

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



NOTICE EXPLICATIVE



Table des matières

HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. PREAMBULE

- 1.1 Présentation de la procédure de modification simplifiée du P.L.U. et son champ d'application
- 1.2 Adéquation entre la procédure utilisée et le projet
- 1.3 Le déroulement schématique de la procédure de modification simplifiée d'un P.L.U. et son cadre réglementaire

2. PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU P.L.U.

- 2.1 Contenu de la modification simplifiée
- 2.2 Synthèse des changements apportés par la modification simplifiée dans le dossier de P.L.U.
- 2.3 Conséquences de la 1^{ère} modification simplifiée sur le dossier de P.L.U.
- 2.4 Incidences de la modification simplifiée n°1 sur l'environnement.

CONCLUSION

HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de FAVIERES a approuvé son Plan Local d'Urbanisme en novembre 2012.

Depuis son approbation, il n'a fait l'objet d'aucune modification.

Ce rapport a pour objet de présenter la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et d'exposer les changements apportés par cette première modification simplifiée du PLU de FAVIERES.

1. PREAMBULE

1.1 Présentation de la procédure de modification simplifiée du P.L.U. et son champ d'application

La procédure de modification selon les articles L.156-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme est une procédure d'ajustement technique du P.L.U. car elle ne peut en changer l'économie générale et par conséquent aucun élément structurant du document comme le Projet d'aménagement et de Développement durables (PADD).

Plus précisément, conformément aux articles L. 153-36 et L.153-45 du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut faire l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement écrit ou/et graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du P.L.U. dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Car si tel était le cas il faudrait recourir à une révision du P.L.U.

La modification se décline selon deux procédures : la modification de droit commun régie par l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme et la modification simplifiée par l'article L.153-45 dudit code.

La première procédure est soumise à enquête publique, la seconde procède par mise à disposition.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- la rectification d'une erreur matérielle ;
- la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151 -28 du code de l'urbanisme ;
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun, à savoir celles qui n'ont pas pour effet de :
 - de majorer de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - de diminuer ces possibilités de construire,
 - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

1.2 Adéquation entre la procédure utilisée et le projet

Au regard des nouveaux projets d'aménagement et de constructions que la commune de FAVIERES souhaite développer, le P.L.U. requiert quelques adaptations réglementaires, de lever des imprécisions afin de faciliter l'instruction des droits des sols mais aussi de corriger des erreurs matérielles.

Cette 1^{ère} modification simplifiée consiste à :

- Réglementer les abris de jardin pour les zones UA, UB et UH,
- Reformuler les règles relatives au stationnement des zones UA, UB et UH,
- Offrir des alternatives sur les plantations réglementées à l'article 13, des zones UA, UB et UH,
- Supprimer le Coefficient d'Occupation des Sols (article 14) des zones UA, UB, UH et N,
- Modifier les pentes des toitures en zone UA et UB.

Justifications du recours à la procédure de modification simplifiée

Pour rappel :

La procédure de modification simplifiée peut être utilisée pour :

- la rectification d'une erreur matérielle ;
- la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun, à savoir celles qui n'ont pas pour effet de :
 - majorer de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - diminuer ces possibilités de construire,
 - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

- Réglementer les abris de jardin pour les zones UA, UB et UH :

L'installation d'un abri de jardin est soumise à réglementation.
Ce sujet n'est pas réglementé, à ce jour, au Règlement du PLU.

Il convient donc d'apporter des règles sur ces constructions, définir leur dimensionnement, leur hauteur et l'aspect extérieur.

Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans l'environnement. Les élus ont la volonté de ne pas autoriser une multiplicité de matériaux mais de privilégier des matériaux de qualité durable et qui correspondent à l'architecture locale.

Des précisions sont définies pour les zonages UA et UB du PLU, leur surface sera limitée à 12 m² et à 15 m² en zone UH.

- Reformuler les règles relatives au stationnement :

La rédaction actuelle relative aux règles de stationnement peut induire des interprétations lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il est proposé de revoir une formulation plus simpliste et équivalente pour les zones UA, UB et UH.

Des précisions sont ainsi apportées sur le nombre de places :

Obligations de créer à minima deux places de stationnement par logement dont une couverte.
Les dimensions minimales sont les suivantes :

- A l'air libre : 5 x 2.4 m
- Couverte : 6 x 3 m

En conséquence, la règle imposant la surface de base d'une place de stationnement fixée à 12.5 m² est supprimée en zone UA, UB et UH.

Les règles relatives aux bureaux, constructions artisanales et commerces, et autres constructions restent inchangées.

- Offrir des alternatives sur les plantations réglementées à l'article 13 :

Les obligations de planter, réglementées aux articles 13 des zones UA, UB et UH sont assez restreintes. Il est proposé d'offrir d'autres possibilités pour permettre un verdissement des parcelles.

Le PLU impose la plantation d'arbres de hautes tiges ou d'arbustes.

Il est proposé d'élargir la palette végétale des plantations, avec l'équivalence suivante :

1 arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaires de haies.

- Actualiser la réglementation relative au Coefficient d'Occupation des Sols (article 14) :

Le volet urbanisme de la loi pour l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové (loi ALUR) a provoqué des changements importants en droit de l'urbanisme : la loi consacre pas moins de 51 articles au droit de l'urbanisme avec pour objectif de faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.

Jusqu'à présent, le PLU pouvait fixer la densité de surface habitable pour construire, constituée par le Coefficient d'occupation du sol (COS) qui exprime le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptible d'être construit sur un terrain.

Le COS est abandonné au profit d'autres règles, telles que l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments ou bien encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.

Il convient de ne plus réglementer cet article 14 pour les zonages UA, UB, UH et N.

- Modifier les pentes des toitures en zone UA et UB.

La réglementation actuelle de l'article 11 des zones UA et UB précisent que les toitures des constructions doivent comprendre au moins deux pans dont l'inclinaison devait être comprise entre 35° et 45°.

Il est proposé, pour des raisons d'aménagement intérieur, de revoir cette inclinaison entre 30° et 45°.

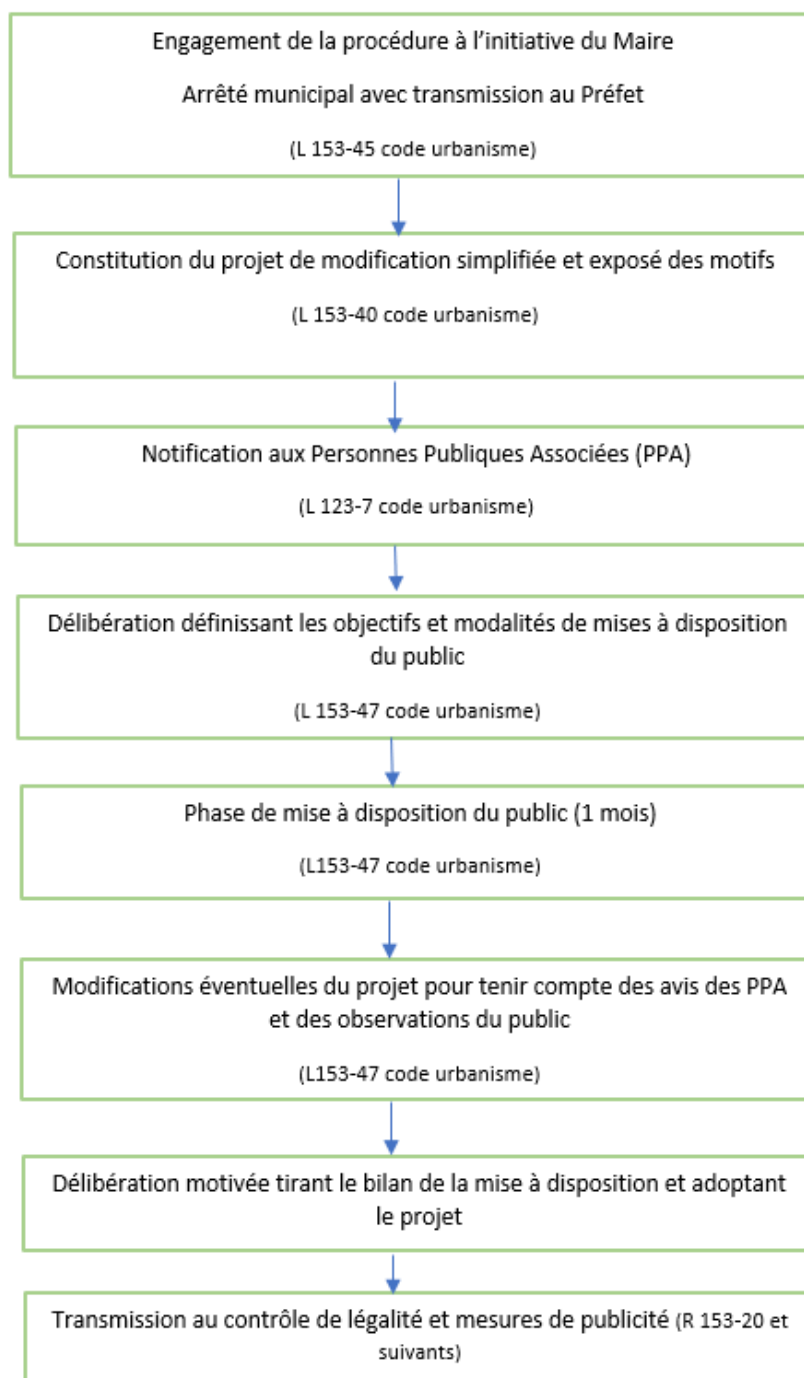
1.3 Le déroulement schématique de la procédure de modification simplifiée d'un P.L.U. et son cadre règlementaire

La procédure de modification simplifiée du PLU suit les étapes suivantes (articles L 153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme) :

- Arrête du maire engageant la procédure de modification simplifiée
- Elaboration du projet de modification simplifiée
- Notification au Personnes Publics Associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme
- Délibération du Conseil Municipal pour fixer les modalités de mise à disposition du public
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition
- Mesures de publicité de la mise à disposition (8 jours avant)
- Mise à disposition du public en mairie pendant un mois et ouverture d'un registre destiné à recueillir les observations du public
- Délibération du Conseil Municipal relative à l'approbation de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est dispensée de concertation préalable et d'enquête publique.

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE :



2. PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU P.L.U.

2.1 Contenu de la modification simplifiée

Par arrêté n°23-039 en date du 13 juillet 2023, le Maire de FAVIERES a décidé la prescription d'une modification du P.L.U, selon une procédure simplifiée.

Cette modification simplifiée n°1 propose essentiellement :

- une évolution des règlements écrits dans le but de redéfinir, de préciser et compléter certains articles de quelques zones, afin de le rendre plus opérationnel et cohérent avec le développement de la commune, de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et permettre de ce fait la réalisation de projets publics ou privés.

Par répercussion, le rapport de présentation est également modifié, essentiellement sur la partir des dispositions du Règlement.

Les autres pièces du PLU restent inchangées.

2.2 Synthèse des changements apportés par la modification simplifiée dans le dossier de P.L.U.

➔ Modification du règlement écrit

Les modifications apparaissent en écriture vertes pour les ajouts / reformulations. Les éléments supprimés sont barrés en rouge.

