

Plan Local d'Urbanisme

Modification du P.L.U. Notice explicative



Document approuvé en Conseil Municipal

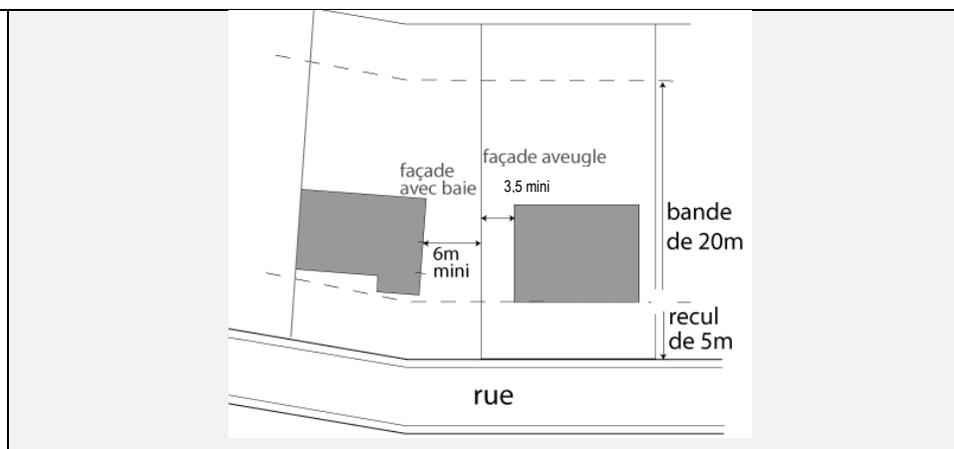
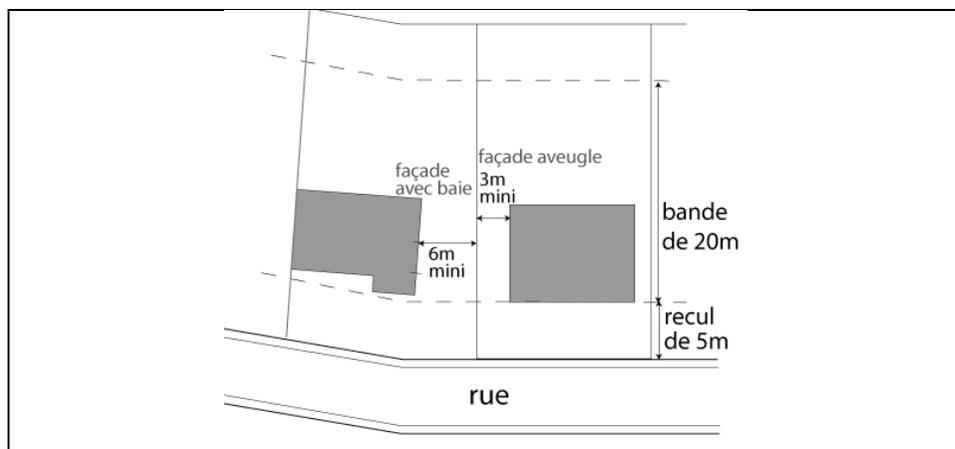
1. OBJETS DE LA MODIFICATION

Objet n°1 : AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

REGLEMENT DU P.L.U. OPPOSABLE	PROJET DE REGLEMENT MODIFIE
<p>ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites les occupations et installations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation de commerce identifiés en tant que linéaire commercial sur le plan de zonage. 	<p>ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites les occupations et installations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation de commerce et/ou bureau identifiés en tant que linéaire commercial sur le plan de zonage.
<p>ARTICLE UA / UM / UG / UP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, et sous réserve du respect du règlement du PPRI de la Vallée de l'Essonne, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - les opérations de plus de 10 logements doivent comprendre une part minimale de 20 % de logements sociaux ; 	<p>ARTICLE UA / UM / UG / UP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, et sous réserve du respect du règlement du PPRI de la Vallée de l'Essonne, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - les opérations de 11 logements ou plus (arrondi à l'entier supérieur) doivent comprendre une part minimale de 20 % de logements sociaux ;
<p>ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles respectent les surfaces minimales d'installations définies dans le cadre du Schéma 	<p>ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles respectent les surfaces minimales d'installations définies dans le cadre du Schéma

