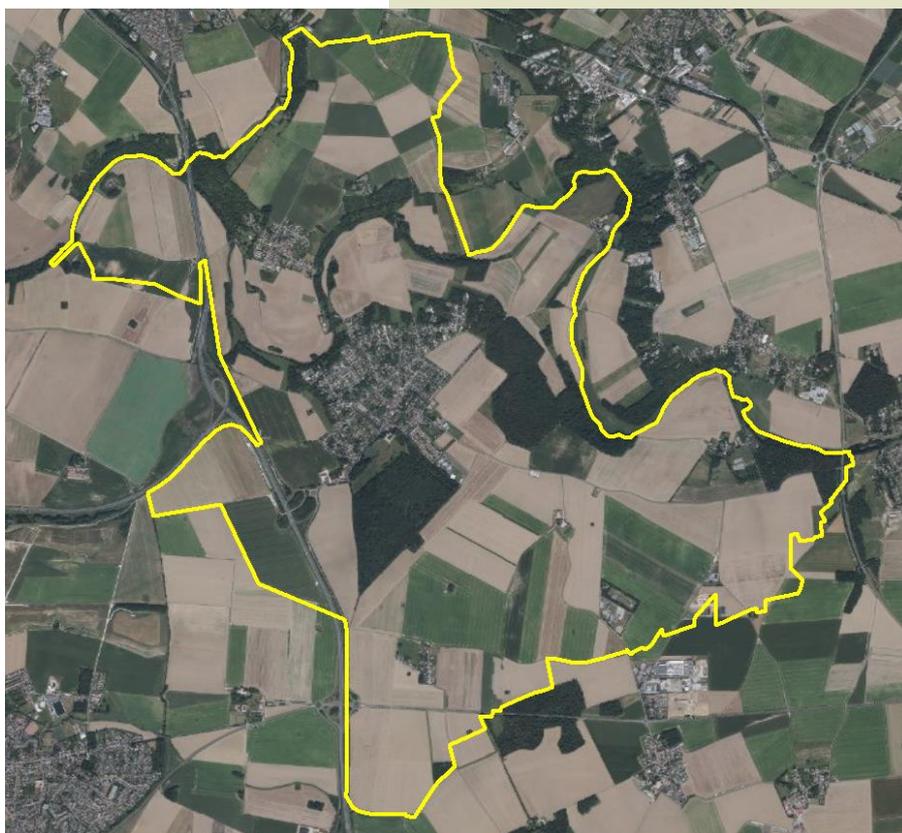


Mairie de Évry-Grégy-sur-Yerres
20 bis allée du château
77166 Évry-Grégy-sur-Yerre

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'EVRY-GREGY-SUR-YERRES 1- NOTICE EXPLICATIVE



*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du
Conseil Municipal en date
du :XX/XX/2024*

Le Maire



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

A.	LA PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION ET DE SON CHAMP D'APPLICATION	3
A.I.	L'HISTORIQUE DU PLU	3
A.II.	LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	3
A.III.	LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	3
A.IV.	LE DEROULEMENT DE LA MODIFICATION.....	4
B.	LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION.....	5
B.I.	LE CONTENU DE LA MODIFICATION	5
B.II.	LE RAPPORT DE PRESENTATION	5
B.III.	MODIFICATION DU REGLEMENT	6

A. LA PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION ET DE SON CHAMP D'APPLICATION

A.I. L'HISTORIQUE DU PLU

La commune d'Evry-Grégy-sur-Yerre en SEINE-ET-MARNE est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/10/2006 et modifié le 17 décembre 2012.

Par arrêté du maire 78/2018 en date du 3 décembre 2018, le maire d'Evry-Grégy-sur-Yerre a lancé une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme afin d'adapter et corriger certains articles du règlement et plus particulièrement l'article 9 concernant l'emprise au sol des constructions dans les zones urbaines.

A.II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Conformément à l'article **L153-36** du Code de l'Urbanisme, la procédure de « Modification du PLU » peut être utilisée pour la modification des pièces listées ci-dessous.

L153-36 : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), 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.

Conformément à l'article **L153-37** du Code de l'Urbanisme, la procédure est engagée par le Maire d'Evry-Grégy-sur-Yerre.

L153-37 : 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.

Conformément à l'article **L153-40** du Code de l'urbanisme, le Maire notifie le projet de modification du PLU à l'ensemble des Personnes Publiques, avant l'ouverture de l'enquête publique.

L153-40 : Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et [L.132-9](#).