Règlement

Zonage UA

REDACTION INITIALE	PROJET DE REDACTION
Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliquent pas à ce titre 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 des divisions envisagées. <i>Dispositions générales</i> Dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou à la limite des voies privées, les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales. Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, les façades ou pignons aveugles doivent être en retrait d'au moins 3m50. En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 3 m des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation. Au-delà d'une bande de 25 mètres, les constructions ne peuvent s'implanter en limite séparative que si elles n'excèdent pas une hauteur de 4 mètres. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, celui-ci doit être de 3 mètres minimum.	Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliquent pas à ce titre 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 des divisions envisagées. <i>Dispositions générales</i> Dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou à la limite des voies privées, les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales. Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, les façades ou pignons aveugles doivent être en retrait d'au moins 3m50. En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 3 m des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation. Au-delà d'une bande de 25 mètres, les constructions ne peuvent s'implanter en limite séparative que si elles n'excèdent pas une hauteur de 4 mètres. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, celui-ci doit être de 3 mètres minimum Les abris de jardin doivent être édifiés le long des limites séparatives.

<i>Cas particuliers et dispositions spécifiques</i> Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre. Les extensions et aménagement des constructions existantes sont autorisés sans diminution du retrait existant. Les reconstructions sont autorisées à l'identique.	<i>Cas particuliers et dispositions spécifiques</i> Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre. Les extensions et aménagement des constructions existantes sont autorisés sans diminution du retrait existant. Les reconstructions sont autorisées à l'identique.
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non réglementé	Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non réglementé Les abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction principale.
Article UA 9 : Emprise au sol <i>Disposition générale</i> L'emprise au sol maximale est fixée à 50% du terrain	Article UA 9 : Emprise au sol <i>Disposition générale</i> L'emprise au sol maximale est fixée à 50% du terrain L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m², dans la limite d'un seul abri de jardin par propriété.
Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions <i>Mesure de la hauteur des constructions</i> La hauteur totale des constructions est mesurée - <u>pour le faîtage</u> : à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et	Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions <i>Mesure de la hauteur des constructions</i> La hauteur totale des constructions est mesurée - <u>pour le faîtage</u> : à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et

autres superstructures exclus ;

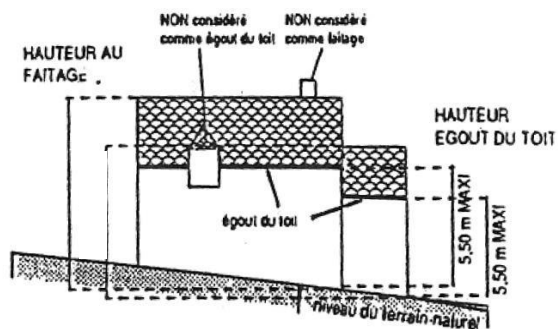
- pour l'égout du toit : à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de l'égout du toit.

Hauteur maximale

La hauteur au faîtage depuis le sol naturel ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur à l'égout du toit depuis le sol naturel ne doit pas excéder 5,5m.

Illustration de l'application de la règle de la hauteur en zone UA



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

autres superstructures exclus ;

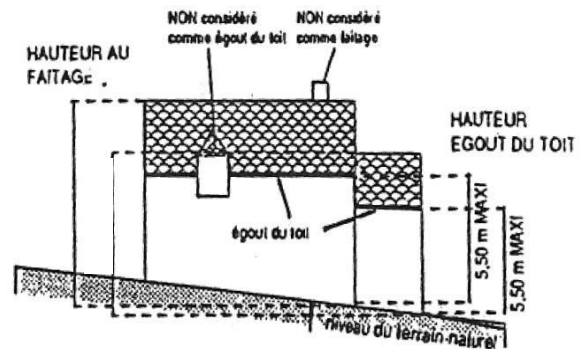
- pour l'égout du toit : à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de l'égout du toit.

Hauteur maximale

La hauteur au faîtage depuis le sol naturel ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur à l'égout du toit depuis le sol naturel ne doit pas excéder 5,5m.

Illustration de l'application de la règle de la hauteur en zone UA



La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Cas particuliers

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

Article UA 11 : Aspect extérieur

Conformément à l'article R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toiture

Nombre de pans et inclinaison

Pour les constructions de plus de 20m² de surface de plancher

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre au moins deux pans dont l'inclinaison doit être comprise entre 35° et 45°.

Toutefois sont autorisées :

- Les toitures en croupe, à l'angle des voies, ou en pignon sur voie de desserte,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20° et 40° pour les parties de constructions accolées au bâtiment principal et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3m,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan inférieur à 45° et les toitures terrasses si le bâtiment est accolé à un mur de clôture et que sa hauteur n'excède pas celle du mur.

Pour les constructions de moins de 20m² de surface de plancher

Les toitures des constructions de moins de 20 m² doivent comprendre un ou deux pans compris entre 20° et 45°.

Les lucarnes et l'éclairage en toiture

Les toitures des lucarnes seront composées d'un, deux ou trois pans.

Article UA 11 : Aspect extérieur

Conformément à l'article R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toiture

Nombre de pans et inclinaison

Pour les constructions de plus de 20m² de surface de plancher

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre au moins deux pans dont l'inclinaison doit être comprise entre ~~35°~~ 30° et 45°.

Toutefois sont autorisées :

- Les toitures en croupe, à l'angle des voies, ou en pignon sur voie de desserte,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20° et 40° pour les parties de constructions accolées au bâtiment principal et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3m,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan inférieur à 45° et les toitures terrasses si le bâtiment est accolé à un mur de clôture et que sa hauteur n'excède pas celle du mur.

Pour les constructions de moins de 20m² de surface de plancher

Les toitures des constructions de moins de 20 m² doivent comprendre un ou deux pans compris entre 20° et 45°.

Les lucarnes et l'éclairage en toiture

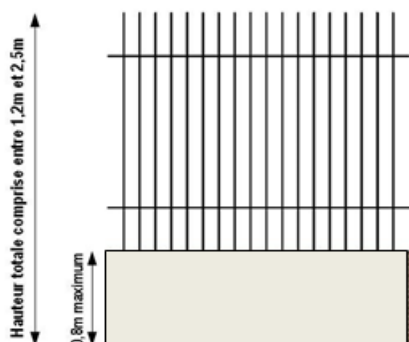
Les toitures des lucarnes seront composées d'un, deux ou trois pans.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur. Les chiens assis sont interdits. L'éclairage des combles sera assuré soit par des lucarnes dont la somme des largeurs ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage, soit par des fenêtres de toiture contenues dans le plan des versants. <i>L'aspect des toitures</i> Les toitures d'aspect tuile seront complétées par des faîtages et des rives coordonnées, ouvrages maçonnés, scellés ou fixés. Les souches de cheminées doivent se situer à proximité du faîtage. Les conduits de fumée ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. Les descentes de gouttière doivent être verticales. <i>Les façades</i>	Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur. Les chiens assis sont interdits. L'éclairage des combles sera assuré soit par des lucarnes dont la somme des largeurs ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage, soit par des fenêtres de toiture contenues dans le plan des versants. <i>L'aspect des toitures</i> Les toitures d'aspect tuile seront complétées par des faîtages et des rives coordonnées, ouvrages maçonnés, scellés ou fixés. Les souches de cheminées doivent se situer à proximité du faîtage. Les conduits de fumée ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. Les descentes de gouttière doivent être verticales. <i>Les façades</i>
Les huisseries et volets doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas). Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents. Les murs doivent être couverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté, ou réalisés en moellons à joints « beurrés » ou en meulière de Brie ou en briques de parement. Les pastiches « fausses pierres » ou « faux bois » sont interdits. Les façades ou pignons faisant face à la voie de desserte, doivent comprendre un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,40m et une corniche sous toiture. Les ouvertures doivent être soulignées par des encadrements de 15 à 20cm minimum. Soubassements et encadrements doivent être réalisés par au moins l'une des méthodes suivantes :	Les huisseries et volets doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas). Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents. Les murs doivent être couverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté, ou réalisés en moellons à joints « beurrés » ou en meulière de Brie ou en briques de parement. Les pastiches « fausses pierres » ou « faux bois » sont interdits. Les façades ou pignons faisant face à la voie de desserte, doivent comprendre un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,40m et une corniche sous toiture. Les ouvertures doivent être soulignées par des encadrements de 15 à 20cm minimum. Soubassements et encadrements doivent être réalisés par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade, - différence de nuance colorée, - différence de granulométrie de l'enduit, - matériaux d'aspect brique. <i>Pour les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments existants</i>	- différence de relief avec l'enduit de façade, - différence de nuance colorée, - différence de granulométrie de l'enduit, - matériaux d'aspect brique. <i>Pour les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments existants</i>
Les ornementsations maçonnées traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, ...) existantes seront remplacées à l'identique ou reconstruites selon les règles ci dessus. Les réfections ou ravalements d'une partie seulement du bâtiment ou de la toiture et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment. Les réfections, ravalement de la totalité des façades, ou de la toiture doivent respecter les règles du chapitre 1. Toutefois, les toitures à la Mansart existantes pourront toujours être conservées. Les ouvertures à créer pourront être soulignées par un encadrement de 10cm minimum sauf si les ouvertures existantes sur cette façade ne comportent pas d'encadrement.	Les ornementsations maçonnées traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, ...) existantes seront remplacées à l'identique ou reconstruites selon les règles ci dessus. Les réfections ou ravalements d'une partie seulement du bâtiment ou de la toiture et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment. Les réfections, ravalement de la totalité des façades, ou de la toiture doivent respecter les règles du chapitre 1. Toutefois, les toitures à la Mansart existantes pourront toujours être conservées. Les ouvertures à créer pourront être soulignées par un encadrement de 10cm minimum sauf si les ouvertures existantes sur cette façade ne comportent pas d'encadrement. Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou de matériaux identiques à la construction principale.
<i>Clôture</i> Les murs en maçonnerie traditionnelle existants en bon état, doivent être conservés et peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites séparatives. <u>En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :</u> - d'un mur maçonné recouvert ; • des deux côtés d'un enduit ; - ou en aspect taloché ou gratté, - ou en moellons à joints« beurrés »,	<i>Clôture</i> Les murs en maçonnerie traditionnelle existants en bon état, doivent être conservés et peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites séparatives. <u>En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :</u> - d'un mur maçonné recouvert ; • des deux côtés d'un enduit ; - ou en aspect taloché ou gratté, - ou en moellons à joints« beurrés »,

ou en matériaux d'aspect meulière de Brie

- et recouvert d'un chapeau à pente(s) d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage :



- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus
- surmonté d'une grille (croquis ci-contre), éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas de la grille.

Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints « beurrés »,
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,8m de hauteur.

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,2m et 2,5m.

Les portails et portillons doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas) et avoir une hauteur n'excédant pas celle de la clôture.

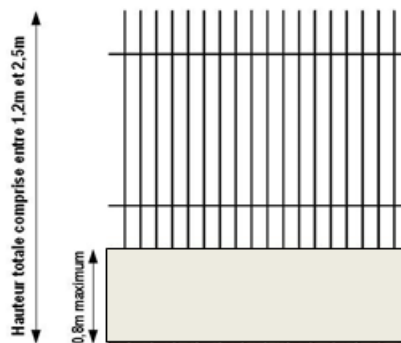
Les exceptions

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'exonérer des règles ci-dessous.

