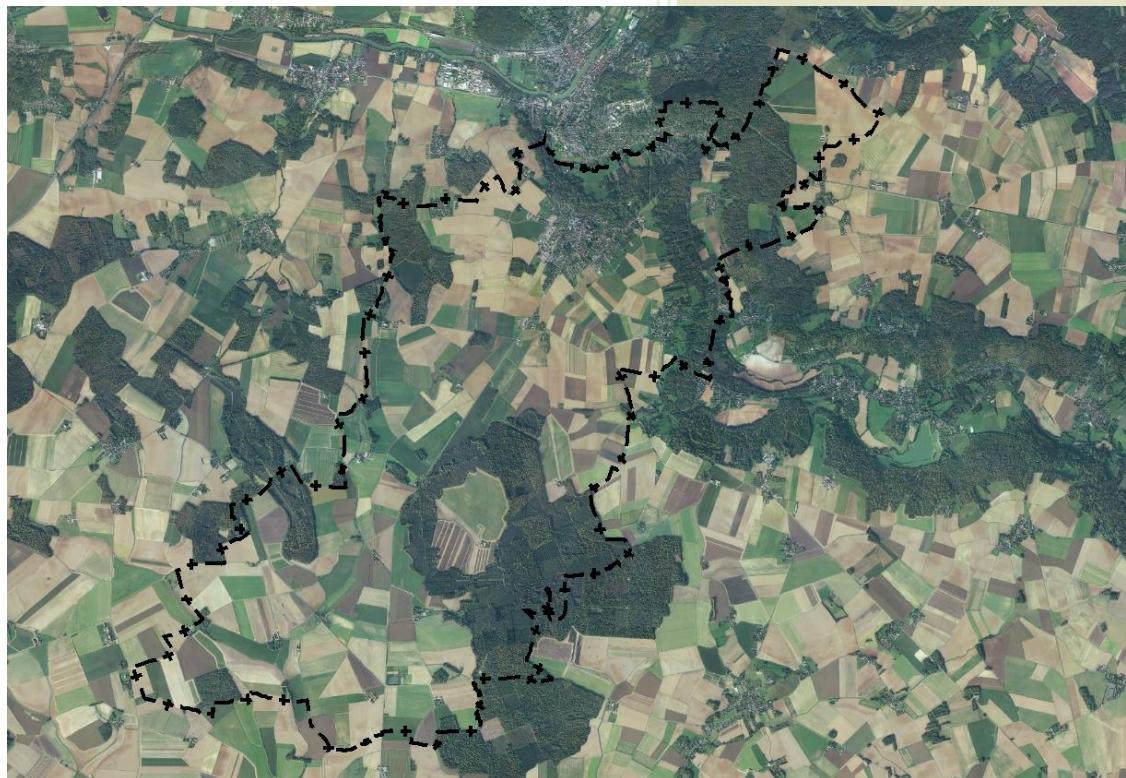


JOUARRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

1- NOTICE EXPLICATIVE



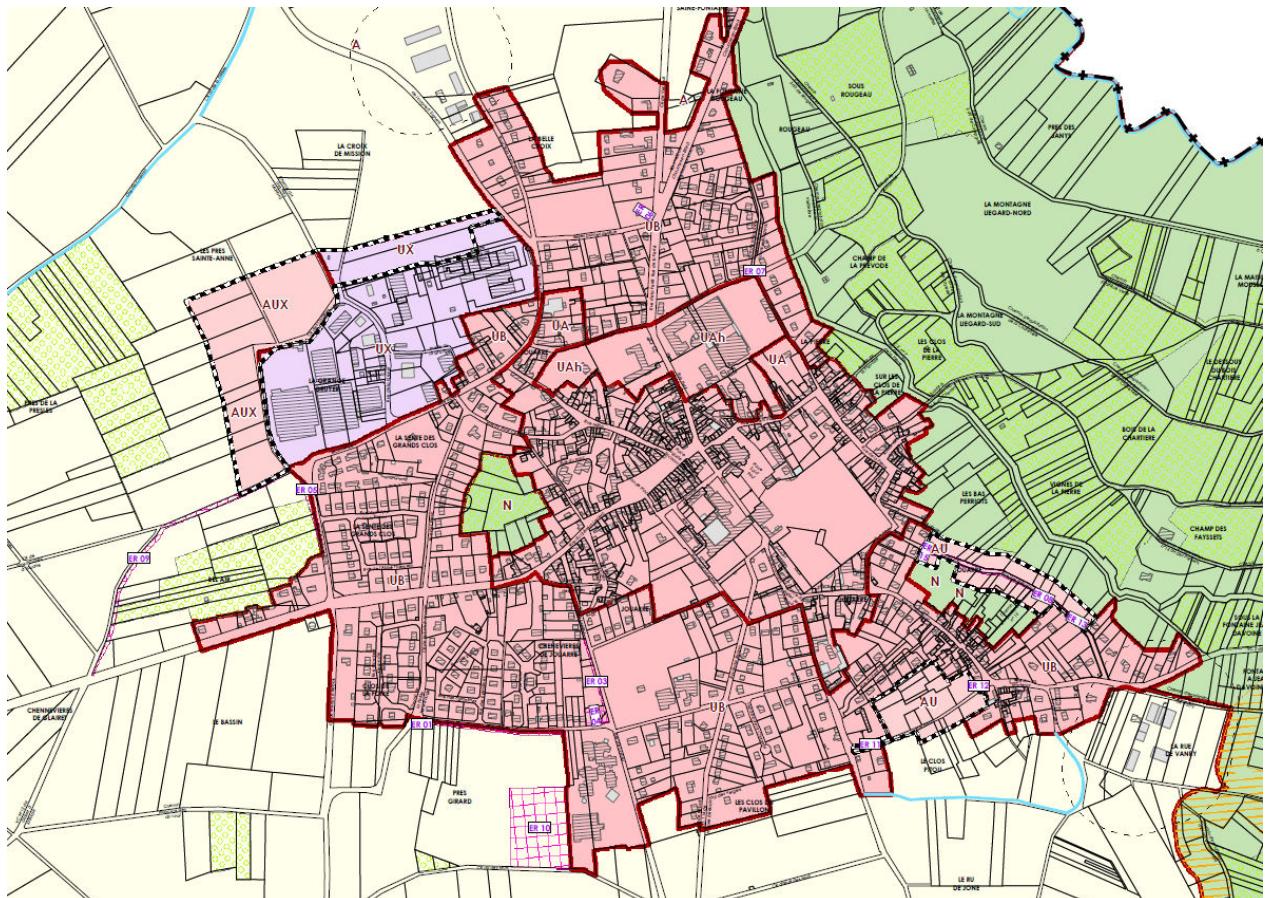
Sommaire

I. Preambule	3
I.1 L'historique du PLU	3
I.2 L'objectif de la modification.....	3
II. La présentation de la procédure de modification SIMPLIFIEE et de son champ d'application	5
II.1 La procédure de modification simplifiée du PLU	5
III. La présentation de la modification du plu	6
III.1 Le contenu du dossier de modification simplifiée	6
III.2 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone UA	6
III.3 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone UB	15
III.4 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone UC	21
III.5 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone AU	25
III.6 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone A	26
III.7 La modification du plan de zonage	28
III.8 La modification du rapport de présentation du PLU	30
IV Impact sur l'environnement	31

I. PREAMBULE

I.1 L'historique du PLU

La commune de Jouarre en SEINE-ET-MARNE est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 8 décembre 2017.



I.2 L'objectif de la modification

Les modifications à apporter au PLU de JOUARRE consistent à :

- Des modifications règlementaires ne remettant pas en cause l'économie générale du PADD, modification des articles de la zone UA, UB, UC, AU, A et N.
- Modification de la zone UAh en zone UA pour la parcelle AD 585 afin de réaliser des logements locatifs sociaux.

L'économie générale du PLU n'est pas affectée et les règles d'urbanisme demeurent adaptées au plus près des objectifs définis lors de l'élaboration du PLU.

Les objectifs premiers de cette modification sont :

Modification du règlement :

Les modifications réglementaires devront être mises en place pour la modification simplifiée :

- Modifier le règlement de la zone UA, UB, UC, AU, A et N.