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification

A.III. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Les objectifs de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme doivent respecter le champ d'application défini à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance numéro 2015-1174 du 23/09/2015.

La procédure de modification peut être utilisée lorsque « la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »

L'objectif de la présente modification a pour but de :

- Des adaptations réglementaires afin de faciliter l'instruction lors des demandes de permis de construire.

L'ensemble des modifications souhaitées entraînent une modification du PLU.

Les pièces suivantes devront être modifiées :

- Rapport de présentation (Exposé des motifs des changements apportés)
- Règlement

A.IV. LE DEROULEMENT DE LA MODIFICATION

La justification des modifications est énoncée dans la présente note explicative, constituant la pièce n°3 dossier soumis à enquête publique.

Le dossier complet, de la modification du Plan Local d'Urbanisme d'Evry-Grégy-sur-Yerre sera transmis par la commune aux Personnes Publiques Associées, conformément à l'article 153-40 du Code de l'Urbanisme et les PPA mentionnés aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

B. LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION

B.I. LE CONTENU DE LA MODIFICATION

Le présent dossier s'attache à modifier les pièces suivantes du dossier de PLU :

- **Rapport de présentation :** Rajout d'un nouveau chapitre : « Exposé des motifs des changements apportés par la modification n°3 du PLU ».
- **Règlement :**
 - Accès et voirie ;
 - Desserte par les réseaux ;
 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ;
 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
 - Emprise au sol ;
 - Hauteur maximum des constructions ;
 - Aspect extérieur ;
 - Stationnement ;
 - Espaces libres et plantations et espaces boisés classés ;

B.II. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Conformément à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme le rapport de présentation doit être complété par « l'exposé des motifs des changements apportés par la modification ».

Ce chapitre reprend l'intégralité de la notice ici présente en intégrant quelques justifications permettant de réaliser la modification et en intégrant une partie Impact sur l'environnement où l'on retrouve la description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre de la modification du PLU ainsi que la description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de la modification du PLU.

Dans le cadre de la modification, le rapport de présentation n'est pas modifié suite à son approbation en octobre 2006, seule la page de garde mentionne la modification. Est rajouté l'exposé des motifs des changements apportés par la modification à la suite du rapport.

B.III. MODIFICATION DU REGLEMENT

Modification de l'article 3 sur les accès et voiries. La commune souhaite modifier la largeur d'emprise des accès afin d'assurer la desserte pour les véhicules de sécurité.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
<p>ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB 3: ACCES ET VOIRIE</p> <p><u>1) Accès et passages aménagés pour un logement :</u></p> <p>Pour qu'un terrain soit constructible, son accès devra présenter les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• avoir au moins 3,50 m—de largeur d'emprise,• avoir moins de 50 m de longueur,• l'accès ne pourra desservir qu'un seul logement	<p>ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB 3: ACCES ET VOIRIE</p> <p><u>1) Accès et passages aménagés pour un logement :</u></p> <p>Pour qu'un terrain soit constructible, son accès devra présenter les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• avoir au moins 3,50 m 4m de largeur d'emprise,• avoir moins de 50 m de longueur,• l'accès ne pourra desservir qu'un seul logement

Modification de l'article 4 sur la desserte par les réseaux. La commune souhaite apporter au règlement l'article R1331-2 du code de la santé qui interdit le rejet des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement collectif.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
<p>ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>b) Eaux pluviales</p> <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).</p> <p>Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit</p>	<p>ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>b) Eaux pluviales</p> <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).</p> <p>Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit</p>

de rejet.	de rejet. L'article R1331-2 du code de la santé publique, interdit d'introduire des eaux de vidange de piscine dans les réseaux d'assainissement collectif.
-----------	--

Modification de l'article 6 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. La commune a souhaité apporter la notion de voie publique et « Privée » pour l'ensemble des zones, et également revoir certain recul d'implantation par rapport à la voie dans les zones UA et UB.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
<p>ARTICLE UA, UB, UF 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.</p> <p>1) Les constructions doivent observer un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques</p> <p>2) Les constructions ne doivent pas être implantées à une distance de plus de 40 mètres de l'alignement de la voie publique.</p> <p>3) Les règles précédentes ne s'appliquent pas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué, - aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation, - à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué. <p>4) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie</p>	<p>ARTICLE UA, UB, UF 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.</p> <p>1) Les constructions doivent observer un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées.</p> <p>2) Les constructions ne doivent pas être implantées à une distance de plus de 40 35 mètres de l'alignement de la voie publique ou privée.</p> <p>3) Les règles précédentes ne s'appliquent pas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué, - aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation, - à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué. <p>4) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique</p>

publique.