Les réfections, ravalement d'une partie seulement du bâtiment ou de la toiture et leurs

ou en matériaux d'aspect meulière de Brie

- et recouvert d'un chapeau à pente(s)
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage :



- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus
- surmonté d'une grille (croquis ci-contre), éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas de la grille.

Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints « beurrés »,
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,8m de hauteur.

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,2m et 2,5m.

Les portails et portillons doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas) et avoir une hauteur n'excédant pas celle de la clôture.

Les exceptions

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'exonérer des règles ci-dessous.

Les réfections, ravalement d'une partie seulement

extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment et ne sont pas tenus à ce titre de respecter les dispositions de l'article 11 du règlement.	du bâtiment ou de la toiture et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment et ne sont pas tenus à ce titre de respecter les dispositions de l'article 11 du règlement.
--	--

Article UA 12 : Stationnement

Généralités

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions nouvelles, installations et des réhabilitations doit être réalisé en dehors des voies de desserte par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m². L'espace minimal nécessaire à la manœuvre des véhicules est de 12,5 m². Il peut être utilisé pour deux places de stationnement maximum.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Normes de stationnement

Habitations

Il devra être réalisé au moins une place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher.

Bureaux, constructions artisanales et commerces

Il devra être réalisé au moins une place de stationnement par tranche entamée 50 m² de surface de plancher.

Article UA 12 : Stationnement

Généralités

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions nouvelles, installations et des réhabilitations doit être réalisé en dehors des voies de desserte par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

~~La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m². L'espace minimal nécessaire à la manœuvre des véhicules est de 12,5 m². Il peut être utilisé pour deux places de stationnement maximum.~~

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes : 5.00 x 2.40 m.

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes de maisons individuelles sont les suivantes : 6.00 x 3.00 m.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Normes de stationnement

Habitations

~~Il devra être réalisé au moins une place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher.~~

Il devra être réalisé un minimum de 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,

Bureaux, constructions artisanales et commerces

Il devra être réalisé au moins une place de stationnement par tranche entamée 50 m² de surface de plancher.

<i>Autres constructions</i> Les autres constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation	<i>Autres constructions</i> Les autres constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation
<i>Adaptation de la règle</i> En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.	<i>Adaptation de la règle</i> En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UA 13 : Espaces libres	Article UA 13 : Espaces libres
<i>Disposition générale</i> Les espaces boisés classés à conserver tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions. Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe) est interdite. Plantations Obligations de planter : Les espaces libres communs et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres de haute tige ou d'arbustes. <i>Précisions sur le type d'espèces à planter</i> Les haies de clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences à feuilles caduques et un maximum de 50% d'essences persistantes. <i>Espaces libres non imperméabilisés</i> Les espaces libres non imperméabilisés devront représenter au moins 15% de l'unité foncière, toiture végétalisée comprise	<i>Disposition générale</i> Les espaces boisés classés à conserver tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions. Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe) est interdite. Plantations Obligations de planter : Les espaces libres communs et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres de haute tige ou d'arbustes. L'équivalence suivante pourra être utilisée : 1 arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaires de haies. <i>Précisions sur le type d'espèces à planter</i> Les haies de clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences à feuilles caduques et un maximum de 50% d'essences persistantes. <i>Espaces libres non imperméabilisés</i> Les espaces libres non impermeabilisés végétalisés de pleine terre devront représenter au moins 15% de l'unité foncière, toiture végétalisée comprise.

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol <i>Disposition générale</i> Le COS maximal est fixé à 0,6. Cas particuliers Le COS ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.	Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol <i>Disposition générale</i> Le COS maximal est fixé à 0,6. Cas particuliers Le COS ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif. Non réglementé
---	--

Zonage UB

REDACTION INITIALE	PROJET DE REDACTION
Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliquent pas à ce titre 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 des divisions envisagées. <i>Dispositions générales</i> Dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou à la limite des voies privées, les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales. Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, les façades ou pignons aveugles doivent être en retrait d'au moins 3m50. En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 3 m	Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliquent pas à ce titre 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 des divisions envisagées. <i>Dispositions générales</i> Dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou à la limite des voies privées, les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales. Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, les façades ou pignons aveugles doivent être en retrait d'au moins 3m50. En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 3 m

des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation. Au-delà d'une bande de 25 mètres, les constructions ne peuvent s'implanter en limite séparative que si elles n'excèdent pas une hauteur de 4 mètres. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, celui-ci doit être de 3 mètres minimum. <i>Cas particuliers et dispositions spécifiques</i>	des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation. Au-delà d'une bande de 25 mètres, les constructions ne peuvent s'implanter en limite séparative que si elles n'excèdent pas une hauteur de 4 mètres. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, celui-ci doit être de 3 mètres minimum Les abris de jardin doivent être édifiés le long des limites séparatives. <i>Cas particuliers et dispositions spécifiques</i>
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre. Les extensions et aménagement des constructions existantes sont autorisés sans diminution du retrait existant. Les reconstructions sont autorisées à l'identique.	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre. Les extensions et aménagement des constructions existantes sont autorisés sans diminution du retrait existant. Les reconstructions sont autorisées à l'identique.
Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliquent pas à ce titre 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 des divisions envisagées. <i>Dispositions générales</i> Les unes par rapport aux autres, les constructions doivent être implantées à : - 8m lorsqu'au moins une des façades	Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliquent pas à ce titre 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 des divisions envisagées. <i>Dispositions générales</i> Les unes par rapport aux autres, les constructions doivent être implantées à : - 8m lorsqu'au moins une des façades

en regard comprend une baie, - 4m dans le cas contraire. Les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20m² peuvent s'implanter librement par rapport aux autres constructions. <i>Cas particuliers</i> Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	en regard comprend une baie, - 4m dans le cas contraire. Les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20m² peuvent s'implanter librement par rapport aux autres constructions. Les abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction principale. <i>Cas particuliers</i> Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Article UB 9 : Emprise au sol <i>Disposition générale</i> L'emprise au sol maximale est fixée à 30% du terrain <i>Cas particuliers</i> Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas : de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,	Article UB 9 : Emprise au sol <i>Disposition générale</i> L'emprise au sol maximale est fixée à 30% du terrain L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m², dans la limite d'un seul abri de jardin par propriété. <i>Cas particuliers</i> Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas : de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions <i>Mesure de la hauteur des constructions</i> La hauteur totale des constructions est mesurée - <u>pour le faîtage</u> : à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus ; - <u>pour l'égout du toit</u> : à partir du point le plus bas du polygone	Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions <i>Mesure de la hauteur des constructions</i> La hauteur totale des constructions est mesurée - <u>pour le faîtage</u> : à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus ; - <u>pour l'égout du toit</u> : à partir du point le plus bas du polygone

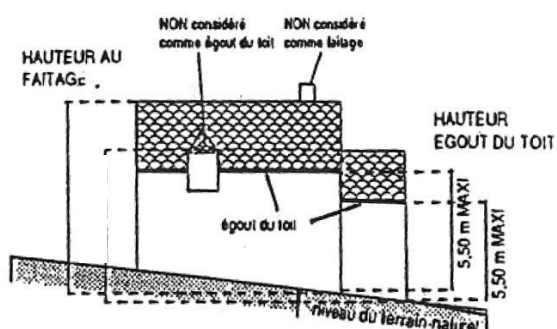
d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de l'égout du toit.

Hauteur maximale

La hauteur au faîtage depuis le sol naturel ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur à l'égout du toit depuis le sol naturel ne doit pas excéder 5,5m.

Illustration de l'application de la règle de la hauteur en zone UB



Cas particuliers

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

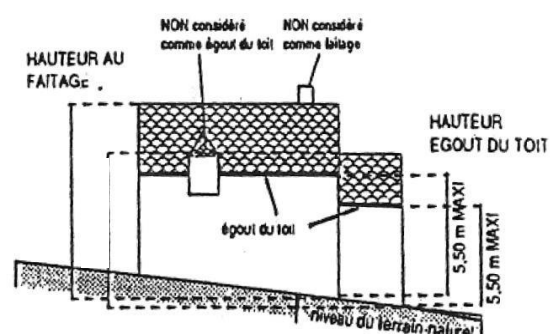
d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de l'égout du toit.

Hauteur maximale

La hauteur au faîtage depuis le sol naturel ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur à l'égout du toit depuis le sol naturel ne doit pas excéder 5,5m.

Illustration de l'application de la règle de la hauteur en zone UB



La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Cas particuliers

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

Article UB 11 : Aspect extérieur

Conformément à l'article R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toiture

Nombre de pans et inclinaison

Pour les constructions de plus de 20m² de surface de plancher

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre au moins deux pans dont l'inclinaison doit être comprise entre 35° et 45°.

Toutefois sont autorisées :

- Les toitures en croupe, à l'angle des voies, ou en pignon sur voie de desserte,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20° et 40° pour les parties de constructions accolées au bâtiment principal et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3m,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan inférieur à 45° et les toitures terrasses si le bâtiment est accolé à un mur de clôture et que sa hauteur n'excède pas celle du mur.

Pour les constructions de moins de 20m² de surface de plancher

Les toitures des constructions de moins de 20 m² doivent comprendre un ou deux pans compris entre 20° et 45°.

Article UB 11 : Aspect extérieur

Conformément à l'article R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toiture

Nombre de pans et inclinaison

Pour les constructions de plus de 20m² de surface de plancher

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre au moins deux pans dont l'inclinaison doit être comprise entre ~~35°~~ 30° et 45°.

Toutefois sont autorisées :

- Les toitures en croupe, à l'angle des voies, ou en pignon sur voie de desserte,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20° et 40° pour les parties de constructions accolées au bâtiment principal et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3m,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan inférieur à 45° et les toitures terrasses si le bâtiment est accolé à un mur de clôture et que sa hauteur n'excède pas celle du mur.

Pour les constructions de moins de 20m² de surface de plancher

Les toitures des constructions de moins de 20 m² doivent comprendre un ou deux pans compris entre 20° et 45°.

Les lucarnes et l'éclairage en toiture

Les toitures des lucarnes seront composées d'un, deux ou trois pans.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.

Les chiens assis sont interdits.

L'éclairage des combles sera assuré soit par des lucarnes dont la somme des largeurs ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage, soit par des fenêtres de toiture contenues dans le plan des versants.

L'aspect des toitures

Les toitures d'aspect tuile seront complétées par des faîtages et des rives coordonnées, ouvrages maçonnés, scellés ou fixés.

Les souches de cheminées doivent se situer à proximité du faîtage. Les conduits de fumée ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les descentes de gouttière doivent être verticales.

Les façades

Les huisseries et volets doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas).

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents.

Les murs doivent être couverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté, ou réalisés en moellons à joints

« beurrés » ou en meulière de Brie ou en briques de parement. Les pastiches « fausses pierres » ou « faux bois » sont interdits.

Les façades ou pignons faisant face à la voie de desserte, doivent comprendre un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,40m et une corniche sous toiture.

Les ouvertures doivent être soulignées par des encadrements de 15 à 20cm minimum. Soubassements et

Les lucarnes et l'éclairage en toiture

Les toitures des lucarnes seront composées d'un, deux ou trois pans.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.

Les chiens assis sont interdits.

L'éclairage des combles sera assuré soit par des lucarnes dont la somme des largeurs ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage, soit par des fenêtres de toiture contenues dans le plan des versants.

L'aspect des toitures

Les toitures d'aspect tuile seront complétées par des faîtages et des rives coordonnées, ouvrages maçonnés, scellés ou fixés.

