

SAINT-SULPICE-DE-FAVIERES

Plan local d'urbanisme

Modification de droit commun n°1

Notice justificative

ARRIVÉE
11 AVR. 2023
SOUS-PRÉFECTURE D'ÉTAMPES

PLU approuvé par DCM en date du 15 septembre 2017

Vu pour être annexé à la délibération

Le: 04/04/2023

Le Maire :



Le Maire empêché
Beth SCHMITT
Adjoint

Table des matières

LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN	3
Document d'urbanisme en vigueur.....	3
Cadre réglementaire de la procédure.....	3
Contenu de la modification simplifiée.....	5
JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	6
Le projet de modification de droit commun.....	6
Ajustement des justifications du rapport de présentation suivant les modifications.....	7
MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES APORTEES AU PLU.....	17
Changement apporté au règlement graphique.....	17
Changement apporté au règlement écrit.....	18

LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Saint-Sulpice-de-Favières est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 15 septembre 2017.

Cadre réglementaire de la procédure

Le projet porte sur une modification de droit commun.

Conformément aux articles L153-40 et L153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure a fait l'objet d'une notification du dossier aux Personnes Publiques Associées (PPA) et d'une enquête publique lors de laquelle des habitants sont venus formuler des requêtes concernant la modification de droit commun. Le projet de modification a donc été quelque peu modifié afin de prendre en compte ces différentes remarques, conformément à l'article L153-43 du Code de l'urbanisme, l'ensemble des modifications intervenues à l'issue de l'enquête publique sont liées à une demande d'une Personne Publique Associée ou d'un habitant dans le cadre de l'enquête. Afin de montrer l'évolution du projet à l'issue de la notification des PPA et de l'enquête publique, les modifications post-enquête sont de couleur **bleue**.

Il consiste en une modification des articles 5 des dispositions générales, UB8, UB9 et UB13 du règlement écrit :

- Article 5 dispositions générales : préciser que les règles édictées par le règlement sont appréciées lot par lot ;
- UB8 : imposer une distance de 8 mètres entre deux constructions principales non contiguës ;
- UB9 : imposer une emprise au sol maximale de 20 % de l'unité foncière pour les constructions principales ;
- UB13 : imposer une superficie d'espace de pleine terre de 60 % en remplacement d'une superficie d'espace imperméabilisé de 50 %. **A l'issue de l'enquête publique au vu des remarques, la commune a décidé de passer cette superficie de pleine terre à 75 % de l'unité foncière.**

A l'issu de la notification des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique, d'autres modifications ont été rajoutées sur :

- **l'article UB7 afin d'inclure un retrait minimal vis-à-vis des limites séparatives, suite à une remarque formulée lors de l'enquête publique et appuyée par le commissaire enquêteur.**

Le projet de modification a également pour objet d'identifier des éléments de paysage à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, le projet de modification :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- ne réduit pas 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 ;
- n'ouvre pas 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 ;
- ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, conformément à l'article L153-45 du Code de l'urbanisme, le projet de modification a pour effet :

- de diminuer ces possibilités de construire.

La modification du PLU doit donc être effectuée selon une procédure de droit commun conformément à l'article L153-41.

Article L153-36 du Code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-41 du Code de l'urbanisme, modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 – art 97 (V) :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification a été engagée à l'initiative du maire de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières par arrêté.

Article L153-37 du Code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Suivant l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification doit être soumis à enquête publique.

Selon l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le maire, avant l'ouverture de l'enquête publique, à notifier le projet de modification aux personnes publiques associées suivantes :

- L'Etat ;

- La région Ile-de-France ;
- Le département de l'Essonne ;
- Ile-de-France Mobilités ;
- La Communauté de Communes Entre Juine et Renarde (en tant qu'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat et chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale) ;
- La chambre de commerce et d'industrie de l'Essonne ;
- La chambre de métiers et de l'artisanat de l'Essonne ;
- La chambre d'agriculture de région Ile-de-France.