<p>directeur départemental des structures agricoles de l'Essonne ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole ; - les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage, à l'exclusion de toute activité agro-alimentaire ou agro-industrielle, sous réserve de respecter l'article 3 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement ; - les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers ; - l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 10% de la surface de plancher réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU ; - dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'Urbanisme, se reporter à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement, relatif aux éléments naturels et paysagers remarquables. 	<p>directeur départemental des structures agricoles de l'Essonne ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole ; - les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage, à l'exclusion de toute activité agro-alimentaire ou agro-industrielle, sous réserve de respecter l'article 3 de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement ; - les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers ; - l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 10% de la surface de plancher réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU ; - dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'Urbanisme, se reporter à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement, relatif aux éléments naturels et paysagers remarquables. <p>- les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.</p>
<p><u>ARTICLE UA / UG 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</u></p> <p><u>3.1 Accès</u></p> <p>3.1.6 Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m en tout point. Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU.</p> <p><u>3.2 Voies nouvelles</u></p> <p>3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si la largeur en tout point est d'au minimum 6m, et si la chaussée est aménagée pour le passage d'au moins deux files de circulation automobile avec une largeur de</p>	<p><u>ARTICLE UA / UG 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</u></p> <p><u>3.1 Accès</u></p> <p>3.1.6 Aucun accès carrossable ne pourra avoir une largeur inférieure à 2,50 m en tout point. Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières bâties existantes avant l'approbation du PLU.</p> <p><u>3.2 Voies nouvelles</u></p> <p>3.2.1 La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si la largeur en tout point est d'au minimum 6m, et si la chaussée est aménagée pour le passage d'au moins deux files de circulation automobile avec une largeur de</p>

<p>1m40 prévue et sécurisée pour le passage des piétons et cycles ; la largeur autorisée en tout point est d'au moins 3,50m si la chaussée est à sens unique avec une largeur de 1m40 prévue et sécurisée pour le passage des piétons et cycles.</p>	<p>1m40 prévue et sécurisée pour le passage des piétons et cycles ; si la chaussée est à sens unique, la largeur autorisée en tout point est d'au moins 2,50m, et de 1,40m supplémentaire pour le passage des piétons et cycles.</p>
<p>ARTICLE <u>UG / UP.3</u> : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p><u>3.1 Accès</u></p> <p>3.1.1 Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée.</p> <p>3.1.2 Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière, sauf pour les unités foncières traversantes ou à l'angle de deux voies pour lesquelles un accès supplémentaire sera possible.</p>	<p>ARTICLE <u>UG / UPc, UPv et UPt.3</u> : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p><u>3.1 Accès</u></p> <p>3.1.1. Deux accès sont autorisés par unité foncière ou par lot, lorsque le terrain d'assiette est issu d'une division foncière.</p> <p>3.1.2 Cette règle ne s'applique pas au site de l'OAP Georges Heren.</p>
<p>ARTICLES <u>U.5</u> : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>ARTICLES <u>U.5</u> : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</p> <p>Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014</p>
<p>ARTICLE <u>U.6</u> : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES</p> <p>6.1 Dispositions générales</p> <p>Les nouvelles constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement actuel ou projeté, ou à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, avec un minimum de 5 m.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.</p> <p><u>6.5 Dispositions particulières au secteur Upc</u></p> <p>Les constructions nouvelles ne sont pas autorisées au-delà d'une bande de 20m par rapport à l'alignement actuel ou projeté ou à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, à l'exception des abris de jardin ou annexe.</p>	<p>ARTICLE <u>U.6</u> : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES</p> <p>6.1 Dispositions générales (pour zones Ue et Up)</p> <p>Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou projeté, ou à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, avec un minimum de 5 m.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci.</p> <p><u>6.5 Dispositions particulières au secteur Upc</u></p> <p>Les constructions nouvelles et les extensions doivent être implantées dans une bande de 20 mètres calculée à partir du recul de 5m exigés par rapport à alignement, excepté le côté impair de la route de Guigneville. Les annexes sont autorisées au-delà de cette bande de 20 mètres.</p>



ARTICLE UA / UM / UG / UP 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales

Lorsque la façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade à la limite séparative doit être au moins égale 4 m.

Lorsque la façade est aveugle ou comporte des jours, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade à la limite séparative doit être au moins égale à 2,50 m.

L'implantation des abris de jardin doit respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent

ARTICLE UA / UM / UG / UP 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales

Dans le cas d'un lotissement ou 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.