Les souches de cheminées doivent se situer à proximité du faîtage. Les conduits de fumée ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les descentes de gouttière doivent être verticales.

Les façades

Les huisseries et volets doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas).

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents.

Les murs doivent être couverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté, ou réalisés en moellons à joints

« beurrés » ou en meulière de Brie ou en briques de parement. Les pastiches « fausses pierres » ou « faux bois » sont interdits.

Les façades ou pignons faisant face à la voie de desserte, doivent comprendre un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,40m et une corniche sous toiture.

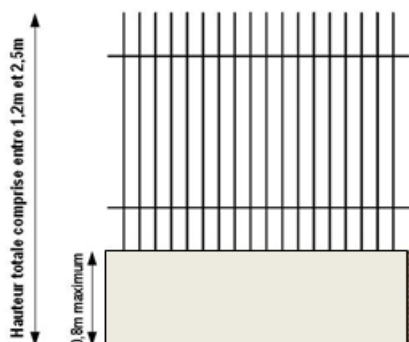
Les ouvertures doivent être soulignées par des encadrements de 15 à 20cm minimum. Soubassements et

encadrements doivent être réalisés par au moins l'une des méthodes suivantes : - différence de relief avec l'enduit de façade, - différence de nuance colorée, - différence de granulométrie de l'enduit, - matériaux d'aspect brique. <i>Pour les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments existants</i>	encadrements doivent être réalisés par au moins l'une des méthodes suivantes : - différence de relief avec l'enduit de façade, - différence de nuance colorée, - différence de granulométrie de l'enduit, - matériaux d'aspect brique. <i>Pour les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments existants</i>
Les ornements maçonneries traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, ...) existantes seront remplacées à l'identique ou reconstruites selon les règles ci dessus. Les réfections ou ravalements d'une partie seulement du bâtiment ou de la toiture et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment. Les réfections, ravalement de la totalité des façades, ou de la toiture doivent respecter les règles du chapitre 1. Toutefois, les toitures à la Mansart existantes pourront toujours être conservées. Les ouvertures à créer pourront être soulignées par un encadrement de 10cm minimum sauf si les ouvertures existantes sur cette façade ne comportent pas d'encadrement. <i>Clôture</i>	Les ornements maçonneries traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, ...) existantes seront remplacées à l'identique ou reconstruites selon les règles ci dessus. Les réfections ou ravalements d'une partie seulement du bâtiment ou de la toiture et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment. Les réfections, ravalement de la totalité des façades, ou de la toiture doivent respecter les règles du chapitre 1. Toutefois, les toitures à la Mansart existantes pourront toujours être conservées. Les ouvertures à créer pourront être soulignées par un encadrement de 10cm minimum sauf si les ouvertures existantes sur cette façade ne comportent pas d'encadrement. Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou de matériaux identiques à la construction principale. <i>Clôture</i>
Les murs en maçonnerie traditionnelle existants en bon état, doivent être conservés et peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites séparatives. <u>En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :</u>	Les murs en maçonnerie traditionnelle existants en bon état, doivent être conservés et peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites séparatives. <u>En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :</u>

- d'un mur maçonné recouvert ;

- des deux côtés d'un enduit ;
ou en aspect taloché ou gratté,
ou en moellons à joints « beurrés »,
ou en matériaux d'aspect meulière de Brie
- et recouvert d'un chapeau à pente(s)

d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage :



- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus
- surmonté d'une grille (croquis ci-contre), éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas de la grille.

Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints « beurrés »,
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,8m de hauteur.

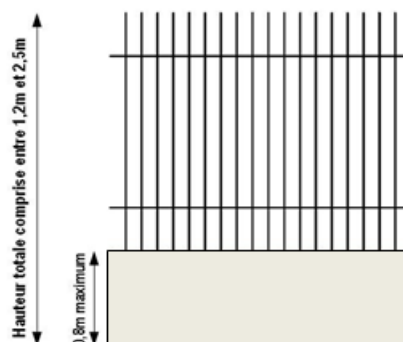
La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,2m et 2,5m.

Les portails et portillons doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas) et avoir une hauteur n'excédant pas celle de la clôture.

- d'un mur maçonné recouvert ;

- des deux côtés d'un enduit ;
ou en aspect taloché ou gratté,
ou en moellons à joints « beurrés »,
ou en matériaux d'aspect meulière de Brie
- et recouvert d'un chapeau à pente(s)

- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage :



- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus
- surmonté d'une grille (croquis ci-contre), éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas de la grille.

Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints « beurrés »,
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,8m de hauteur.

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,2m et 2,5m.

Les portails et portillons doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas) et avoir une hauteur n'excédant pas celle de la clôture.

<i>Les exceptions</i>	<i>Les exceptions</i>
Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'exonérer des règles ci-dessous. Les réfections, ravalement d'une partie seulement du bâtiment ou de la toiture et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment et ne sont pas tenus à ce titre de respecter les dispositions de l'article 11 du règlement.	Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'exonérer des règles ci-dessous. Les réfections, ravalement d'une partie seulement du bâtiment ou de la toiture et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment et ne sont pas tenus à ce titre de respecter les dispositions de l'article 11 du règlement.

Article UB 12 : Stationnement <i>Généralités</i> Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions nouvelles, installations et des réhabilitations doit être réalisé en dehors des voies de desserte par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m². L'espace minimal nécessaire à la manœuvre des véhicules est de 12,5 m². Il peut être utilisé pour deux places de stationnement maximum. Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées. Normes de stationnement <i>Habitations</i> Il devra être réalisé au moins une place par tranche entamée de 60m² de surface de plancher. <i>Bureaux, constructions artisanales et commerces</i> Il devra être réalisé au moins une place de stationnement par tranche entamée 50 m² de surface de plancher.	Article UB 12 : Stationnement <i>Généralités</i> Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions nouvelles, installations et des réhabilitations doit être réalisé en dehors des voies de desserte par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes. La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m². L'espace minimal nécessaire à la manœuvre des véhicules est de 12,5 m². Il peut être utilisé pour deux places de stationnement maximum. Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes : 5.00 x 2.40 m. Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes de maisons individuelles sont les suivantes : 6.00 x 3.00 m. Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées. Normes de stationnement <i>Habitations</i> Il devra être réalisé au moins une place par tranche entamée de 60m² de surface de plancher. Il devra être aménagé un minimum de 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte, <i>Bureaux, constructions artisanales et commerces</i> Il devra être réalisé au moins une place de stationnement par tranche entamée 50 m² de surface de plancher.
--	--

<i>Autres constructions</i> Les autres constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation <i>Adaptation de la règle</i> En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.	<i>Autres constructions</i> Les autres constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation <i>Adaptation de la règle</i> En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
Article UB 13 : Espaces libres <i>Disposition générale</i> Les espaces boisés classés à conserver tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.. Plantations Obligations de planter : Les espaces libres communs et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres de haute tige ou d'arbustes. <i>Précisions sur le type d'espèces à planter</i> Les haies de clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences à feuilles caduques et un maximum de 50% d'essences persistantes.	Article UB 13 : Espaces libres <i>Disposition générale</i> Les espaces boisés classés à conserver tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions. Plantations Obligations de planter : Les espaces libres communs et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres de haute tige ou d'arbustes. L'équivalence suivante pourra être utilisée : 1 arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaires de haies. <i>Précisions sur le type d'espèces à planter</i> Les haies de clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences à feuilles caduques et un maximum de 50% d'essences persistantes. <i>Espaces libres non imperméabilisés</i>

<i>Espaces libres non imperméabilisés</i> Les espaces libres non imperméabilisés devront représenter au moins 30% de l'unité foncière	Les espaces libres non imperméabilisés végétalisés de pleine terre devront représenter au moins 30% de l'unité foncière
Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol <i>Disposition générale</i> Dans le secteur UBa Le COS maximal est fixé à 0,05. Dans le secteur UB Le COS est fixé à 0.5 Cas particuliers Le COS ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.	Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol <i>Disposition générale</i> Dans le secteur UBa Le COS maximal est fixé à 0,05. Dans le secteur UB Le COS est fixé à 0.5 Cas particuliers Le COS ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif. Non réglementé

Zonage UH

REDACTION INITIALE	PROJET DE REDACTION
Article UH 5 : Caractéristiques des terrains Pour être constructible, la superficie du terrain doit être d'au minimum 800m². Cas particuliers et dispositions spécifiques Il n'est pas fait application de cette règle pour : - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - les constructions inférieures à 20m² de surface de plancher ;	Article UH 5 : Caractéristiques des terrains Pour être constructible, la superficie du terrain doit être d'au minimum 800m². Cas particuliers et dispositions spécifiques Il n'est pas fait application de cette règle pour : - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - les constructions inférieures à 20m² de surface de plancher ; Non réglementé

Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliquent pas à ce titre 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 des divisions envisagées. <i>Dispositions générales</i>	Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliquent pas à ce titre 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 des divisions envisagées. <i>Dispositions générales</i>
Les constructions doivent s'implanter à au moins 4 mètres des limites séparatives. Les piscines doivent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives. <i>Cas particuliers et dispositions spécifiques</i>	Les constructions doivent s'implanter à au moins 4 mètres des limites séparatives. Les piscines doivent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives. Les abris de jardin doivent être édifiés le long des limites séparatives. <i>Cas particuliers et dispositions spécifiques</i>
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre. Les extensions et aménagement des constructions existantes sont autorisés sans diminution du retrait existant. Les reconstructions sont autorisées à l'identique.	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre. Les extensions et aménagement des constructions existantes sont autorisés sans diminution du retrait existant. Les reconstructions sont autorisées à l'identique.
Article UH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliquent pas à ce titre 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	Article UH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliquent pas à ce titre 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

d'une division en propriété ou en jouissance. Les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard des divisions envisagées. <i>Dispositions générales</i>	division en propriété ou en jouissance. Les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard des divisions envisagées. <i>Dispositions générales</i>
Les unes par rapport aux autres, les constructions doivent être implantées à : - 8m lorsqu'au moins une des façades en regard comprend une baie, - 4 m dans le cas contraire Les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20m² peuvent s'implanter librement par rapport aux autres constructions. <i>Cas particuliers</i>	Les unes par rapport aux autres, les constructions doivent être implantées à : - 8m lorsqu'au moins une des façades en regard comprend une baie, - 4 m dans le cas contraire Les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20m² peuvent s'implanter librement par rapport aux autres constructions. Les abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction principale. <i>Cas particuliers</i>
Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article UH 9 : Emprise au sol L'emprise au sol maximale est fixée à 20% du terrain. <i>Cas particuliers</i>	Article UH 9 : Emprise au sol L'emprise au sol maximale est fixée à 20% du terrain. L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 15 m², dans la limite d'un seul abri de jardin par propriété <i>Cas particuliers</i>
Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,	Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
Article UH 10 : Hauteur maximale des constructions <i>Mesure de la hauteur des constructions</i>	Article UH 10 : Hauteur maximale des constructions <i>Mesure de la hauteur des constructions</i>

La hauteur totale des constructions est mesurée

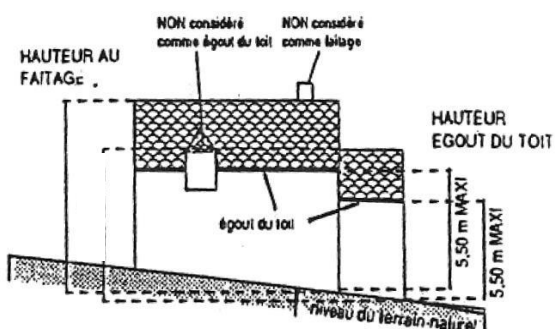
- pour le faîtage : à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus ;
- pour l'égout du toit : à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de l'égout du toit.