Contenu de la modification simplifiée

Les pièces du dossier de PLU concernées par la présente modification de droit commun sont les suivantes :

- le rapport de présentation (capacités de densification et de mutation, justifications) ;
- le règlement écrit ([articles 5 DG](#), [UB7](#), UB8, UB9 et UB13) ;
- le règlement graphique (identification des éléments de paysage au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU).

JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Le projet de modification de droit commun

La commune, dans son PADD, s'est fixée l'objectif de construire 20 logements dans les 20 années à venir. Tout en restant compatible avec cet objectif, le projet de modification concourt à mieux encadrer les possibilités de construction, notamment d'un point de vue qualitatif avec la préservation des éléments de paysage remarquables en lien avec l'orientation 2.2 « Définir la protection des paysages et du patrimoine. » objectif 5 « Préserver, par une identification au titre de l'article L151-19/23, les éléments naturels et/ou bâtis constituant des éléments forts du paysage. ».

Les changements réglementaires proposés (**Article 5 DG, UB7, UB8, UB9 et UB13**) permettent de renforcer la traduction réglementaire de l'orientation 2.1 « Prendre en compte les risques naturels » en encadrant davantage la part des surfaces imperméabilisées, facilitant l'infiltration des eaux pluviales et diminuant de ce fait l'aléa lié au ruissellement qui est facteur d'inondations sur la commune.

Le projet de modification est compatible avec les orientations du PADD et ne va pas à l'encontre de ses objectifs. Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis et des espaces constructibles du PLU ont été mises à jour afin de le démontrer.

Les éléments modifiés dans les différentes pièces du PLU apparaissent en surligné gris.

Ajustement des justifications du rapport de présentation suivant les modifications

Mise à jour des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis avec :

- les capacités de densification (vert) en prenant en compte les évolutions réglementaires liées à la modification, notamment les différentes règles liées au retrait des constructions qui viennent limiter l'implantation de certaines constructions. En conséquence, certaines dents creuses ont pu être modifiées voir retirées lorsque les règles supplémentaires issues de l'enquête publique venaient modifier les possibilités d'implantation des constructions principales en zone UB ;
- le potentiel de mutation (bleu) est la résultante de la superposition entre le site classé, les lisières de protection des massifs de plus de 100 ha et de l'avis de l'ABF.

La carte ci-dessous représente la zone d'implantation des constructions des dents creuses en prenant en compte toutes les contraintes réglementaires mises en place par la modification de droit commun (retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives, 3 mètres minimum et 50 mètres maximum par rapport à l'alignement de la voie...). Certaines dents creuses avec une zone d'implantation trop faible (moins de 8 mètres de largeur par exemple) ont été retirées en conséquence. Ce nouveau calcul permet de juger au mieux de la compatibilité de la modification de droit commun dans son ensemble avec l'objectif de création de 20 logements du PADD.

Carte du potentiel de densification *avant* enquête publique



Carte du potentiel de densification **après** enquête publique



N°	Superficie en m ²	Nb de logements estimé avant modification	Nb de logements estimé après modification pré-enquête publique	Nb de logements estimés après modification post-enquête publique
1	1940 (avant modification, 1102 après modification)	4	3	2
2	1280	1	1	1
3	1460	3	2	2
4	2900	PA 4	PA 4	PA 4
5	1230	2	1	1
6	1180	2	1	1
7	720	1	0	0
8	400	1	1	1
9	470	1	1	1
10	580	1	1	1
11	615	1	1	1
12	715	1	1	0 (zone d'implantation d'une maison trop faible par rapport au retrait des limites séparatives)

Notice justificative

13	530	1	1	1
14	1970	3	3	3
15	1480	2	2	2
16	1050	1	1	0 car deux logements en cours de construction
17	1980	2	2	2
18	470	1	1	1
19	1450	2	2	2
20	1500	2	0	0 car jardin protégé
21	720	1	1	1
22	725	1	1	1
23	1250	1	1	1
24	700	1	1	1
25	1300	1	1	1
26	520	1	1	1
27	2500	4	3	3
28	1880	2	2	1
29	3917	6	4	4
30	3080 (Mutation)	10	10	10
31	2060 (Mutation)	3	3	3
32	840	/	/	1
	Total	54 + 13	44 + 13	41 + 13

Le potentiel de création de logements dans le cadre du PLU est estimé à 54 logements bruts. Même avec une rétention foncière estimée à 30 % dans les justifications du rapport de présentation, la réalisation de 20 logements inscrit dans le PADD reste faisable, la modification est donc compatible avec le PADD dans son état actuel.