Lorsque la façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade à la limite séparative doit être au moins égale 6 m.

Lorsque la façade est aveugle ou comporte des jours, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade à la limite séparative doit être au moins égale à 3,50 m.

Les abris de jardins peuvent être implantés en limite séparative. Les ouvertures ne doivent pas se trouver en limite séparative.

De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent

<p>être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.</p>	<p>être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.</p>
<p>ARTICLE UA / UM / UG / UP 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>La construction de bâtiments contigus est autorisée.</p> <p>En cas de construction de bâtiments non contigus, la distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur de la façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies ($D > H_{max}$) ; - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 4 m ($D = H_{min} > 4$ m), si la façade comporte des jours ou est aveugle. <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>ARTICLE UA / UM / UG / UP 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>Dans le cas d'un lotissement ou 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.</p> <p>La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ; - 4 mètres, entre une construction d'habitation et une annexe. <p>EXEMPTIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
<p>ARTICLE UP.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Dans le secteur Upv, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder 40%.</p> <p>Dans le secteur Upc, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder 25%.</p>	<p>ARTICLE UP.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Dans le secteur Upv, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder 30%.</p> <p>Dans le secteur Upc, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière, ne pourra excéder 20%.</p>
	<p>ARTICLES 10 : HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Rajout pour tous les articles 10 :</p> <p>Le Terrain Naturel (TN) pour une construction, une extension ou une annexe ne doit pas être surélevé de plus de 20 cm.</p>

ARTICLE UC / UP.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT

DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les locaux ou aires de stockages des déchets et citernes doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques, et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

11.2 Aspect extérieur

Les façades des constructions ne devront pas rester brutes et seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante. (cf palettes des couleurs en annexe)

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) et l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

L'usage de ces matériaux traditionnels : grès, meulière, pierre de champs, doit être privilégié.

Les finitions matiérées comme les enduits talochés ou grattés sont à privilégier, ainsi que les enduits à la chaux associés aux sables locaux. Pour les peintures comme pour les lasures, privilégier une finition mate en écho aux matériaux du bâti.

Les huisseries, portes et portillons sont réalisées simplement, avec des lignes droites et des formes rectangulaires, en bois ou en métal. Les menuiseries courbes sont à éviter.

ARTICLE UC / UP.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT

DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les locaux ou aires de stockages des déchets et citernes doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques **ou** masqués, soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

11.2 Aspect extérieur

Les façades des constructions ne devront pas rester brutes et seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante. (cf palettes des couleurs en annexe)

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) et l'emploi en façade de matériaux de type bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

L'usage de ces matériaux traditionnels : grès, meulière, pierre de champs, doit être privilégié.

Les finitions matiérées comme les enduits talochés ou grattés sont à privilégier, ainsi que les enduits à la chaux associés aux sables locaux. Pour les peintures comme pour les lasures, privilégier une finition mate en écho aux matériaux du bâti.

~~Les huisseries, portes et portillons sont réalisées simplement, avec des lignes droites et des formes rectangulaires, en bois ou en métal. Les menuiseries courbes sont à éviter.~~

Les volets à battants existants doivent être maintenus.

Les huisseries , portes, portails et portillons en PVC doivent être de teinte mate.

Les pompes à chaleur devront par leur architecture s'intégrer à l'environnement et ne pas être

<p>Pour les bardages bois, Il est préconisé d'utiliser des essences de bois locales et naturellement imputrescibles (châtaignier, robinier, chêne, aulne). Si un produit de finition doit être appliqué, le résultat obtenu doit être mat.</p> <p><u>11.3 Toitures</u></p> <p>Les toitures présenteront une pente comprise entre 35 et 45°, excepté pour les annexes qui pourront avoir une pente en-dessous de 35° sans pour autant présenter de toiture terrasse.</p>	<p>posée près des limites séparatives.</p> <p>Pour les bardages bois, Il est préconisé d'utiliser des essences de bois locales et naturellement imputrescibles (châtaignier, robinier, chêne, aulne). Si un produit de finition doit être appliqué, le résultat obtenu doit être mat.</p> <p><u>11.3 Toitures</u></p> <p>Les pentes de toitures doivent être comprises entre 35 et 45°, sauf pour les vérandas, annexes et extensions de la construction principale, qui pourront avoir une pente inférieure à 35°.</p> <p>Seules les toitures terrasse végétalisée sont autorisées.</p>
<p>ARTICLE <u>UA / UC / UM / UG .11</u> : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p><u>11.1 Dispositions générales</u></p> <p>Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.</p> <p>Les locaux ou aires de stockages des déchets et citernes doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques, et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.</p> <p><u>11.3 Toitures</u></p> <p>Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction.</p>	<p>ARTICLE <u>UA / UC / UM / UG .11</u> : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p><u>11.1 Dispositions générales</u></p> <p>Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.</p> <p>Les locaux ou aires de stockages des déchets et citernes doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques ou masqués, soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.</p> <p>11.2</p> <p>Les pierres de taille des bâtiments devront autant que possible être mises en valeur. Les bâtisses en pierre et les soubassements en pierre doivent être entretenus à l'identique.</p> <p><u>11.3 Toitures</u></p> <p>Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction.</p> <p>Les restaurations de toiture se feront à l'identique tout en privilégiant la petite tuile plate vieillie.</p>