Hauteur maximale

La hauteur au faîtage depuis le sol naturel ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur à l'égout du toit depuis le sol naturel ne doit pas excéder 5,5m.

Illustration de l'application de la règle de la hauteur en zone UH



Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas aux

La hauteur totale des constructions est mesurée

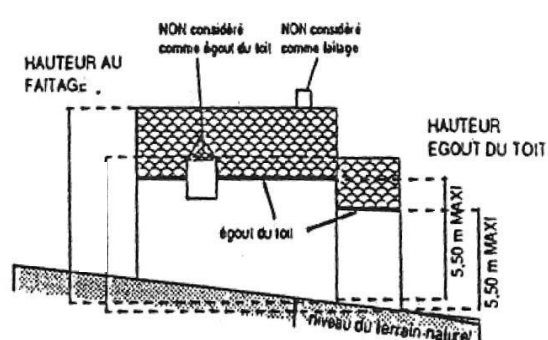
- pour le faîtage : à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus ;
- pour l'égout du toit : à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de l'égout du toit.

Hauteur maximale

La hauteur au faîtage depuis le sol naturel ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur à l'égout du toit depuis le sol naturel ne doit pas excéder 5,5m.

Illustration de l'application de la règle de la hauteur en zone UH



La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas aux

constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
---	---

Article UH 11 : Aspect extérieur

Conformément à l'article R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toiture

Nombre de pans et inclinaison

Pour les constructions de plus de 20m² de surface de plancher

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre au moins deux pans dont l'inclinaison doit être comprise entre 35° et 45°.

Toutefois sont autorisées :

- Les toitures en croupe, à l'angle des voies, ou en pignon sur voie de desserte,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20° et 40° pour les parties de constructions accolées au bâtiment principal et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3m,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan inférieur à 45° et les toitures terrasses si le bâtiment est accolé à un mur de clôture et que sa hauteur n'excède pas celle du mur.

Pour les constructions de moins de 20m² de surface de plancher

Les toitures des constructions de moins de 20 m² doivent comprendre un ou deux pans compris entre 20° et 45°.

Les lucarnes et l'éclairage en toiture

Les toitures des lucarnes seront composées d'un, deux ou trois pans.

Article UH 11 : Aspect extérieur

Conformément à l'article R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toiture

Nombre de pans et inclinaison

Pour les constructions de plus de 20m² de surface de plancher

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre au moins deux pans dont l'inclinaison doit être comprise entre ~~35°~~ 30° et 45°.

Toutefois sont autorisées :

- Les toitures en croupe, à l'angle des voies, ou en pignon sur voie de desserte,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20° et 40° pour les parties de constructions accolées au bâtiment principal et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3m,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan inférieur à 45° et les toitures terrasses si le bâtiment est accolé à un mur de clôture et que sa hauteur n'excède pas celle du mur.

Pour les constructions de moins de 20m² de surface de plancher

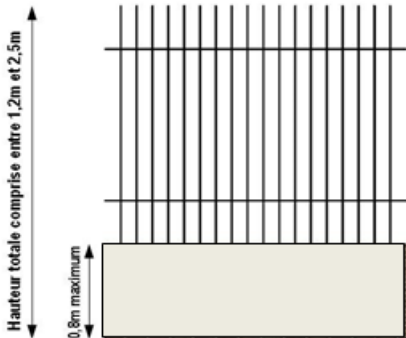
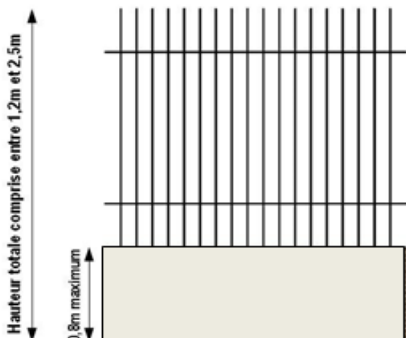
Les toitures des constructions de moins de 20 m² doivent comprendre un ou deux pans compris entre 20° et 45°.

Les lucarnes et l'éclairage en toiture

Les toitures des lucarnes seront composées d'un, deux ou trois pans.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur. Les chiens assis sont interdits. L'éclairage des combles sera assuré soit par des lucarnes dont la somme des largeurs ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage, soit par des fenêtres de toiture contenues dans le plan des versants. <i>L'aspect des toitures</i> Les toitures d'aspect tuile seront complétées par des faîtages et des rives coordonnées, ouvrages maçonnés, scellés ou fixés. Les souches de cheminées doivent se situer à proximité du faîtage. Les conduits de fumée ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. Les descentes de gouttière doivent être verticales.	Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur. Les chiens assis sont interdits. L'éclairage des combles sera assuré soit par des lucarnes dont la somme des largeurs ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage, soit par des fenêtres de toiture contenues dans le plan des versants. <i>L'aspect des toitures</i> Les toitures d'aspect tuile seront complétées par des faîtages et des rives coordonnées, ouvrages maçonnés, scellés ou fixés. Les souches de cheminées doivent se situer à proximité du faîtage. Les conduits de fumée ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. Les descentes de gouttière doivent être verticales.
<i>Les façades</i> Les huisseries et volets doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas). Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents. Les murs doivent être couverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté, ou réalisés en moellons à joints « beurrés » ou en meulière de Brie ou en briques de parement. Les pastiches « fausses pierres » ou « faux bois » sont interdits. Les façades ou pignons faisant face à la voie de desserte, doivent comprendre un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,40m et une corniche sous toiture. Les ouvertures doivent être soulignées par des encadrements de 15 à 20cm minimum. Soubassements et encadrements doivent être réalisés par au moins l'une des méthodes suivantes :	<i>Les façades</i> Les huisseries et volets doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas). Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents. Les murs doivent être couverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté, ou réalisés en moellons à joints « beurrés » ou en meulière de Brie ou en briques de parement. Les pastiches « fausses pierres » ou « faux bois » sont interdits. Les façades ou pignons faisant face à la voie de desserte, doivent comprendre un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,40m et une corniche sous toiture. Les ouvertures doivent être soulignées par des encadrements de 15 à 20cm minimum. Soubassements et encadrements doivent être réalisés par au moins l'une des méthodes suivantes : - différence de relief avec l'enduit de

- différence de relief avec l'enduit de façade, - différence de nuance colorée, - différence de granulométrie de l'enduit, - matériaux d'aspect brique. <i>Pour les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments existants</i>	façade, - différence de nuance colorée, - différence de granulométrie de l'enduit, - matériaux d'aspect brique. <i>Pour les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments existants</i>
Les ornements maçonneries traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, ...) existantes seront remplacées à l'identique ou reconstruites selon les règles ci dessus. Les réfections ou ravalements d'une partie seulement du bâtiment ou de la toiture et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment. Les réfections, ravalement de la totalité des façades, ou de la toiture doivent respecter les règles du chapitre 1. Toutefois, les toitures à la Mansart existantes pourront toujours être conservées. Les ouvertures à créer pourront être soulignées par un encadrement de 10cm minimum sauf si les ouvertures existantes sur cette façade ne comportent pas d'encadrement. <i>Clôture</i>	Les ornements maçonneries traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, ...) existantes seront remplacées à l'identique ou reconstruites selon les règles ci dessus. Les réfections ou ravalements d'une partie seulement du bâtiment ou de la toiture et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment. Les réfections, ravalement de la totalité des façades, ou de la toiture doivent respecter les règles du chapitre 1. Toutefois, les toitures à la Mansart existantes pourront toujours être conservées. Les ouvertures à créer pourront être soulignées par un encadrement de 10cm minimum sauf si les ouvertures existantes sur cette façade ne comportent pas d'encadrement. Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou de matériaux identiques à la construction principale. <i>Clôture</i>
Les murs en maçonnerie traditionnelle existants en bon état, doivent être conservés et peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites séparatives. <u><i>En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :</i></u> - d'un mur maçonné recouvert ; • des deux côtés d'un enduit ; - ou en aspect taloché ou gratté, - ou en moellons à joints« beurrés »,	Les murs en maçonnerie traditionnelle existants en bon état, doivent être conservés et peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites séparatives. <u><i>En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :</i></u> - d'un mur maçonné recouvert ; • des deux côtés d'un enduit ; - ou en aspect taloché ou gratté, - ou en moellons à joints« beurrés », - ou en matériaux d'aspect meulière de

ou en matériaux d'aspect meulière de Brie - et recouvert d'un chapeau à pente(s) • - d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage :  Hauteur totale comprise entre 1,2m et 2,5m 0,8m maximum - d'un soubassement maçonné comme ci-dessus surmonté d'une grille (croquis ci-contre), éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas de la grille. <u>Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :</u> - d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints « beurrés », - d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,8m de hauteur. La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,2m et 2,5m. Les portails et portillons doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas) et avoir une hauteur n'excédant pas celle de la clôture. <u>Les exceptions</u> Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'exonérer des règles ci-dessous.	Brie - et recouvert d'un chapeau à pente(s) - d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage :  Hauteur totale comprise entre 1,2m et 2,5m 0,8m maximum - d'un soubassement maçonné comme ci-dessus surmonté d'une grille (croquis ci-contre), éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas de la grille. <u>Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :</u> - d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints « beurrés », - d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,8m de hauteur. La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,2m et 2,5m. Les portails et portillons doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas) et avoir une hauteur n'excédant pas celle de la clôture. <u>Les exceptions</u> Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'exonérer des règles ci-dessous
---	---

Article UH12 : Stationnement

Généralités

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions nouvelles, installations et des réhabilitations doit être réalisé en dehors des voies de desserte par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m². L'espace minimal nécessaire à la manœuvre des véhicules est de 12,5 m². Il peut être utilisé pour deux places de stationnement maximum.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Normes de stationnement

Habitations

Il devra être réalisé au moins une place par tranche entamée de 60m² de surface de plancher.

Bureaux, constructions artisanales et commerces

Il devra être réalisé au moins une place de stationnement par tranche entamée 50 m² de surface de plancher.

Article UH 12 : Stationnement

Généralités

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions nouvelles, installations et des réhabilitations doit être réalisé en dehors des voies de desserte par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

~~La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m². L'espace minimal nécessaire à la manœuvre des véhicules est de 12,5 m². Il peut être utilisé pour deux places de stationnement maximum.~~

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes : 5.00 x 2.40 m.

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes de maisons individuelles sont les suivantes : 6.00 x 3.00 m.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Normes de stationnement

Habitations

~~Il devra être réalisé au moins une place par tranche entamée de 60m² de surface de plancher.~~

Il devra être réalisé un minimum de 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,

Bureaux, constructions artisanales et commerces

Il devra être réalisé au moins une place de stationnement par tranche entamée 50 m² de surface de plancher.