Mise à jour de la justification des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 :

Article L151-19 du Code de l'urbanisme : protection des éléments de paysage et bâtiments

Conformément aux objectifs du PADD, le projet de PLU prévoit la protection et la mise en valeur de certains éléments bâtis (bâtiments et murs structurants les entrées de ville) et végétaux (espace boisé, jardinet, alignement d'arbres, arbre isolé) en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments sont repérés sur les documents graphiques et les prescriptions de nature à assurer leur protection sont édictées aux articles 11 du règlement de chaque zone. Ces éléments, emblématique de la commune, n'ont pas encore été trop dénaturés.

Liste des bâtiments ou ensembles bâtis remarquables à préserver :

- 1. La porte de la ruelle de l'Hôtel-Dieu (zone UA)
- 2. Maison située place de l'église (zone UA)
- 3. Ancienne ferme, place de l'église (zone UA)
- 4. Ancienne ferme, rue du Four à Chaux (zone UA)
- 5. Ancienne ferme, ruelle Saint-Paul (zone UA)
- 6. Maison de notable (Les Ronces) (zone N)
- 7. Bâtiment ancien, route de Guillerville (zone A)
- 8. Ferme de Guillerville (zone A)
- 9. Muret de la ferme de Guillerville (zone A)
- 10. Château de Segrez (zone N)
- 11. Ferme de Rochefontaine (zone A)
- 12. Moulin de la Briche (zone N)
- 13. Ancienne gare (zone N)

A la demande de l'ABF, le panorama sur la façade Ouest de la ferme de Guillerville (élément n°8) fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

S'ajoutent également les éléments suivants qui ont été rajoutés à la suite des demandes formulées lors de l'enquête publique de la modification de droit commun n°1 :

- 14. L'allée plantée le long rue de roche fontaine et longeant un mur d'enceinte ;
- 15. Les murs d'enceinte de la résidence localisée au 2 rue de la roche fontaine.



Carte 1 : éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du CU

Justification des articles 6 du règlement avant modification :

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 6 fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques. Ces dispositions traduisent le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics. Ces règles ont un objectif d'organisation général du paysage urbain, elles déterminent la perspective de la rue, le front urbain.

A Saint-Sulpice-de-Favières, selon les zones, ces règles de structuration urbaine varient au regard du paysage en place.

Spécificités par zones	
UA	Dans le centre ancien, l'implantation des constructions (hors annexes isolées) doit se faire à l'alignement pour assurer la continuité du paysage urbain en place. En effet, les espaces publics (places et voies) sont cadrés par un bâti ancien qui les structure.
UB	Dans les secteurs pavillonnaires, les règles d'implantation des constructions répondent à la structure du paysage des rues issue de leurs constitutions progressives. Les pavillons sont implantés en recul de la voie, avec un espace végétalisé ou dédié au stationnement à l'avant des constructions. Les règles prévoient donc que les constructions s'implantent avec un recul minimum de 3 mètres.
N	Dans ces zones à vocations agricoles paysagères et naturelles (non constructible), les constructions (équipements ou services publics) doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres pour assurer leur intégration dans l'environnement.
AP	
A	Dans ces zones à vocations agricoles constructibles, l'implantation des constructions est prévue en recul de la voie avec un minimum de 10 mètres pour assurer la circulation des engins agricoles.

