiellement humides : les zones humides ont un rôle important de par leurs fonctions hydrologiques, épuratoires, biologiques et climatiques. Pour permettre une meilleure prise en compte des zones humides sur le territoire, la carte actualisée des enveloppes d’alerte de la DRIEE a été annexée au PLU. Dans le règlement écrit, un rappel est fait pour chaque zone concernée afin que les porteurs de projet puissent se référer à la carte actualisée de la DRIEE.
- Le risque inondation : la rivière de l’Yerres traverse le territoire communal et représente un risque d’inondation pour les habitants. En effet, la commune est concernée par le PPRI de la Vallée de l’Yerres. Ainsi, pour une meilleure connaissance des habitants et des porteurs de projet de l’exposition au risque, la cartographie des zones réglementaires et le règlement du PPRI ont été annexés au PLU. Un rappel a été ajouté au règlement écrit pour se référer à la carte du PPRI dans chaque zone concernée. De plus, les clôtures pleines qui peuvent créer un obstacle au passage des eaux du cours d’eau en crue seront interdites dans les secteurs exposés au risque inondation.
- L’exposition au risque retrait-gonflement des argiles : la carte d’exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles a pour but d’identifier les zones exposées au phénomène où s’appliqueront les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi ELAN. Les mouvements de terrain induits par le retrait et le gonflement des argiles se traduisent principalement par des fissurations en façade des habitations, souvent obliques, et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Des recommandations ont été annexées au règlement écrit.

Pièce	Modification
Annexes	<p><i>Pour mieux informer les habitants et porteurs de projets sur les espaces de biodiversité et les risques naturels, 3 cartes avec leurs notice et/ou règlement seront annexées au PLU :</i></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  <p>La carte actualisée de l’enveloppe d’alerte des zones humides (DRIEE)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>La carte des zones réglementaires et le règlement écrit du PPRI de la vallée d’Yerres</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>La carte de l’exposition au retrait-gonflement des argiles actualisée</p> </div> </div>

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Pièce	Modification	
<p>Règlement</p> <p><u>PRÉSENTATION DE ZONES</u></p>	<p>Avant :</p> <p>Un rappel a été effectué pour chaque zone concernée les enveloppes d’alerte potentiellement humides.</p> <p>Exemple zone UA :</p> <p><i>«Une partie de la zone UA est concernée par les enveloppes d’alerte potentiellement humides. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000 m², il sera nécessaire d’établir une étude (floristique ou de sol) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l’eau.»</i></p>	<p>Après :</p> <p>Le principe du rappel sera conservé pour toutes les zones concernées par les enveloppes d’alerte « zones potentiellement humides ». Seules les zones UB3 et UL ne sont pas concernées.</p> <p>Exemple zone UA :</p> <p><i>«Une partie de la zone UA est concernée par les enveloppes d’alerte potentiellement humides. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000 m², il sera nécessaire d’établir une étude (floristique ou de sol) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l’eau.»</i></p> <p><i>La carte des enveloppes d’alerte des zones humides avérées et potentielles est annexée au PLU (pièce xxx). La carte est également disponible et consultable sur le site de la DRIEE :</i></p> <p><i>http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/73/Zones_humides.map »</i></p>
<p>Règlement</p> <p><u>ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</u></p>	<p>Un rappel a été effectué pour chaque zone concernée par le PPRI de la vallée de l’Yerres .</p> <p>Exemple zone A :</p> <p><i>«Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d’inondation :</i></p> <p><i>La commune est soumise aux risques d’inondation et appliquera le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de l’Yerres qui a été approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral</i></p> <p><i>Celui-ci vaut servitude d’utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone A doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I.»</i></p>	<p>Un rappel sera effectué dans chaque zone concernée par la carte des zones réglementaires du PPRI.</p> <p>Exemple zone A :</p> <p><i>«Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d’inondation :</i></p> <p><i>La commune est soumise aux risques d’inondation et appliquera le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de l’Yerres qui a été approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral</i></p> <p><i>Celui-ci vaut servitude d’utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone A doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I..</i></p> <p><i>La carte des zones réglementaires et le règlement du PPRI ont été annexés au PLU (pièce xxx). »</i></p>

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

5. Permettre une meilleure perméabilisation des sols : ajustements réglementaires

La commune souhaite que le PLU soit plus exemplaire en matière d'environnement et de gestion des eaux pluviales. La modification de l'article 13 du règlement écrit vise à la fois à renforcer la part des espaces verts de pleine terre en zone UA et à inciter à l'utilisation de matériaux perméables de type « evergreen » dans le traitement des espaces libres de toute construction (hors espaces de pleine terre) au sein de toutes les zones urbaines.