<i>Autres constructions</i> Les autres constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation <i>Adaptation de la règle</i> En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.	<i>Autres constructions</i> Les autres constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation <i>Adaptation de la règle</i> En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
Article UH 13 : Espaces libres <i>Disposition générale</i> Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions. Plantations Obligations de planter : Les espaces libres communs et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres de haute tige ou d'arbustes. <i>Précisions sur le type d'espèces à planter</i> Les haies de clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences à feuilles caduques et un maximum de 50% d'essences persistantes. Toutes plantations d'espèces catalogues invasives (en annexe) est interdite.	Article UH 13 : Espaces libres <i>Disposition générale</i> Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions. Plantations Obligations de planter : Les espaces libres communs et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres de haute tige ou d'arbustes. L'équivalence suivante pourra être utilisée : 1 arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaires de haies. <i>Précisions sur le type d'espèces à planter</i> Les haies de clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences à feuilles caduques et un maximum de 50% d'essences persistantes. Toutes plantations d'espèces catalogues invasives (en annexe) est interdite.

<i>Espaces libres non imperméabilisés</i> Les espaces libres non imperméabilisés devront représenter au moins 50% de l'unité foncière, toiture végétalisée comprise. <i>Espaces Boisés Classés repérés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques</i> Les EBC identifiés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.	<i>Espaces libres non imperméabilisés</i> Les espaces libres non imperméabilisés devront représenter au moins 50% de l'unité foncière, toiture végétalisée comprise. <i>Espaces Boisés Classés repérés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques</i> Les EBC identifiés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
Article UH 14 : Coefficient d'occupation du sol <i>Disposition générale</i> Le COS maximal est fixé à 0,25. Cas particuliers Le COS ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.	Article UH 14 : Coefficient d'occupation du sol <i>Disposition générale</i> Le COS maximal est fixé à 0,25. Cas particuliers Le COS ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif. Non réglementé

Zonage N

REDACTION INITIALE	PROJET DE REDACTION
Article N14 : Coefficient d'occupation du sol	Article N14 : Coefficient d'occupation du sol
Dispositions générales	Dispositions générales
En Zone N	En Zone N
Non réglementé	Non réglementé
<i>En secteur Nh</i>	En secteur Nh
Le COS maximal est fixé à 0,20.	Le COS maximal est fixé à 0,20.
<i>Cas particuliers</i>	<i>Cas particuliers</i>
Le COS ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.	Le COS ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

2.3 Conséquences de la 1ère modification simplifiée sur le dossier de P.L.U.

Les changements à apporter au P.L.U. en vigueur concernent :

- le Règlement écrit : zonage UA, UB, UH et N sur certains articles
- le Rapport de Présentation : le chapitre 5.4.2 sur l'évolution des disposition du Règlement écrit.

En dehors de ces documents, les autres pièces du P.L.U. approuvé le 23 novembre 2012 restent inchangées.

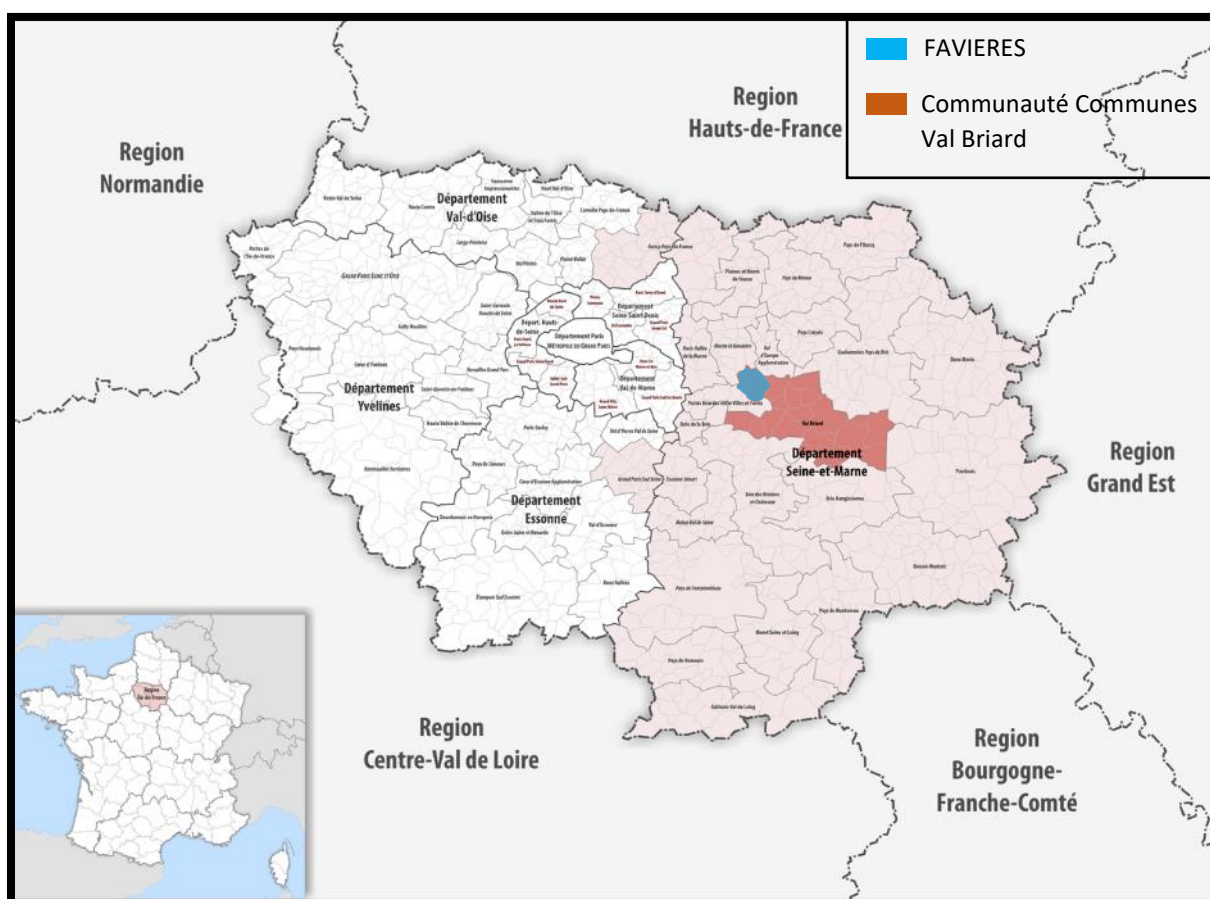
2.4 Incidences de la modification simplifiée n°1 du PLU sur l'environnement

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

Situation géographique et administrative

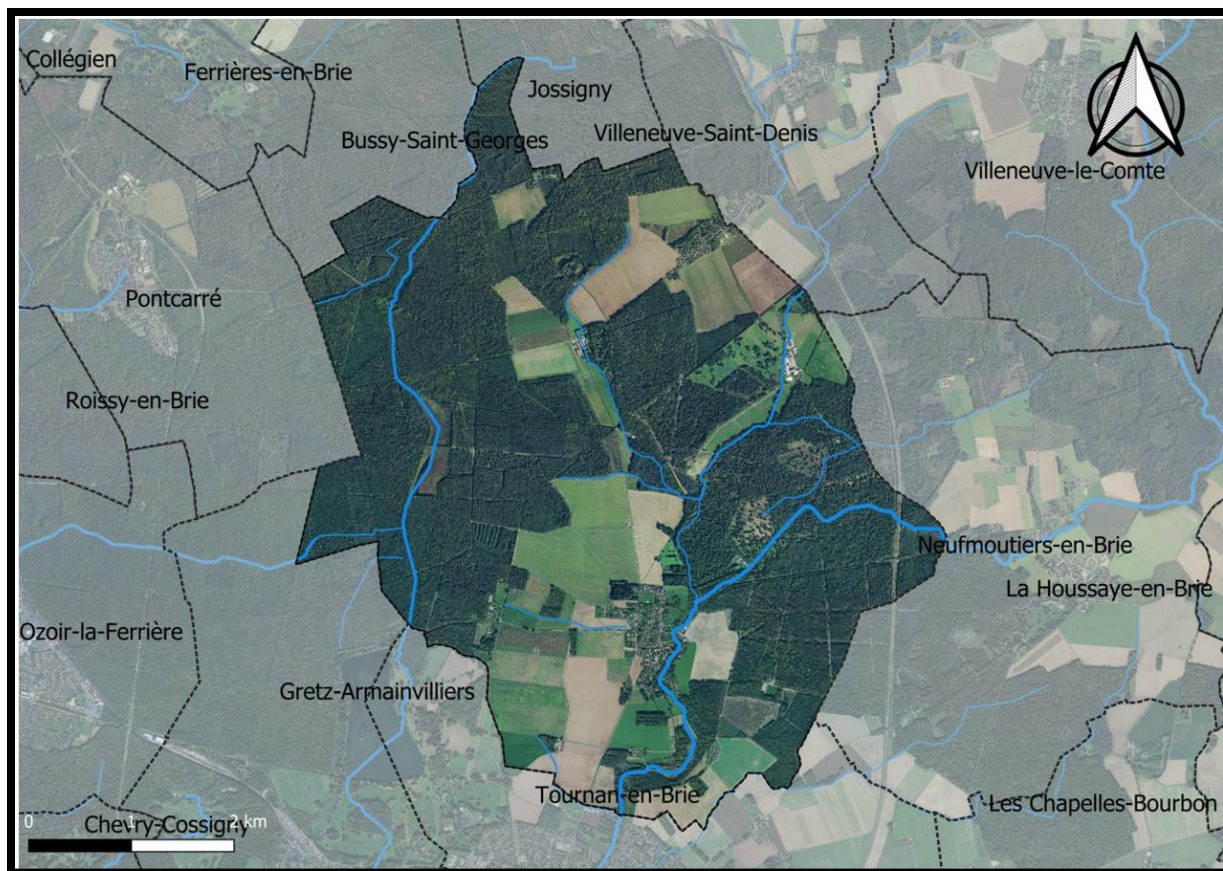
La commune de FAVIERES est située au centre-ouest de la Seine-et-Marne, dans la région Ile-de-France.

La commune fait partie de la communauté de communes du Val Briard, qui compte 21 communes depuis le 23 décembre 2016.



Carte de la localisation de la commune de FAVIERES - Intercommunalité Val Briard

La commune de FAVIERES s'étend sur 2 826 hectares.



Entouré par les communes de Neufmoutiers-en-Brie, Tournan-en-Brie et Pontcarré, FAVIERES est situé à 20 kilomètres au Sud-Est de Champigny-sur-Marne la plus grande ville à proximité.

Favières est une commune rurale faisant partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'INSEE.

La commune fait partie de l'aire d'attraction de Paris.

La commune a connu une très forte croissance démographique au cours des quarante dernières années. Entre 1968 et 2007 la population est passée de 595 à 1 083 soit un doublement en moins de 40 ans.

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2019
Population	619	595	686	727	847	941	1066	1101	1111	1132

Contexte règlementaire

Le PCAET de la communauté de communes du Val Briard a fait l'objet d'une réunion de lancement le 20 juin 2019. Depuis des ateliers de concertation ont été organisés en 2021 afin de contribuer à l'élaboration du plan d'actions.

5 thématiques ont fait l'objet d'ateliers.