Tableau 29 : Spécificités des zones du PLU pour l'article 6 du Règlement

Justifications des articles 6 du règlement après modification :

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 6 fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques. Ces dispositions traduisent le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics. Ces règles ont un objectif d'organisation général du paysage urbain, elles déterminent la perspective de la rue, le front urbain.

A Saint-Sulpice-de-Favières, selon les zones, ces règles de structuration urbaine varient au regard du paysage en place.

Spécificités par zones	
UA	Dans le centre ancien, l'implantation des constructions (hors annexes isolées) doit se faire à l'alignement pour assurer la continuité du paysage urbain en place. En effet, les espaces publics (places et voies) sont cadrés par un bâti ancien qui les structure.
UB	Dans les secteurs pavillonnaires, les règles d'implantation des constructions répondent à la structure du paysage des rues issue de leurs constitutions progressives. Les pavillons sont implantés en recul de la voie, avec un espace végétalisé ou dédié au stationnement à l'avant des constructions. Les règles prévoient donc que les constructions s'implantent avec un recul minimum de 3 mètres. L'objectif est de garder une forme urbaine cohérente et similaire, pour ce faire un retrait maximal de 50 mètres est mis en place afin de conserver les fonds de jardins historiques de la commune.
N	Dans ces zones à vocations agricoles paysagères et naturelles (non constructible), les constructions (équipements ou services publics) doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres pour assurer leur intégration dans l'environnement.
AP	
A	Dans ces zones à vocations agricoles constructibles, l'implantation des constructions est prévue en recul de la voie avec un minimum de 10 mètres pour assurer la circulation des engins agricoles.

Tableau 29 : Spécificités des zones du PLU pour l'article 6 du Règlement

Justification des articles 7 du règlement avant modification :

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article 7 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. Elles ont un objectif d'organisation générale de l'intérieur des terrains.

Les règles concernant l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales auront un impact sur la continuité ou la discontinuité du front urbain.

Spécificités par zones	
UA	Dans le centre ancien et dans les zones pavillonnaires, les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales afin de poursuivre la composition de fronts urbains continus ou semi-continus et maintenir le cadre bâti. En cas de retrait par rapport à une des limites latérales, celui-ci est calibré pour assurer une intimité suffisante selon que la façade concernée comporte ou non des baies. Ce retrait doit être au minimum de 8 mètres en cas d'ouverture en façade ou en toiture, autre qu'une porte d'entrée ou des ouvertures à verres translucides et de 4 mètres si la façade ne comporte qu'une porte d'entrée ou des ouvertures à verres translucides.
UB	L'implantation des constructions est également possible sur les deux limites séparatives latérales, sous conditions de laisser un accès de 3 mètres permettant d'accéder au fond de parcelle (garage traversant...). Le recul <u>par rapport au EBC</u> correspond à la protection de la lisière du massif de plus de 100 ha. En cas d'implantation en limite séparative, l'implantation des constructions doit tenir compte des mitoyennetés existantes et ne pas s'implanter en rupture/décalage avec l'existant, lorsque cela est possible pour conserver un front urbain cohérent.
N AP	Dans ces zones à vocations naturelles ou agricoles inconstructibles, les quelques constructions autorisées peuvent être implantées en limite séparative.
A	Dans ces zones à vocations agricoles constructibles, l'implantation des constructions est prévue en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres pour assurer une transition végétale entre les espaces naturels voisins et la construction. De plus, cela permet également de faciliter la circulation des engins agricoles.

Tableau 30 : Spécificités des zones du PLU pour l'article 7 du Règlement

Justification des articles 7 du règlement après modification :

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article 7 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. Elles ont un objectif d'organisation générale de l'intérieur des terrains.

Les règles concernant l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales auront un impact sur la continuité ou la discontinuité du front urbain.