Pièce	Modification	
<p>Règlement</p> <p>ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	<p>Avant :</p> <p>«13-2-1 Les espaces libres</p> <p><i>50 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées en respectant les dispositions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum 70 % des surfaces traitées en surfaces non imperméabilisées. »</i> <p style="text-align: center;">[...]</p>	<p>Après :</p> <p>«13-2-1 Les espaces libres</p> <p><i>60 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées en respectant les dispositions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum 70 % des surfaces traitées en surfaces non imperméabilisées.</i> <i>Dans le cas où 10% des surfaces non imperméabilisées sont traitées en espace perméable de type « evergreen », les espaces verts de pleine terre devront représenter au minimum 60% des surfaces non imperméabilisées. »</i> <p style="text-align: center;">[...]</p>
<p>Dans les zones UC et UI</p> <p>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	<p>Aucune préconisation concernant le traitement des espaces libres de toute construction (hors espace de pleine terre) pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.</p>	<p>Ajout d'une préconisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les revêtements perméables de type « evergreen » devront être privilégiés.</i> <p><i>Un espace perméable de type « evergreen » (sols stabilisés, dalles alvéolées, gravillons, pavés à joints enherbés...) est un espace végétal et/ou minéral se laissant traverser ou pénétrer par l'eau.</i></p> <p><i>Les revêtements de type « evergreen » sont généralement utilisés pour réaliser des allées piétonnes et des places de stationnement en évitant l'utilisation de matériaux traditionnels imperméables (goudron...).</i></p> <div data-bbox="842 1258 1182 1343" data-label="Image"> </div>

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Pièce	Modification	
<p>Règlement</p> <p>Dans les zones UA, UB1, UB2, UB3</p> <p>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	<p>Avant :</p> <p>«13-2-1 Les espaces libres</p> <p style="text-align: center;">[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de la superficie affectée à cet usage. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.» 	<p>Après :</p> <p>«13-2-1 Les espaces libres</p> <p style="text-align: center;">[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de la superficie affectée à cet usage. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.» Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les revêtements perméables de type « evergreen » devront être privilégiés. <p><i>Un espace perméable de type « evergreen » (sols stabilisés, dalles alvéolées, gravillons, pavés à joints enherbés...) est un espace végétal et/ou minéral se laissant traverser ou pénétrer par l'eau.</i></p> <p><i>Les revêtements de type « evergreen » sont généralement utilisés pour réaliser des allées piétonnes et des places de stationnement en évitant l'utilisation de matériaux traditionnels imperméables (goudron...).</i></p> <div data-bbox="1070 1046 1789 1222" data-label="Image"> </div>

6. Autres ajustements réglementaires

La modification du PLU permet d'améliorer la structure du règlement écrit pour faciliter la compréhension et l'usage. Cette procédure permet également de préciser certaines règles. Enfin, le règlement et le plan de zonage actuels utilisent une codification obsolète. Les intitulés des articles du Code de l'urbanisme seront actualisés.

1. Le document ne comprend pas de partie introductive, de dispositions générales et de définitions. Afin à la fois de faciliter l'instruction de permis de construire et de rendre le document plus pédagogique pour les habitants, la structure du règlement écrit va être modifiée afin d'intégrer :
 - Une **introduction** : permettant de rappeler et localiser les différentes zones existantes, de préciser les différentes mesures de protection existantes dans le PLU et notamment sur le règlement graphique ainsi que la présence d'emplacements réservés ;
 - Une partie relative aux **dispositions générales** en intégrant les normes applicables suivantes :
 - **Normes générales :**
 - Application des règles du règlement ;
 - Adaptations mineures ;
 - Constructions existantes ;
 - Participation des constructeurs ;
 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols ;
 - Règles de construction ;
 - Modification de clôtures ;
 - **Normes environnementales :**
 - Nuisances sonores ;
 - Prévention du risque inondation ;
 - Prise en compte des zones humides et en eaux ;
 - Risques liés à la nature du sol ;
 - Transports de matières dangereuses ;
 - **Normes de stationnement :**
 - Les normes de stationnement dont le stationnement pour personnes à mobilité réduite ;
 - Aires de stationnement en cas d'impossibilité technique ;
 - Un **glossaire** pour ajouter ou préciser certaines définitions :
 - Accès et circulation interne ;
 - Aire de retournement ;
 - Alignement ;
 - Annexe ou bâtiment annexe ;
 - Arbre de haute tige ;
 - Attique ;
 - Baies ;
 - Châssis de toit ;
 - Clôture ;
 - Combles ;
 - Emplacement réservé ;
 - Emprise au sol ;
 - Espace Boisé Classé ;
 - Espace de pleine terre ;
 - Espace perméable ;
 - Espace vert ;
 - Extension ;
 - Façade ;
 - Hauteur à l'acrotère ;
 - Hauteur à l'égout du toit ;
 - Hauteur au faîtage ;
 - Installations classées ;
 - Largeur de terrain ;
 - Limites ;
 - Lotissement ;
 - Lucarnes ;
 - Marges de recul ;
 - Ouvrage technique ;
 - Place commandée ;
 - Surface de plancher ;
 - Terrain d'angle ;
 - Terrain naturel ;
 - Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU ;
 - Voie.