- Bâti/habitat
- Mobilité/transports
- Agriculture/biodiversité
- Economie/déchets
- Nouvelles énergies

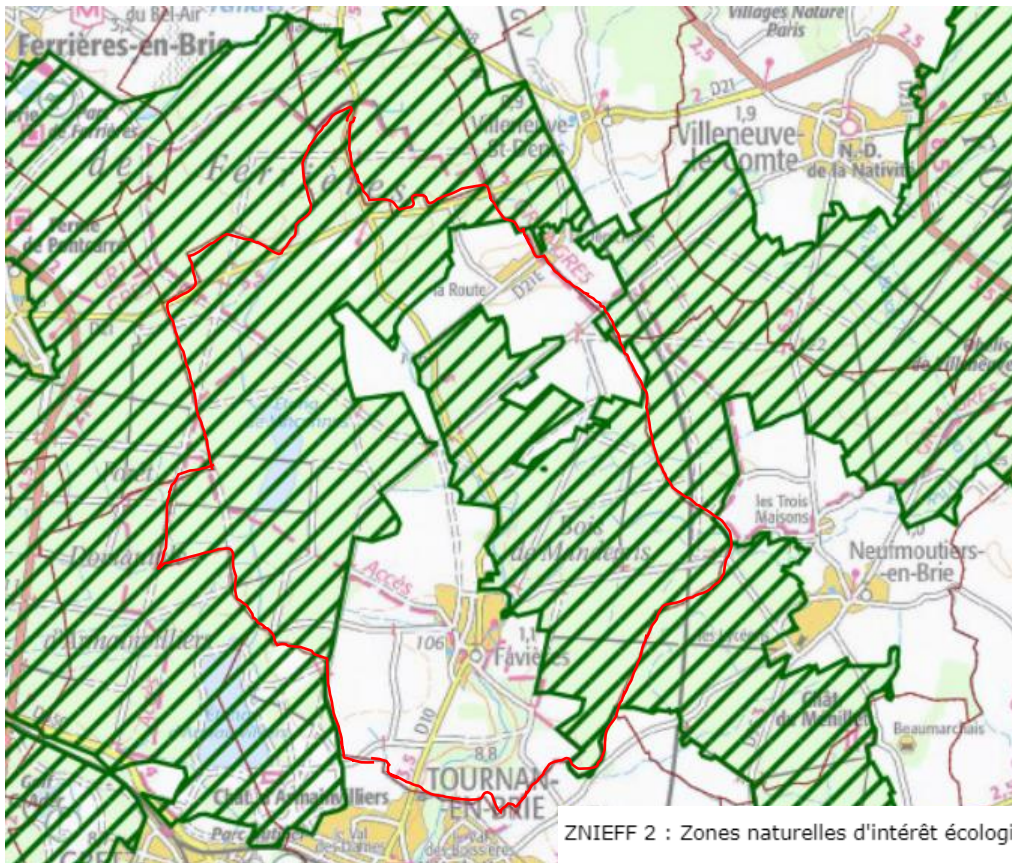
A l'échelle communale, la commune de FAVIERES est couverte par un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé en Conseil Municipal le 23 novembre 2012.

Il n'a pas fait l'objet de modification depuis.

ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES INCIDENCES

Sur les milieux naturels

- Le territoire communal de FAVIERES comprend un site naturel d'intérêt.



ZNIEFF 2 : Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique de type 2

 ZNIEFF type 2

Source : DRIEAT

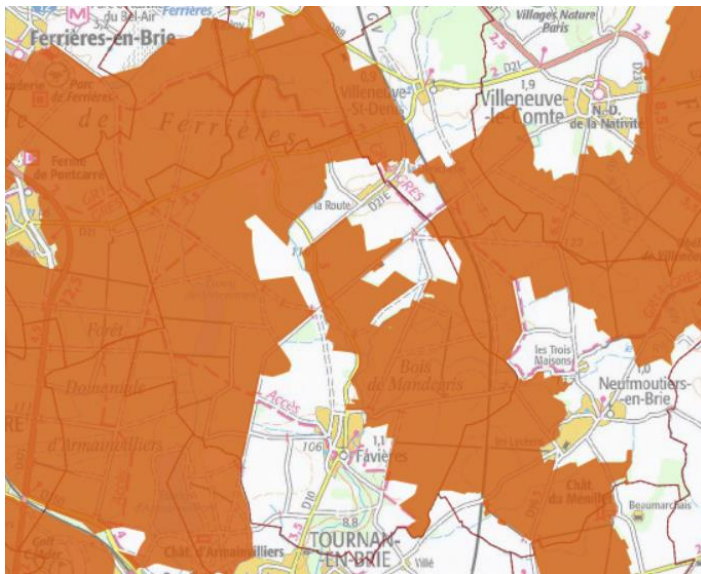
L'inventaire ZNIEFF a été lancé en 1982 par le ministère de l'Environnement pour assurer la connaissance permanente et exhaustive des espaces naturels, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence de plantes ou d'animaux rares et menacés.

- Site Natura 2000

La commune de FAVIERES ne répertorie pas de site Natura 2000.

Les zones Natura 2000 ont été instituées par l'Union Européenne pour préserver la biodiversité et mieux prendre en compte les enjeux qui y sont liés dans les activités humaines. Ce réseau européen s'appuie sur l'application de deux directives européennes, à savoir la directive Oiseaux (2009/147/CE) et la directive Habitats Faune Flore (92/43/CE).

- Autres sites naturels d'intérêt



Réservoirs de biodiversité

■ Réservoirs de biodiversité

Source : DRIEAT

Territoire doté d'une biodiversité particulièrement riche, dans lequel les espèces trouvent des conditions favorables pour se développer, se disperser et coloniser d'autres territoires.

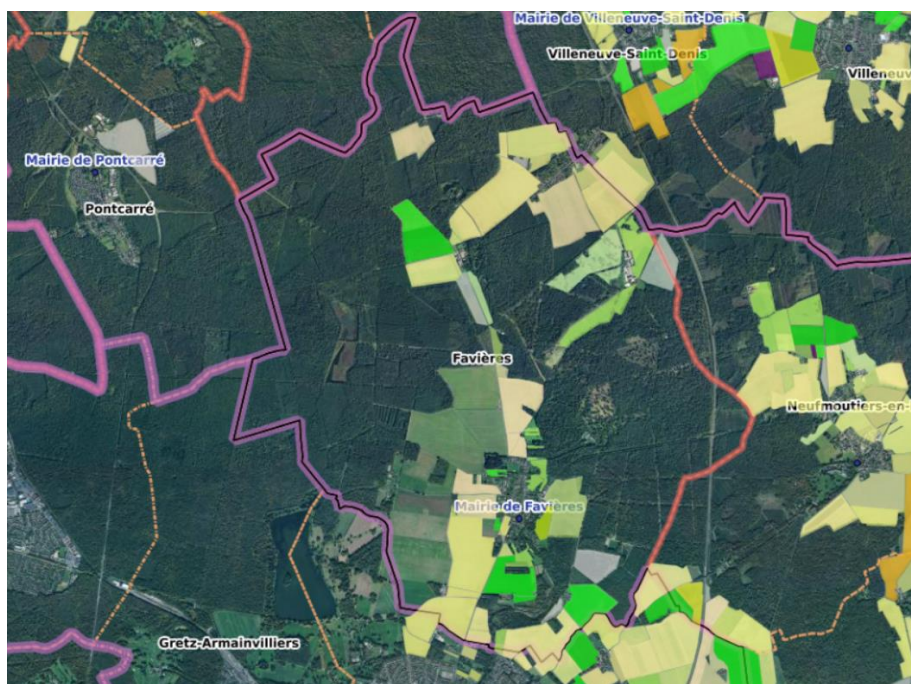
Les modifications apportées au règlement de la commune de FAVIERES ne vont pas avoir d'incidences positives sur les milieux naturels.

Sur le milieu agricole

Le nombre d'exploitation agricole est passé de 11 à 7 entre 1988 et 2000 soit une évolution de -36%. Cette diminution est plus importante que celle constatée sur les territoires de comparaison. Le nombre d'exploitations est passé de 27 à 18 entre 1988 et 2000 soit une diminution de 33%.

Entre 1988 et 2000, la Surface Agricole Utile a diminué de 6% passant de 864 à 811 ha. Cette évolution traduit une diminution de l'activité agricole sur le territoire communal. Le nombre d'exploitations agricoles est en effet passé de 11 à 7 entre ces deux dates.

Le profil des exploitations est davantage orienté vers les terres labourables et plus particulièrement les céréales qui représentent 55% de la SAU des exploitations.



Type de cultures d'après le recensement parcellaire - source : géoportail

Les modifications apportées au Règlement ne vont pas avoir d'impacts sur le milieu agricole.

Sur la protection des biens et des personnes

• Risques industriels et sols pollués

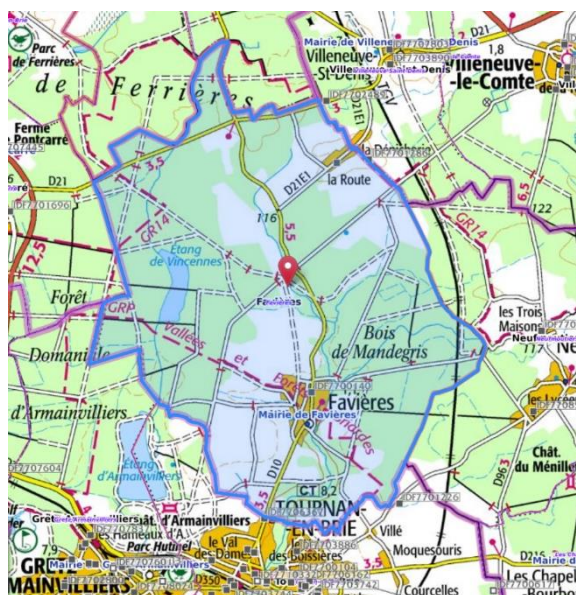
D'après la base de données BASOL qui recense les sites pollués ou potentiellement pollués, aucun site n'est recensé à FAVIERES.

D'après la base de données BASIAS qui effectue un inventaire des anciens sites industriels, trois sites sont répertoriés :

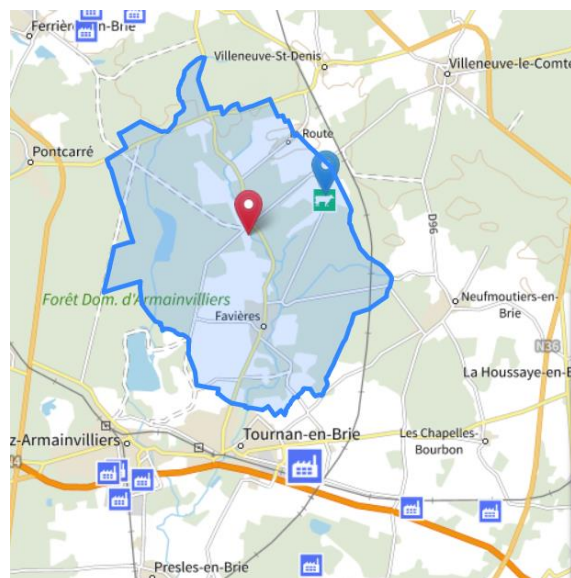
- Un garage
- Un atelier de travail des métaux
- Une installation d'appareil d'éclairage à l'acétylène gazeux

De plus, la commune compte une entreprise qui est classé comme ICPE, c'est-à-dire une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. Il s'agit d'une ICPE liée à un élevage de bovins (rubrique 2101 : activité d'élevage, transit, vente, etc), à l'Est de la commune. Ce classement (régime de l'enregistrement) permet d'effectuer un suivi de l'activité et une autorisation selon le degré de dangerosité, pour les exploitations agricoles pouvant créer des risques ou provoquer des pollutions ou des nuisances.