Spécificités par zones	
UA	<p>Dans le centre ancien, les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales afin de poursuivre la composition de fronts urbains continus ou semi-continus et maintenir le cadre bâti.</p> <p>En cas de retrait par rapport à une des limites latérales, celui-ci est calibré pour assurer une intimité suffisante selon que la façade concernée comporte ou non des baies. Ce retrait doit être au minimum de 8 mètres en cas d'ouverture en façade ou en toiture, autre qu'une porte d'entrée ou des ouvertures à verres translucides et de 4 mètres si la façade ne comporte qu'une porte d'entrée ou des ouvertures à verres translucides.</p> <p>L'implantation des constructions est également possible sur les deux limites séparatives latérales, sous conditions de laisser un accès de 3 mètres permettant d'accéder au fond de parcelle (garage traversant...).</p> <p>Le recul par rapport aux EBC correspond à la protection de la lisière du massif de plus de 100 ha.</p> <p>En cas d'implantation en limite séparative, l'implantation des constructions doit tenir compte des mitoyennetés existantes et ne pas s'implanter en rupture/décalage avec l'existant, lorsque cela est possible pour conserver un front urbain cohérent.</p>
UB	<p>Pour ce qui est de la zone UB davantage pavillonnaire, le règlement impose un retrait minimal de 4 mètres pour les constructions principales. Ce retrait est porté à 8 mètres en cas de présence d'ouverture autre qu'une porte ou fenêtre en verre opaque. Cette règle vise à éviter les conflits de voisinage liés à une trop forte proximité du bâti.</p> <p>Le tissu bâti pavillonnaire actuel respecte déjà dans sa majorité ces règles, ce qui permet de garder une uniformité du bâti sur la zone UB, sans toutefois empêcher la constructibilité des dents creuses identifiées.</p>
N AP	<p>Dans ces zones à vocations naturelles ou agricoles inconstructibles, les quelques constructions autorisées peuvent être implantées en limite séparative.</p>
A	<p>Dans ces zones à vocations agricoles constructibles, l'implantation des constructions est prévue en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres pour assurer une transition végétale entre les espaces naturels voisins et la construction. De plus, cela permet également de faciliter la circulation des engins agricoles.</p>

Tableau 30 : Spécificités des zones du PLU pour l'article 7 du Règlement

Justification des articles 8 du règlement avant modification :

Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

L'article 8 permet de fixer une distance minimale entre des constructions en vis-à-vis sur un même terrain afin d'assurer l'ensoleillement des pièces principales ainsi que des conditions optimales de salubrité en évitant une densification trop importante des terrains.

De manière générale, le PLU autorise l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain dès lors que celles-ci sont implantées en respectant des distances de retrait suffisantes.

Justification des articles 8 du règlement après modification :

Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

En zone UB, l'article 8 permet de fixer une distance minimale entre des constructions sur une même unité foncière afin :

- D'assurer l'ensoleillement des pièces principales ;
- D'assurer des conditions optimales de salubrité en évitant les faibles espaces entre deux constructions principales
- D'éviter une densification trop importante des terrains pour permettre le traitement des eaux pluviales à la parcelle, compte tenu des problèmes de ruissellement de la commune.

Justification des articles 9 du règlement avant modification :

Article 9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise bâtie autorisée est exprimée par rapport à la superficie totale du terrain. Au sein de cet article, seule l'emprise au sol des annexes est réglementée.

Spécificités par zones	
UA	L'emprise au sol des constructions, hors annexes, n'est pas réglementée afin de favoriser la densification. L'emprise au sol des annexes reste réduite afin de limiter l'imperméabilisation des sols :
UB	<ul style="list-style-type: none"> - Pour une annexe : 10% de l'unité foncière - Pour plusieurs annexes : 20% de l'unité foncière
N	L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitations existants ne doit excéder 20m ² d'emprise au sol. Cette emprise est relativement faible afin de ne pas nuire à l'environnement et aux paysages.
A et Ap	Non réglementé compte tenu de la vocation de la zone.

Tableau 31 : Spécificités par zones du PLU pour l'article 9 du Règlement

Justification des articles 9 du règlement après modification :

Article 9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise bâtie autorisée est exprimée par rapport à la superficie totale du terrain.