<p>Les couvertures seront en tuiles plates vieilles, ton rouge flammé (brun exclu) petit moule (40 au m² ou plus), soit en ardoise naturelle.</p> <p>Dans le cas de constructions nouvelles ou d'extension d'un bâtiment existant, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou que la construction réponde à des normes de performances énergétiques.</p> <p><u>11.4 Clôtures</u></p> <p>11.4.1 Dispositions générales</p> <p>Les clôtures doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et respecter, par leur aspect, le caractère des lieux avoisinants. (cf palettes des couleurs en annexe)</p> <p>La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les murs pleins, hors murs de soutènement et hors murs recevant des éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...), - les plaques bétons ; - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...); - l'emploi de tout matériau hétéroclite ou disparate non prévu à cet usage. 	<p>Sur les nouvelles constructions, les couvertures seront en tuiles plates vieilles, ton rouge flammé (brun exclu) petit moule (40 au m² ou plus), soit en ardoise naturelle.</p> <p>Dans le cas de constructions nouvelles ou d'extension d'un bâtiment existant, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ou que la construction réponde à des normes de performances énergétiques.</p> <p>Les pentes de toitures doivent être comprises entre 35 et 45°, sauf pour les vérandas, annexes et extensions de la construction principale, qui pourront avoir une pente inférieure à 35°. Seules les toitures terrasse végétalisée sont autorisées.</p> <p>11.4 Clôtures</p> <p>11.4.1 Dispositions générales</p> <p>Les clôtures doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et respecter, par leur aspect, le caractère des lieux avoisinants. (cf palettes des couleurs en annexe)</p> <p>La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En UG et le long du Boulevard de Presles, Rue Sacha Guitry et Allée Jean Moulin, les murs pleins, hors murs de soutènement et hors murs recevant des éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...), Partout ailleurs, les murs pleins, y compris en limite séparative hors murs de soutènement et hors murs recevant des éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...); - les plaques bétons ; - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...); - l'emploi de tout matériau hétéroclite ou disparate non prévu à cet usage. <p>En UP, les clôtures en limites séparatives seront constituées de grillages ou de clairevoie, d'une hauteur maximale de 1,8 mètre.</p>
--	---

<p>11.4.2 Les clôtures sur rue</p> <p>Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie vive.</p> <p>Les clôtures ne devront pas constituer un obstacle pour la petite faune et devront prévoir, à cet effet, une ouverture en partie basse.</p> <p>Les portes et portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau. Ils peuvent être pleins.</p> <p><u>11.5 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u></p> <p>Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur... ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit porter sur leur localisation et sur leur aspect architectural (volume, nature et tons des matériaux utilisés).</p>	<p>Pour les secteurs à OAP « CARNOT » et « HEREN »,</p> <p>Les clôtures existantes ne devront pas être modifiées et aucune nouvelle clôture ne devra être érigée. Par ailleurs, les clôtures existantes devront être entretenues.</p> <p>11.4.2 — Les clôtures sur rue SAUF EN UG</p> <p>Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie vive.</p> <p>Les clôtures ne devront pas constituer un obstacle pour la petite faune et devront prévoir, à cet effet, une ouverture en partie basse.</p> <p>Les portes et portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau. Ils peuvent être pleins.</p> <p>11.5 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur... ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. Leur examen doit porter sur leur localisation et sur leur aspect architectural (volume, nature et tons des matériaux utilisés).</p>
<p>ARTICLE UA / UP.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Les aires de stationnement et les zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet, en rez-de-chaussée dans l'enveloppe du bâtiment ou en sous-sol.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes. Dans ce cas, le calcul s'effectue sur la surface</p>	<p>ARTICLE UA / UP.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>Les aires de stationnement et les zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet, en rez-de-chaussée dans l'enveloppe du bâtiment ou en sous-sol.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes. Dans ce cas, le calcul s'effectue sur la surface</p>