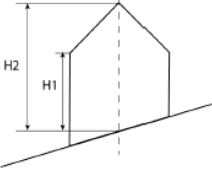
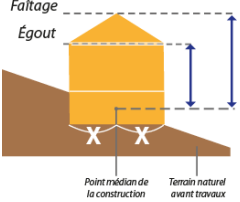
3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

2. En outre, la procédure permet également de faire quelques ajustements réglementaires mineurs pour ajouter ou préciser certaines règles écrites :
- **implantation et gabarit des annexes aux constructions principales pour chaque zone** : la règle sera harmonisée pour chaque zone et sera en lien avec la définition intégrée dans le glossaire ;
 - **Implantation des petits éléments pour chaque zone** : cette règle concerne les petits éléments des constructions tels que les antennes paraboliques, panneaux photovoltaïques et moteur du PAC. L'objectif est de fixer les règles d'implantation qui permettent de ne pas dénaturer l'aspect des constructions et de limiter les gênes de voisinage ;
 - **Gabarit de la façade principale pour chaque zone (hors UA)** : la commune souhaite éviter les « maisons couloirs » notamment dans les secteurs pavillonnaires. Au regard des spécificités des constructions typiques briardes, cette règle n'est pas applicable en centre-ancien (zone UA);
 - **Calcul de la hauteur pour chaque zone urbaine** : la commune est implantée sur un territoire doté de pentes naturelles. Le règlement écrit ne précisait pas le mode de calcul de la hauteur dans le cas de terrain en pente. La précision de la règle permettra aux porteurs de projet de respecter la pente naturelle du terrain.
 - **Isolation par l'extérieur en zone UB2 (résidence « le Menhir »)** : la résidence « le Menhir » (zone UB2) est labellisée patrimoine du XXème siècle. La commune souhaite préserver les caractéristiques qui font la spécificité de ces constructions tout en rendant possible une isolation par l'extérieur indispensable pour améliorer la qualité thermique des constructions.
 - **Ajout de règles lors de la modification de clôtures** : ces règles concernent les modifications partielles ou totales d'une clôture pour toutes les zones.
 - **Précision de l'article 11 de la zone UB3** : intégration de règles issues du permis d'aménager du secteur des Marronniers. Un rappel du Code civil a également été effectué.

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Pièce	Modification
<p>Règlement écrit</p> <p>Dans toutes les zones</p> <p><u>ARTICLE 7 - 8 - 9 - 10</u></p>	<p>Une annexe est définie dans le glossaire comme une petite construction d'une emprise au sol maximale de 20 m² et ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur. Dans toutes les zones, les règles concernant les annexes aux constructions principales sera harmonisée de la manière suivante :</p> <p><u>ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :</u></p> <p><i>« Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur emprise n'excède pas 8 m². Lorsqu'elles s'implantent en retrait, ces constructions doivent respecter un recul minimum de 1 mètre. »</i></p> <p><u>ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :</u></p> <p><i>« La distance entre une constructions principale et une construction annexe de plus de 8 m² doit être de 4 mètres. La distance entre deux constructions annexes dont une a une emprise au sol de 8m² ou plus doit être de 4 mètres également. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes de moins de 8 m². »</i></p> <p><u>ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :</u></p> <p><i>« L'emprise au sol d'une construction annexe ne peut excéder 20 m². Une seule annexe de type garage, abri (annexe clos) de plus de 8 m² sera autorisée par terrain. »</i></p> <p><u>ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :</u></p> <p><i>« La hauteur maximale d'une construction annexe est fixée à 3,5 mètres maximum. »</i></p>
<p>Dans toutes les zones</p> <p><u>ARTICLE 11</u></p>	<p>Il sera précisé pour chaque zone urbaine :</p> <p><i>« Les antennes paraboliques, panneaux photovoltaïques et le moteur du PAC « de climatiseurs » doivent être regroupés et implantés de manière à être non visibles depuis la voie ou l'espace public et ne doivent pas générer de nuisances pour le voisinage »</i></p>