Spécificités par zones	
UA	L'emprise au sol des constructions est réglementée afin d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales. L'emprise au sol des constructions reste réduite afin de limiter l'imperméabilisation des sols :
UB	<ul style="list-style-type: none"> - Pour une annexe : 10 % de l'unité foncière - Pour plusieurs annexes : 20 % de l'unité foncière
UB	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions principales : 20 % de l'unité foncière
N	L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitations existants ne doit excéder 20m ² d'emprise au sol. Cette emprise est relativement faible afin de ne pas nuire à l'environnement et aux paysages.
A et Ap	Non réglementé compte tenu de la vocation de la zone.

Tableau 31 : Spécificités par zones du PLU pour l'article 9 du Règlement

Justification des articles 13 du règlement avant modification :

Article 13 - Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Spécificités par zones	
UA	Afin d'être compatible avec les dispositions du SDAGE, cet article permet de limiter l'imperméabilisation des sols (les espaces non imperméabilisés doivent représenter une superficie minimale de 40 %). Pour que le PLU soit compatible avec la disposition du SDAGE, les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales. Les dépôts doivent être masqués des voies ouvertes à la circulation publique afin de ne pas porter atteinte aux paysages urbains.
UB	Les espaces non imperméabilisés doivent représenter une superficie minimale de 50 % afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et limiter l'imperméabilisation des sols. Pour que le PLU soit compatible avec la disposition du SDAGE, les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales. Les dépôts doivent être masqués des voies ouvertes à la circulation publique afin de ne pas porter atteinte aux paysages urbains.
N	Pour que le PLU soit compatible avec la disposition du SDAGE, les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales. Les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable afin de les préserver.
A	Pour que le PLU soit compatible avec la disposition du SDAGE, les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales. Les dépôts doivent être masqués des voies ouvertes à la circulation publique afin de ne pas porter atteinte aux paysages.
Ap	Pour que le PLU soit compatible avec la disposition du SDAGE, les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.

Tableau 33 : Spécificités par zones du PLU pour l'article 13 du Règlement

Justification des articles 13 du règlement après modification :

Article 13 - Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

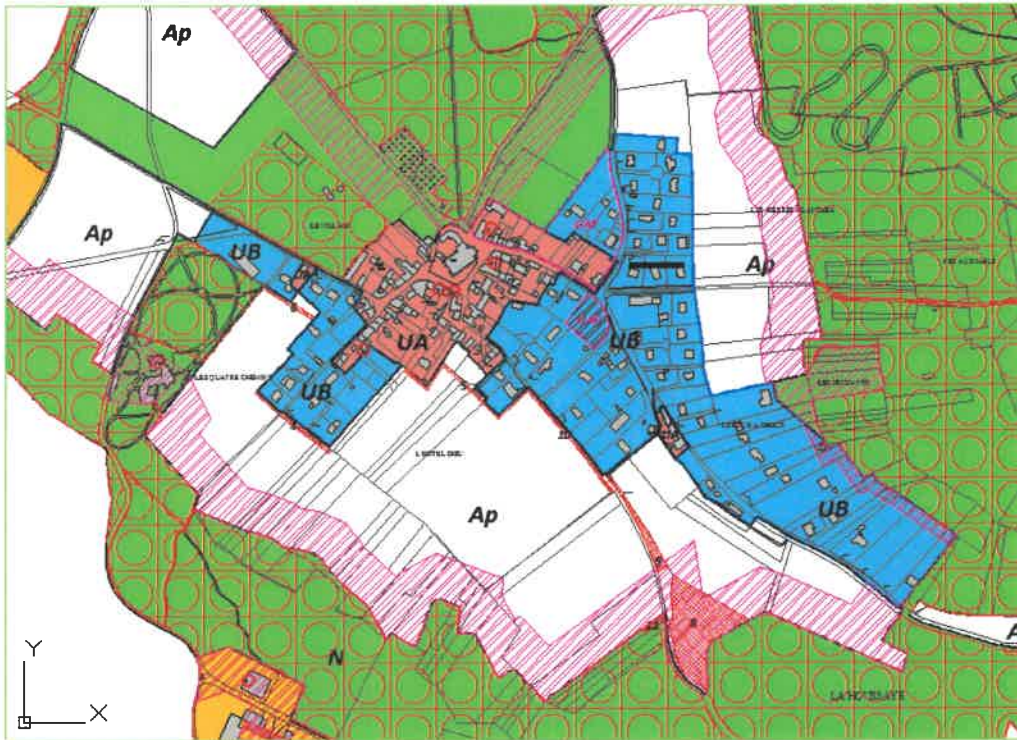
Spécificités par zones	
UA	Afin d'être compatible avec les dispositions du SDAGE, cet article permet de limiter l'imperméabilisation des sols (les espaces non imperméabilisés doivent représenter une superficie minimale de 40 %). Pour que le PLU soit compatible avec la disposition du SDAGE, les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales. Les dépôts doivent être masqués des voies ouvertes à la circulation publique afin de ne pas porter atteinte aux paysages urbains.
UB	Les espaces de pleine terre doivent représenter une superficie minimale de 75 % de l'unité foncière afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et limiter l'imperméabilisation des sols. Pour que le PLU soit compatible avec la disposition du SDAGE, les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales. Les dépôts doivent être masqués des voies ouvertes à la circulation publique afin de ne pas porter atteinte aux paysages urbains.
N	Pour que le PLU soit compatible avec la disposition du SDAGE, les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales. Les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable afin de les préserver.
A	Pour que le PLU soit compatible avec la disposition du SDAGE, les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales. Les dépôts doivent être masqués des voies ouvertes à la circulation publique afin de ne pas porter atteinte aux paysages.
Ap	Pour que le PLU soit compatible avec la disposition du SDAGE, les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.