<p>totale, extension(s) incluse(s).</p> <p>Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - longueur : 5 m ; - largeur : 2,30 m sans obstacle de part et d'autre, 2,50 m en cas d'obstacle d'un seul côté et 2,80 m en cas d'obstacle des deux côtés ou type boîte ; - dégagement : 6 m x 2,30 m. 	<p>totale, extension(s) incluse(s).</p> <p>Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - longueur : 5 m ; - largeur : 2,30 m sans obstacle (mobilier urbains, arbres de hautes et demi-tige, tout élément fixé au sol de part et d'autre), 2,50 m en cas d'obstacle d'un seul côté et 2,80 m en cas d'obstacle des deux côtés ou type boîte ; - dégagement : 6 m x 2,30 m. <p>En UA, UG et UM, une place minimum par logement.</p>
<p><u>ARTICLES TOUTES ZONES SAUF UA.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</u></p> <p><u>13.1 Dispositions générales</u></p> <p>Les espaces laissés libres par les constructions seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige, ou bien de deux arbres de demi-tige, par tranche de 200 m² de terrain.</p> <p>Les parcs de stationnement publics et privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.</p> <p>Les essences locales sont à privilégier (cf liste en annexe).</p> <p><u>13.2 Coefficient d'espaces verts</u></p> <p>Au moins 20 % de la superficie du terrain doit être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre, selon le coefficient ci-dessous :</p>	<p><u>ARTICLES TOUTES ZONES SAUF UA.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</u></p> <p><u>13.1 Dispositions générales</u></p> <p>Les espaces laissés libres par les constructions seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige, ou bien de deux arbres de demi-tige, par tranche de 200 m² de terrain.</p> <p>Les parcs de stationnement publics et privés des logements individuels et/ou collectifs doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.</p> <p>Les essences locales sont à privilégier (cf liste en annexe).</p> <p>UPc : 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain</p> <p>UPt et UPv : 1 arbre de haute tige ou 2 demi tiges pour 200m² de terrain</p> <p>Les arbres seront répartis sur toute la superficie de la parcelle.</p> <p><u>13.2 Coefficient d'espaces verts</u></p> <p>Au moins 20 % de la superficie du terrain, hors espaces de stationnements, doit être traités en espaces verts, dont au moins la moitié en pleine terre, selon le coefficient ci-dessous :</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Espace vert de plaine terre : coefficient 1 - Toitures végétalisées : coefficient 0,40 	<ul style="list-style-type: none"> - Espace vert de plaine terre : coefficient 1 - Toitures végétalisées : coefficient 0,40
<p><u>ARTICLES U.14 : COEFFICIENTS D'OCCUPATION DES SOLS</u></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p><u>ARTICLES U.14 : COEFFICIENTS D'OCCUPATION DES SOLS</u></p> <p>Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014</p>

Objet n°2 : MODIFICATION DES PLANS DE ZONAGE

Classements partiels en Espaces Boisés Classés pour préserver les boisements de haute tige existants, constitués d'arbres de haute tige, et ainsi réduire les risques de glissement de terrain. Les plans de zonages seront redessinés en conséquence.

PLU opposable



Projet de modification du PLU



--- Limite de zone	— Ripisylve (art. L123-5-III 2° du Code de l'Urbanisme)
●●● Espace boisé classé (art. L130.1 du Code de l'Urbanisme)	●●● Alignement d'arbres existant (art. L123-5-III 2° du Code de l'Urbanisme)
▨ Coeur d'îlot vert ou jardin (art. L123-5-III 2° du Code de l'Urbanisme)	▨ Secteur soumis au risque d'inondation et à l'application du PPRI en vigueur (art. R123-11-b° du Code de l'Urbanisme)
▨ Espace paysager (art. L123-5-III 2° du Code de l'Urbanisme)	▨ Emplacement réservé (art. L123-1-5-V du Code de l'Urbanisme)
▨ Espace paysager sensible (art. L123-5-III 2° du Code de l'Urbanisme)	▨ Emplacement réservé (art. L123-1-5-II 5° du Code de l'Urbanisme)
▨ Bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares	— Linéaire commercial à préserver (art. L123-1-5 7° bis du Code de l'Urbanisme)