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Pièce	Modification	
<p>Dans toutes les zones (hors zones UA) ARTICLE 11</p>	<p>Il sera précisé pour chaque zone urbaine (hors zone UA) : « <i>La façade principale des constructions doit avoir une largeur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade</i> »</p>	
<p>Dans toutes les zones urbaines ARTICLE 10</p>	<p>Avant : Actuellement, le mode de calcul de la hauteur pour les terrains en pente est précisé seulement pour la zone UB1.</p> <p><small>Dans le cas de terrains en pente, il faut calculer la hauteur à l'égout (H1) ou au faîtage (H2) à partir du point médian de la construction.</small></p> 	<p>Après : Il sera précisé pour chaque zone urbaine : « <i>En cas de terrain en pente, les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure possible la pente naturelle du terrain. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point médian du terrain avant travaux entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction.</i> »</p> 
<p>En zone UB2 ARTICLE UB12</p>	<p>« Parements extérieurs [...]</p> <p><i>En outre dans la zone UB2* : Les matériaux et couleurs des ravalements et des menuiseries extérieures respecteront les matériaux et les teintes d'origine. »</i></p>	<p>« Parements extérieurs [...]</p> <p><i>En outre dans la zone UB2* : Les matériaux et couleurs des ravalements et des menuiseries extérieures respecteront les matériaux et les teintes d'origine. En cas d'isolation par l'extérieur, les travaux ne devront pas dénaturer l'aspect extérieur des constructions. Tous les travaux entrepris devront permettre le maintien en bon état, la restauration ou la mise en valeur des constructions. »</i></p>
<p>Dans toutes les zones ARTICLE 11</p>	<p>Dans le cas d'une modification de clôture :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque la place de midi est existante et lorsque le projet fait l'objet d'une modification de la clôture, il est impossible de supprimer cette place. • Lorsqu'il y a une modification totale de la clôture (et non juste remplacement du portail et portillon), le pétitionnaire devra obligatoirement créer la place dite « de midi » sauf impossibilité technique (à valider avec le service instructeur). <p>Une ouverture (portail) ne peut être créée si cela génère la suppression d'une ou plusieurs places de stationnement existantes sur le domaine public.</p>	

3. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Pièce	Modification	
<p>En zone UB3</p> <p><u>ARTICLE 11</u></p>	<p><u>Avant :</u></p> <p>« Les clôtures</p> <p>Tant en bordure des voies qu’entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s’intégrer convenablement dans l’environnement où elles se situent et à s’harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.</p> <p>La hauteur totale de la clôture n’excédera pas 2 mètres. »</p>	<p><u>Après :</u></p> <p>« Les clôtures</p> <p>Tant en bordure des voies qu’entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s’intégrer convenablement dans l’environnement où elles se situent et à s’harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.</p> <p>La hauteur totale de la clôture n’excédera pas 2-mètres 1,50 mètres.</p> <p><i>Les clôtures sur rue seront constituées par un grillage plastifié vert tendu sur potelets métalliques de 150 cm de haut, implanté à 50 cm en retrait de l’alignement. L’espace de 50 cm est destiné à recevoir obligatoirement une haie champêtre d’essences locales.</i></p> <p><i>Une deuxième haie pourra être plantée derrière le grillage ou bien des plantes grimpantes pourront s’y accrocher comme le chèvrefeuille, clématite, vigne vierge, polygonome...</i></p> <p><i>Les clôtures séparatives entre deux lots seront constituées d’un grillage d’aspect plastifié vert tendu sur potelets d’aspect métallique de 180 cm de haut.</i></p> <p><i>Le grillage pourra être doublé d’une haie vive ou de plantes grimpantes.</i></p> <p><i>Les clôtures sur la voie publique et en limite séparative pourront également être constituées d’un mur de maçonnerie de 0,6 mètre maximum surmonté de grille, grillage, lisse, verticaux ou horizontaux.</i></p> <p><i>La hauteur totale n’excédera pas 2 mètres. [...] »</i></p>