Il n'existe pas sur la commune de canalisations de matières dangereuses, ni d'installations rejetant des polluants.



Localisation des établissements
Recensés sur la base de données
BASIAS (source : Géorisques)



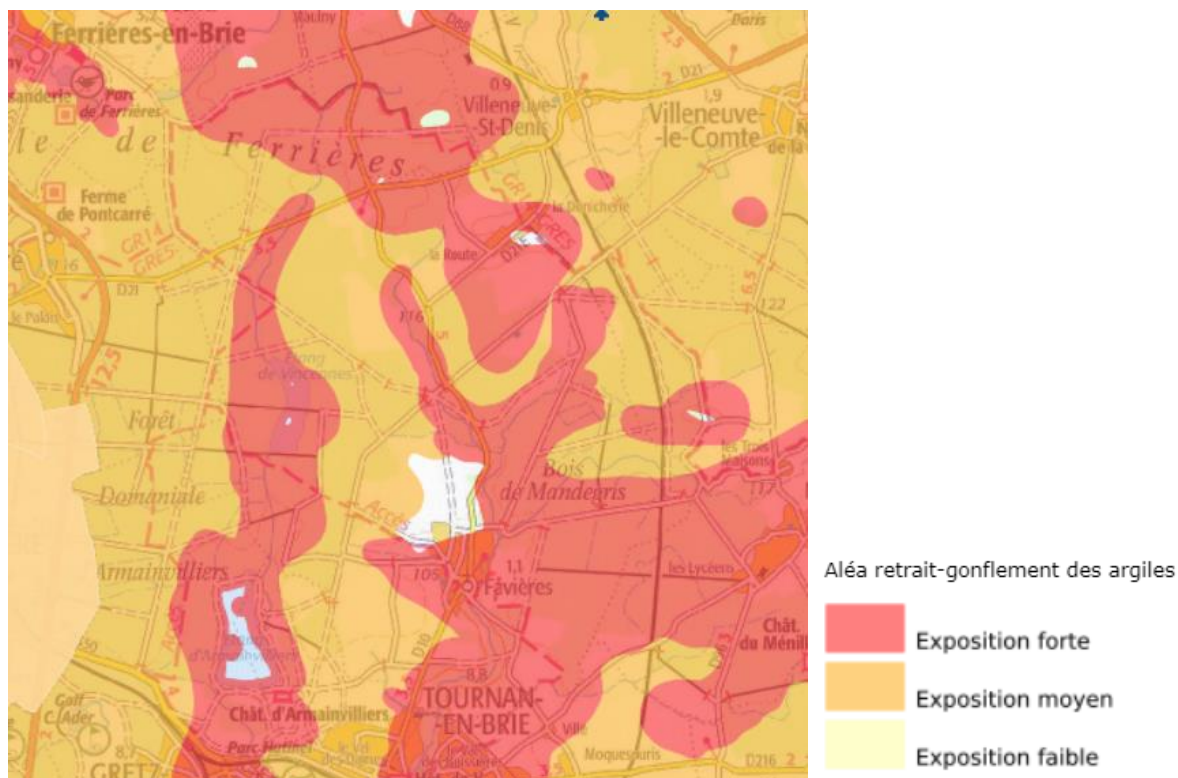
Localisation ICPE (source : Géorisques)

Les différentes modifications qui vont être effectuées dans le Règlement de FAVIERES ne vont pas entrainer de conséquences spécifiques en termes de risques industriels et pollutions.

- **Risques naturels**

La commune de FAVIERES est soumise au risque de retrait et gonflement des sols argileux sur une partie de son territoire, selon une exposition forte et moyenne. Lorsque l'aléa est « fort », cela signifie que des variations de volumes ont une grande probabilité d'arriver. Ces variations parviennent quand :

- La teneur en eau augmente, ce qui provoque le gonflement des argiles,
- Un déficit en eau a lieu, ce qui engendre un assèchement du sol et un retrait des argiles.



Source : DRIEAT

Les modifications du Règlement de FAVIERES ne sont pas incompatibles avec le risque naturel présent sur le territoire communal.

Sur la gestion des déplacements

Parmi les axes routiers qui traversent la commune, se trouvent :

- La RD 10 qui traverse la commune depuis le Nord, jusqu'au sud, depuis Jossigny en direction de Tournan-en-Brie
- La RD 21 assure une jonction, au Nord du territoire, pour rejoindre Pontcarré à Villeneuve-Saint-Denis.

Ce maillage routier est complété par des routes communales qui permettent de desservir l'intégralité du territoire communal.



Principales liaisons routières (source : Geoportail)

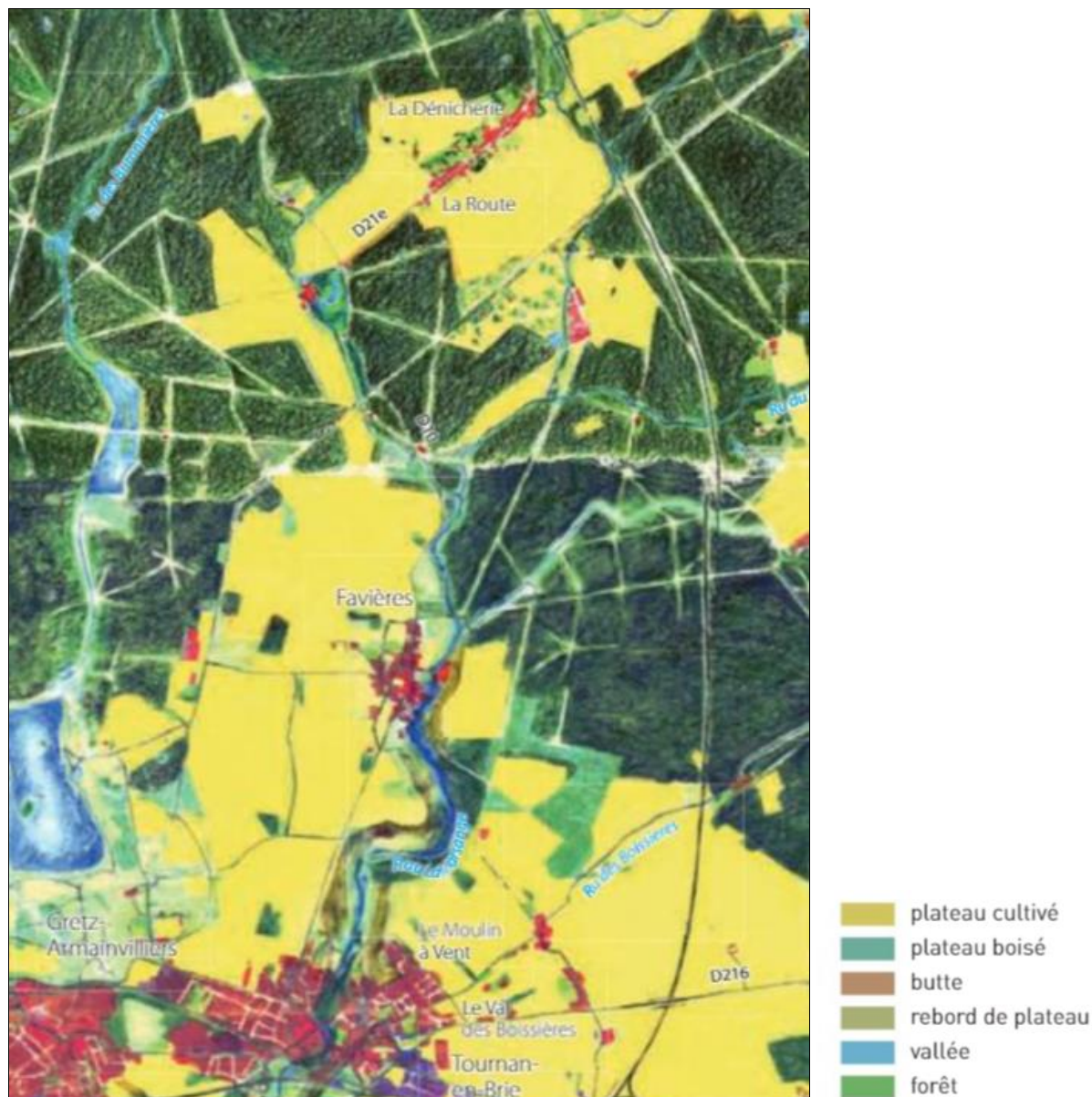
Aucune modification spécifique n'est envisagée sur la gestion des déplacements compte tenu des modifications du règlement.

Sur le cadre de vie, les paysages et le patrimoine

D'après l'Atlas des Paysages de Seine-et-Marne, c'est la présence des forêts qui donne son identité à ce grand plateau entouré de vallées. Autrefois frontière entre le royaume de France et le comté de Champagne, cette partie de la Brie ne fut pas entièrement défrichée. La présence de terres argileuses gorgées d'eau, difficile à drainer pendant longtemps, et le goût pour la chasse expliquent aussi le maintien des forêts. De nombreuses mares attestent d'une humidité latente.

Les clairières, où se sont installés les villages, forment les unités de lieu qui renforcent les limites très lisibles des lisières, en contact avec les sols cultivés. Quelques bosquets ponctuent l'espace de ces clairières, de même que certaines fermes aux franges des forêts.

Dans cette sorte de « labyrinthe » où alternent les pleins et les vides, les routes et les chemins jouent un rôle majeur de découverte, et structurent le territoire, notamment en forêt où ils obéissent au schéma des bois de chasse, rayonnant en étoile autour d'un carrefour.



Atlas des Paysages de Seine et Marne – Brie boisée centrale

Les modifications du Règlement de FAVIERES sont en adéquation avec ce patrimoine paysager, et ne changent en rien les éléments de paysage à conserver.

INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME

Compatibilité avec le SCOT

La commune de FAVIERES fait partie de la Communauté de Communes du Val Briard, dont le PCAET est en cours d'élaboration. Le PLU de Favières doit être compatible avec ce document, c'est-à-dire que les orientations fixées par le PLU ne doivent pas compromettre celles fixées par le PCAET.

Les modifications apportées au PLU de FAVIERES sont compatibles avec les premières stratégies territoriales du PCAET.

- Une accélération et un accompagnement de la rénovation énergétique du territoire
- Des nouvelles construction exemplaires (architecture, utilisation d'éco matériaux, ...)
- Des agriculteurs accompagnés dans un changement de pratiques pour diminuer les gaz à effet de serre
- Un déploiement des aménagements paysagers favorisant la création de nouveaux espaces de biodiversité
- Des continuités écologiques restaurées, la biodiversité est un enjeu majeur du territoire

Ainsi les modifications qui sont opérées participent au maintien du caractère rural de la commune, sans compromettre les activités qui s'y développent, et notamment l'activité agricole, conformément aux premières stratégies dessinées dans les ateliers en cours du prochain PCAET.

CONCLUSION

En conclusion, la modification simplifiée n°1 vise à modifier à la marge le règlement écrit du P.L.U. sans majoration de plus de 20 % des possibilités de construction, sans réduction d'une surface urbaine ou à urbaniser.

Elle constitue bien la procédure appropriée pour procéder aux modifications souhaitées par la commune conformément aux dispositions des articles L.153-36, L.153-40 et suivants du code de l'urbanisme.