Objet n°3 : MODIFICATION DE L'O.A.P. n°2 « HEREN »

1. CONTEXTE DU PROJET ET LOCALISATION

La présente OAP s'inscrit dans la réflexion menée par la Ville sur la densification des secteurs stratégiques. En effet, le site d'environ 1,4 ha entre la rue Georges Héren et le chemin aux Chèvres présente un potentiel d'urbanisation dans la mesure où il s'insère dans un espace déjà urbanisé (secteur pavillonnaire), qu'il bénéficie de la proximité avec d'importantes infrastructures de transport (gare RER, RD831). Le site présente une déclivité dans le sens est-ouest, bénéficiant ainsi de points de vue sur la vallée.



Les objectifs du projet sont les suivants :

- Répondre aux besoins en logements sur la commune ;
- Densifier le secteur autour de la gare RER ;
- Rejet « zéro » des eaux de ruissellement.



Vues sur le site depuis le chemin aux Chèvres

Citadia 2012

2. PROGRAMMATION

- Un programme d'habitat respectueux de son environnement;
- Des bâtiments économes en énergie ;
- Un système de gestion des eaux pluviales efficace et durable et une limitation de l'imperméabilisation du sol ;
- **Conservation des deux maisons déjà présentes sur le site.**
- **Conservation de la maison qui se situe sur la parcelle AC 596.**

3. SCHEMA DE PRINCIPE



4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Urbanisation générale

Le secteur de projet est classé en zone Ug (secteur gare) au PLU de La Ferté Alais.

- Des maisons en bande et mitoyennes et un petit collectif, de type R+2 maximum (environ 40 nouveaux logements au total)
- 20% minimum de logements sociaux
- Des constructions présentant un système d'isolation thermique et acoustique performant
- Les façades principales des logements seront, de préférence, orientées vers le sud
- Des systèmes de gestion des eaux pluviales (bassin de récupération, noue) seront mis en place sur le site

Desserte et déplacements

- Principe de connexion routière du site sur la rue Georges Héren
- Elargissement de la rue Georges Héren
- L'accès aux logements se fera par la voie de desserte interne au site **et non par la rue Georges Héren. Un seul logement individuel pourra avoir un accès par la Rue Georges Héren**
- Aménagement de passages pour les piétons et les cyclistes (principe de liaison douce) pour rejoindre le chemin aux Chèvres menant notamment à la gare.

En outre, la réalisation d'une étude de circulation permettrait de s'assurer de la prise en compte de l'augmentation du trafic induite par la réalisation des constructions nouvelles, tout particulièrement rue Georges Héren.