ARTICLE AUA 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

1) Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques,
- Soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

ARTICLE AUB 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

1) Conformément au document « orientations d'aménagement » :

- o localement en secteur AUBb, le long du chemin des Fontaines dans le front urbain dense, les constructions doivent s'implanter entre 3 mètres et 20 mètres de profondeur par rapport à l'alignement.
- o localement en secteur AUBa, dans le front urbain dense, les constructions doivent s'implanter entre 5 mètres et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement.
- o en secteur AUBc, les constructions doivent s'implanter entre 5 mètres et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies publiques existantes comme figuré sur le document graphique du document « orientations d'aménagement sur le secteur AUBc »

2) Sur le reste du secteur AUBa, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques et sur le reste du secteur AUBb, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

ou privée.

ARTICLE AUA 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

1) Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,
- Soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées.

ARTICLE AUB 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

1) Conformément au document « orientations d'aménagement » :

- o localement en secteur AUBb, le long du chemin des Fontaines dans le front urbain dense, les constructions doivent s'implanter entre 3 mètres et 20 mètres de profondeur par rapport à l'alignement.
- o localement en secteur AUBa, dans le front urbain dense, les constructions doivent s'implanter entre 5 mètres et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.
- o en secteur AUBc, les constructions doivent s'implanter entre 5 mètres et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes comme figuré sur le document graphique du document « orientations d'aménagement sur le secteur AUBc »

2) Sur le reste du secteur AUBa, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées et sur le reste du secteur AUBb, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées.

ARTICLE A 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Le long des autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

ARTICLE N 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Dans l'ensemble de la zone N, hormis les secteurs Ncb, NF et Nz :

[...]

2) Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement au moins égale à 5 m comptée à partir de la limite du domaine public.

Dans les secteurs Ncb, NF et Nz :

[...]

2) Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en respectant une marge de recul par rapport à cet alignement.

ARTICLE A 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Le long des autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques **ou privées**.

Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement actuel ou futur des voies publiques **ou privées**.

ARTICLE N 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Dans l'ensemble de la zone N, hormis les secteurs Ncb, NF et Nz :

[...]

2) Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement au moins égale à 5 m comptée à partir de la limite du domaine public **ou privée**.

Dans les secteurs Ncb, NF et Nz :

[...]

2) Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques **ou privées**, ou en respectant une marge de recul par rapport à cet alignement.

Modification de l'article 7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. La commune a souhaité revoir l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives en apportant une nouvelle réglementation qui facilitera l'instruction futur des demandes d'urbanisme.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
<p>ARTICLE UA, UB, UF 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1) Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en observant une marge de reculement par rapport à ces limites.</p> <p>2) En cas de marge de reculement, celle-ci doit être déterminée de la façon suivante:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle: <ul style="list-style-type: none"> - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H /2) sans pouvoir être inférieure à 3,00 m • Si la construction présente une ou plusieurs baies faisant face à la limite séparative: <ul style="list-style-type: none"> - la marge minimale à observer est de 6,00 m. <p>3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 3 mètres par rapport à la limite séparative lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur la propriété voisine, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur la propriété voisine. • à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, • à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des 	<p>ARTICLE UA, UB, UF 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1) Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en observant une marge de reculement par rapport à ces limites.</p> <p>2) En cas de marge de reculement, celle-ci doit être déterminée de la façon suivante:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle: <ul style="list-style-type: none"> - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H /2) sans pouvoir être inférieure à 3,00 m 2,70 m; • Si la construction présente une ou plusieurs baies faisant face à la limite séparative: <ul style="list-style-type: none"> - la marge minimale à observer est de 6,00 m 7,00 m. <p>3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 3 5 mètres par rapport à la limite séparative lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur la propriété voisine, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur la propriété voisine. • à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, • à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des

constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

4) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait fixe de 1 mètre par rapport à la limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

ARTICLE AUA 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.
- 2) En cas de marge de reculement, celle-ci doit être déterminée de la façon suivante :
 - Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle :
 - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H / 2$) sans pouvoir être inférieure à 2,50 m
 - dans tous les autres cas, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir être inférieure à 6,00 m.
- 3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 3 mètres par rapport

constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

4) Les bâtiments annexes des constructions ~~à destination d'habitation doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait fixe de 1 mètre par rapport à la limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.~~ **sont soumis aux mêmes règles d'implantation à l'exception des abris de jardin de moins de 5 m² et doivent néanmoins respecter une implantation à 1 mètre minimum de chaque limite séparative.**

ARTICLE AUA 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.
- 2) En cas de marge de reculement, celle-ci doit être déterminée de la façon suivante :
 - Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle :
 - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H / 2$) sans pouvoir être inférieure à 2,50 m
 - dans tous les autres cas, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir être inférieure à ~~6,00 m~~ **7,00 m.**
- 3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de ~~3~~ **5** mètres par

à la limite séparative lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur le fond voisin, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur le fond voisin.