Tableau 33 : Spécificités par zones du PLU pour l'article 13 du Règlement

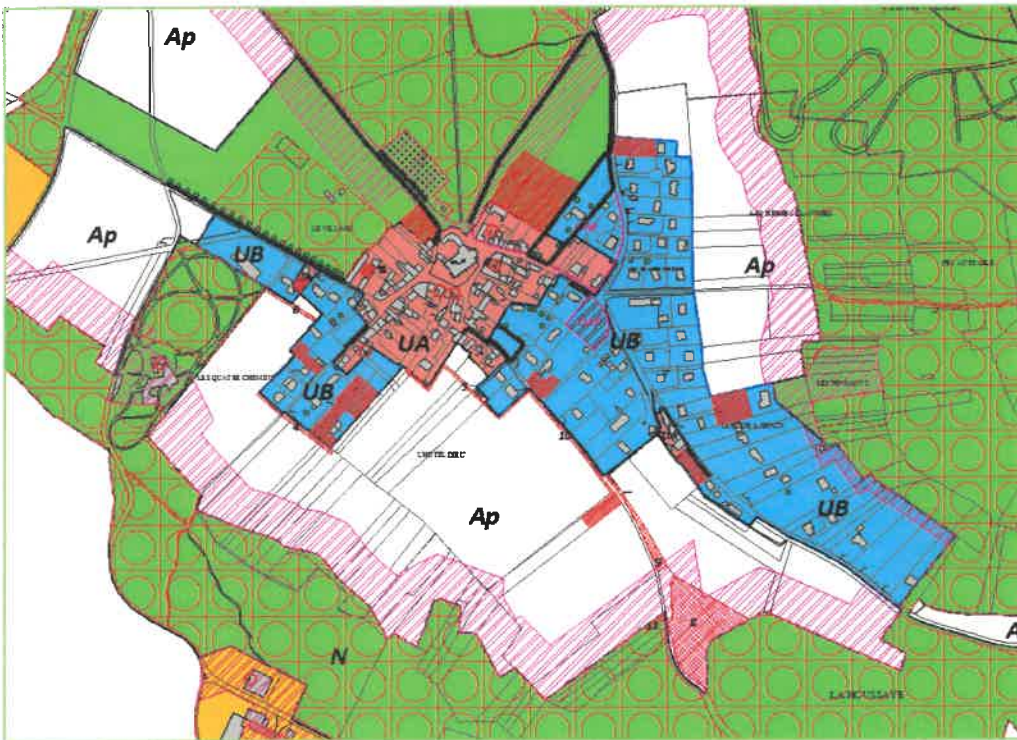
MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES APORTEES AU PLU