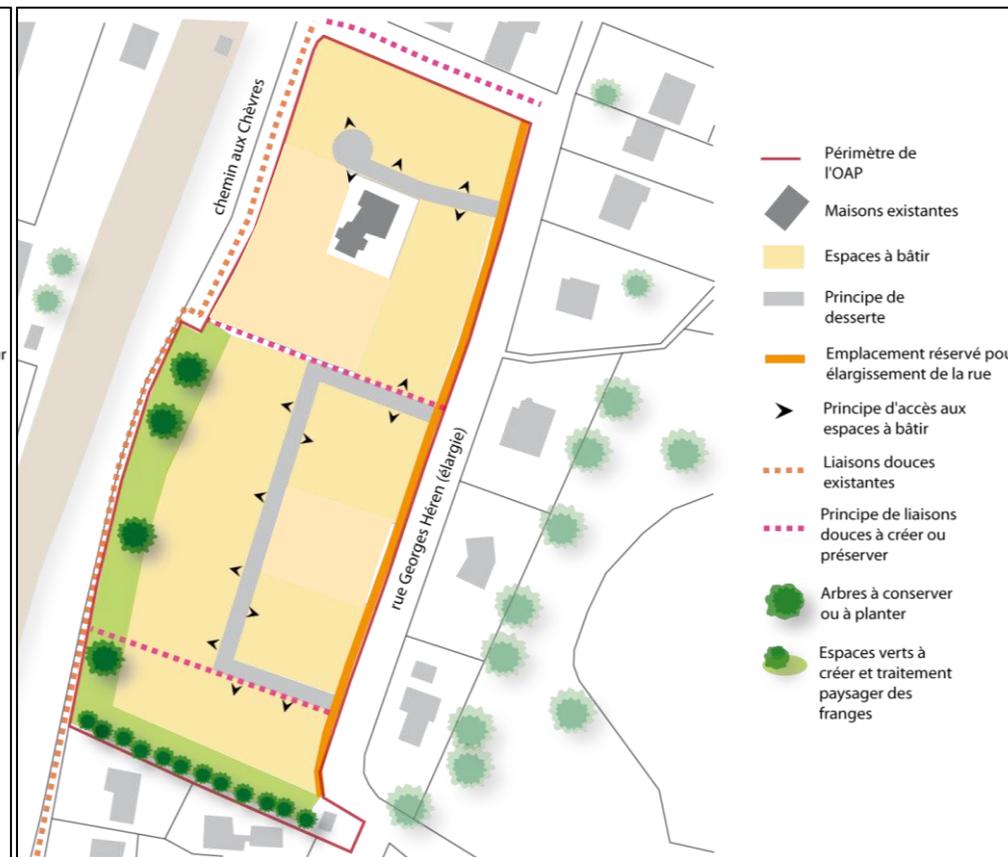
Traitement paysager et espace public

- Limiter l'imperméabilisation des sols en développant les espaces verts sur l'ensemble du site (espaces jardins)
- Conserver autant que possible les éléments de végétation existants
- Préserver ou favoriser les points de vue vers la vallée

P.L.U. opposable



Projet de P.L.U. modifié



Objet n°4 : CLASSEMENT DE BATIMENTS REMARQUABLES (L 151-19 du code de l'Urbanisme)

Cf fiches en annexe

2. JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA MODIFICATION

Pour la bonne mise en œuvre de la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LA FERTE-ALAIS, les articles 7, 8 et 9 ainsi que la protection des arbres en Espace Boisé Classé sur les zones UG et Upc, prennent en compte la nature du sol sablonneux, les terrains à forte déclivité, l'érosion importante due à la proximité de la Sablière.

Cette modification permettra une meilleure lisibilité des articles avec une urbanisation raisonnée qui tiendra compte des terrains sablonneux et de fait instables.

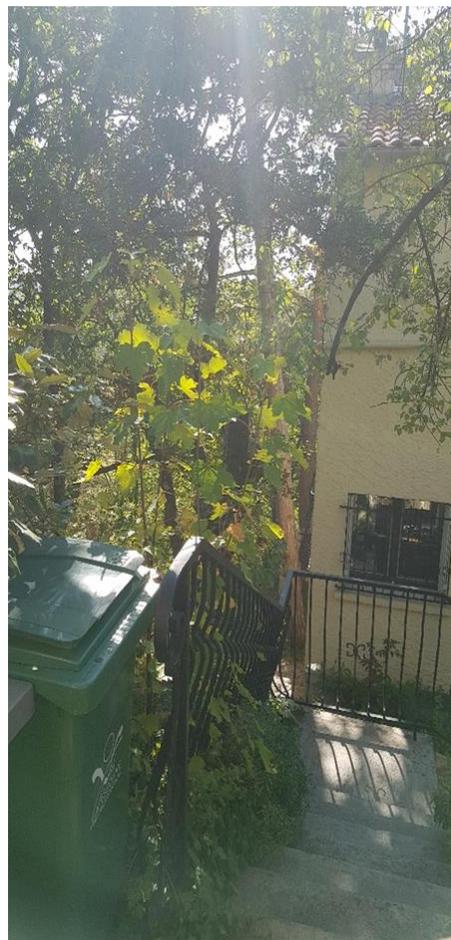
Les évolutions règlementaires que la Commune effectue ne remettent pas en cause le potentiel logement, la densification étant mesurée.

En effet, cette modification permettra, entre-autre, une optimisation de l'OAP HEREN.

La maison, sise au centre de la parcelle, est en très mauvaise état et contient de l'amiante. Sa démolition permettra d'ajouter des lots à bâtir.

NB : La modification simplifiée approuvée par le Conseil Municipal le 18 décembre 2017 a permis de finaliser le projet de l'OAP CARNOT (32 logements individuels et 12 collectifs), et d'accepter deux autres permis de construire pour respectivement 9 et 10 logements.

Ci-joint quelques photos de terrains à forte déclivité



ANNEXES (L 151-19 du code de l'Urbanisme)