- aux constructions à destination d'équipements collectifs.

4) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait fixe de 1 mètre par rapport à la limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

ARTICLE AUB 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...]

4) Marges de reculement par rapport aux limites séparatives :

- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle :
 - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
- Si la construction présente au moins une baie faisant face à la limite séparative :
 - la marge minimale à observer est de 6,00 m.

5) Les règles du présent article ne s'appliquent pas:

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 3 mètres par rapport à la limite séparative lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur le fond voisin, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur le fond voisin.
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date

~~rapport à la limite séparative lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur le fond voisin, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur le fond voisin.~~

- aux constructions à destination d'équipements collectifs.

~~4) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait fixe de 1 mètre par rapport à la limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.~~ sont soumis aux mêmes règles d'implantation à l'exception des abris de jardin de moins de 5 m² et doivent néanmoins respecter une implantation à 1 mètre minimum de chaque limite séparative.

ARTICLE AUB 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...]

4) Marges de reculement par rapport aux limites séparatives :

- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle :
 - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
- Si la construction présente au moins une baie faisant face à la limite séparative :
 - la marge minimale à observer est de ~~6,00 m~~ 7,00 m.

5) Les règles du présent article ne s'appliquent pas:

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de ~~3~~ 5 mètres par rapport à la limite séparative lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur le fond voisin, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur le fond voisin.
- à la reconstruction après sinistre

- d'approbation du PLU,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve : [...]

ARTICLE A 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

1) - Dans la zone A excepté le secteur Aa :

Constructions à usage d'habitation :

- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale :
 - à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L = H / 2$) sans pouvoir être inférieure à 3,00 m

ARTICLE N 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit sur une seule limite séparative latérale de propriété, soit en observant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives.
- 2 - En cas de marge de reculement, celle-ci doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes; celles-ci doivent respecter une distance de 3 mètres par rapport à la limite séparative

- des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve : [...]

ARTICLE A 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

1) - Dans la zone A excepté le secteur Aa :

Constructions à usage d'habitation :

- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale :
 - à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L = H / 2$) sans pouvoir être inférieure à 3,00 m **2,70 m**

ARTICLE N 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit sur une seule limite séparative latérale de propriété, soit en observant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives.
- 2 - En cas de marge de reculement, celle-ci doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes; celles-ci doivent respecter une distance de **3 5** mètres par rapport à la limite séparative

<p>lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur le fond voisin, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur le fond voisin.</p>	<p>lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur le fond voisin, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur le fond voisin.</p>
--	---

Modification de l'article 9 sur l'emprise au sol des constructions. La commune a souhaité cadrer la superficie des abris de jardin en limitant leur emprise à 10m² maximum.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
<p>ARTICLE UA ET UB 9: EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière. Cette règle n'inclut pas les piscines non couvertes et les terrasses.</p> <p>ARTICLE AUA 9 : EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.</p> <p>ARTICLE AUB 9 : EMPRISE AU SOL</p> <p>1) Conformément au document « orientations d'aménagement », localement en secteur AUBb dans le front urbain dense le long du chemin des Fontaines et localement en secteur AUBa dans le front urbain dense, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.</p> <p>2) Sur le reste du secteur AUBb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 24 % de la superficie de la propriété.</p> <p>3) Sur le reste du secteur AUBa et sur le secteur AUBc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.</p> <p>4) Les régies du présent article ne s'appliquent pas :</p>	<p>ARTICLE UA ET UB 9: EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière. Cette règle n'inclut pas les piscines non couvertes et les terrasses.</p> <p style="background-color: yellow;">Les abris de jardin sont limités à 10 m²</p> <p>ARTICLE AUA 9 : EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.</p> <p style="background-color: yellow;">Les abris de jardin sont limités à 10 m²</p> <p>ARTICLE AUB 9 : EMPRISE AU SOL</p> <p>1) Conformément au document « orientations d'aménagement », localement en secteur AUBb dans le front urbain dense le long du chemin des Fontaines et localement en secteur AUBa dans le front urbain dense, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.</p> <p>2) Sur le reste du secteur AUBb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 24 % de la superficie de la propriété.</p> <p>3) Sur le reste du secteur AUBa et sur le secteur AUBc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.</p> <p style="background-color: yellow;">4) Les abris de jardin sont limités à 10 m²</p>