Changement apporté au règlement graphique

Règlement graphique avant modification :



Règlement graphique après modification :



Changement apporté au règlement écrit

Article 5 des dispositions générales après modification :

- 3. En application de l'article R*123-10-1 ancien du Code de l'urbanisme, dans le cas :**
- d'un lotissement ;
 - de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, 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 présent règlement sont appréciées lot par lot et non à l'ensemble du terrain loti ou à diviser.

Article UB7 avant modification :

Article UB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées :
 - Soit sur au moins une limite séparative autre que celle de fond de parcelle ;
 - Soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à au moins une limite séparative autre que celle de fond de parcelle ;
 - Soit avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à au moins une limite séparative autre que celles de fond de parcelle, si le côté intéressé de la construction comporte des ouvertures en façade ou en toiture, autre qu'une porte d'entrée ou des ouvertures à verres translucides ;
 - Soit sur la totalité de la largeur de l'unité foncière (sur au moins deux limites séparatives autres que celle de fond de parcelle). Dans ce cas, un accès d'une largeur de 3 mètres doit permettre d'accéder au fond de parcelle (garage traversant, porte charretière...) s'il existe.
 - Avec un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites séparatives bordées d'espace boisé classé en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.
2. En cas d'implantation en limite séparative, l'implantation des constructions doit tenir compte des mitoyennetés existantes et ne pas s'implanter en rupture/décalage avec l'existant, lorsque cela est possible.

Article UB7 après modification :

Article UB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions principales doivent être implantées :
 - Soit avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives ;
 - Soit avec un recul minimum de 8 mètres par rapport aux limites séparatives, si le côté intéressé de la construction comporte des ouvertures en façade ou en toiture, autre qu'une porte d'entrée ou des ouvertures à verres translucides ;
 - Soit avec un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites séparatives bordées d'espace boisé classé en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.
2. En cas d'implantation en limite séparative de bâtiments annexes, l'implantation des constructions doit tenir compte des mitoyennetés existantes et ne pas s'implanter en rupture/décalage avec l'existant, lorsque cela est possible.

Article UB8 avant modification :

Article UB 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article UB8 après modification :

Article UB 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les constructions principales non contiguës doivent être implantées entre elles avec un recul minimum de 8 mètres.

Article UB9 avant modification :

Article UB 9 : L'emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol d'une annexe est limitée à 10% de la surface de l'unité foncière.
2. L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière.

Article UB9 après modification :

Article UB 9 : L'emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol maximale des constructions principales est de 20 % de l'unité foncière.
2. L'emprise au sol d'une annexe est limitée à 10% de la surface de l'unité foncière.
3. L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière.

Article UB13 avant modification :

Article UB 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

1. Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 50% de l'unité foncière et doivent être paysagers.
2. Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.
3. Les dépôts et les stockages extérieurs (matériaux et matériels) devront être dissimulés.
4. Lors d'un reboisement, seules les essences locales sont autorisées.

Article UB13 après modification :

Article UB 13 : Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs et de plantations

1. Les espaces de pleine terre doivent représenter une superficie minimale de 75 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
2. Les haies vives seront constituées d'essences locales champêtres.
3. Les dépôts et les stockages extérieurs (matériaux et matériels) devront être dissimulés.
4. Lors d'un reboisement, seules les essences locales sont autorisées.

LEXIQUE

- Pleine terre : espace de terre naturelle, planté ou végétalisé, perméable aux eaux pluviales, exempt de construction en surface, en sous-sol et en surplomb.