<p>-aux constructions à destination d'équipements collectifs, -à la reconstruction à égalité de surface de plancher d'un bâtiment détruit par sinistre -aux piscines non couvertes et aux terrasses</p>	<p>5) Les régies du présent article ne s'appliquent pas :</p> <p>-aux constructions à destination d'équipements collectifs, -à la reconstruction à égalité de surface de plancher d'un bâtiment détruit par sinistre -aux piscines non couvertes et aux terrasses</p>
---	---

Modification de l'article 10 sur la hauteur maximum des constructions. La commune a souhaité apporter des précisions sur les règles de hauteur pour les bâtiment annexes et apporter un règlement pour les abris de jardin.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
<p>ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB 10: HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des bâtiments annexes non contigus à la construction principale ne doit pas excéder 5 m au faitage.</p> <p>Sur les terrains en pente, la hauteur en tout point du bâtiment ou de la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée par le caractère de la zone.</p>	<p>ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB 10: HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des bâtiments annexes non contigus à la construction principale ne doit pas excéder 5 m au faitage et doivent être de plain pied.</p> <p>La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,30 mètres au faitage par rapport au terrain naturel</p> <p>Sur les terrains en pente, la hauteur en tout point du bâtiment ou de la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée par rapport au terrain naturel par le caractère de la zone.</p>

Modification de l'article 11 sur l'aspect extérieur. La commune a souhaité apporter des compléments par rapport aux brises vues.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
<p>ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB, N 11 :ASPECT EXTERIEUR</p> <p><u>Cloture</u> [...]</p> <p>-soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage à maille rectangulaires de couleur verte.</p>	<p>ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB, N 11 :ASPECT EXTERIEUR</p> <p><u>Cloture</u> [...]</p> <p>-soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille rigide de couleur verte ou grise. d'un grillage à maille rectangulaires de couleur verte.</p>

<p>Ces clôtures doivent être implantées à l'alignement sur rue, toutefois, les portails peuvent être en retrait de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.</p> <p>Toutefois, dans le cas d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.</p> <p>[...]</p>	<p>Les brises vues sont autorisées à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de la clôture et à condition d'être rigide</p> <p>[...]</p>
--	--

Modification de l'article 12 sur le stationnement. La commune a souhaité modifier les règles de stationnement sur son territoire, en supprimant la notion de place couverte. Pour la zone Naturelle, celle-ci est complétée en intégrant les notions de base du stationnement.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
<p>ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB 12: STATIONNEMENT</p> <p><u>2)Nombre d'emplacements</u></p> <p>2.1 - Construction à usage d'habitation : Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement.</p> <p>ARTICLE N 12: STATIONNEMENT</p> <p><u>Principes</u></p> <p>Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.</p> <p>Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.</p> <p>2) Nombre d'emplacements</p> <p>2.1 - Construction à usage d'habitation : Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement</p>	<p>ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB 12: STATIONNEMENT</p> <p><u>2)Nombre d'emplacements</u></p> <p>2.1 - Construction à usage d'habitation : Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement dont une au moins doit être couverte.</p> <p>ARTICLE N 12: STATIONNEMENT</p> <p><u>Principes</u></p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.</p> <p>Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%. Cette limite peut toutefois être portée à 10% dans le cas d'un terrain dénivelé.</p> <p>Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • longueur 6,00 m • largeur 3,00 m • Dégagement 6,00 m <p>[...]</p> <p>2) Nombre d'emplacements</p> <p>2.1 - Construction à usage d'habitation : Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement dont une au moins doit être couverte.</p>
--	---

Modification de l'article 13 sur les espaces libres et plantations. La commune a souhaité apporter une règle afin d'obliger d'avoir un pourcentage d'espace vert sur sa propriété.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
<p>ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB, A, N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.ESPACES BOISES CLASSES</p> <p><u>1) Obligations de planter</u></p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.</p> <p>Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées</p>	<p>ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB, A, N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.ESPACES BOISES CLASSES</p> <p><u>1) Obligations de planter</u></p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.</p> <p>Les espaces verts doivent représenter 40% minimum de l'unité foncière.</p> <p>Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées</p>