Modification du zonage :

- Modification de la zone UAh en zone UA

Modification du rapport de présentation :

En application de l'article R151-5 du code de l'urbanisme le rapport de présentation doit être complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est:

- Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article [L. 153-31](#)
- **Modifié** ;
- Mis en compatibilité.

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

II.1 La procédure de modification simplifiée du PLU

La loi du 17 février 2009, pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a créé une procédure de modification simplifiée.

Selon le code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée peut avoir pour objet :

- la rectification d'une erreur matérielle ;
- la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues aux articles [L. 153-45](#) du code de l'urbanisme ;
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique, autrement dit celles :
 - qui n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - de diminuer ces possibilités de construire ;
 - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

C. urb., art. [L.153-45](#), en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.

L'article L.153-45 du code de l'Urbanisme continue en énonçant:

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.».

L'article L.153-46 dispose:

« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L.151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.».

L'article L.153-47 détaille ensuite le déroulement de la procédure de la modification simplifiée :

«Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée».

III. LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU

III.1 Le contenu du dossier de modification simplifiée

Le dossier de modification comporte les 4 pièces suivantes :

- 1- Notice explicative
- 2- Règlement
- 3- Zonage
- 4- Rapport de présentation.

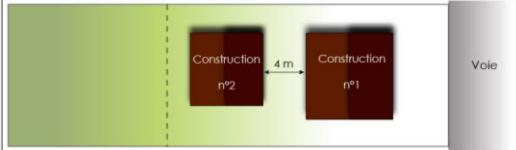
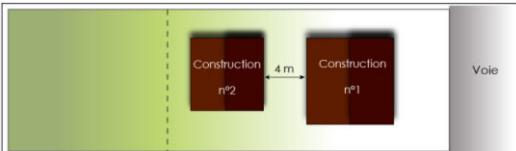
III.2 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone UA

Concernant **l'article 7** l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone UA, une erreur matérielle s'est glissée au niveau du schéma des limites séparatives affichant 8 m au lieu de 4 m, intégration de notion concernant les extensions des constructions par rapport aux limites séparatives.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIÉ	
Article UA7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
UA	
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
<p>Le diagramme compare deux états de la zone UA. À gauche (Avant modification), deux rectangles verticaux sont placés côte à côte, séparés par une ligne horizontale. Chaque rectangle est divisé en deux parties : une partie supérieure verte et une partie inférieure verte. Des étiquettes indiquent "Emprise privée" pour les deux parties vertes et "Limite séparative" pour les deux parties sombres. Une ligne horizontale sépare les deux rectangles. Une ligne verticale sépare les deux rectangles. Une flèche pointe vers la droite avec la valeur "5 m". Une autre flèche pointe vers le bas avec la valeur "8 m". En bas, une flèche pointe vers la gauche avec la valeur "2.5 m" et une flèche pointe vers le bas avec la valeur "Limite séparative". À droite (Après modification), les deux rectangles sont toujours placés côte à côte, mais la partie inférieure de chaque rectangle est maintenant plus étendue vers la droite, atteignant une largeur totale de 4 m. Les étiquettes "Emprise privée" et "Limite séparative" restent les mêmes. La flèche de 5 m reste la même. La flèche de 8 m a été remplacée par une flèche de 4 m. La flèche de 2.5 m et la flèche "Limite séparative" sont également restées les mêmes.</p>	

<p>1.1 Les constructions peuvent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ d'une limite séparative latérale à l'autre, ■ sur une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 2.5 mètres de l'autre limite séparative latérale en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture. ■ En retrait des limites avec un retrait minimum de 2.5 mètres en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture. 	<p>1.1 Les constructions peuvent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ d'une limite séparative latérale à l'autre, ■ sur une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 2.5 mètres de l'autre limite séparative latérale en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture. ■ En retrait des limites avec un retrait minimum de 2.5 mètres en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture.
<p>1.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.</p>	<p>1.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.</p>
<p>1.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.</p>	<p>1.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.</p>
	<p>1.4 En cas d'extension de type surélévation celle-ci devra se faire dans l'alignement vertical de la construction existante</p> <p>1.5 En cas d'extension avec une nouvelle emprise au sol, celle-ci devra se faire dans l'alignement de l'existant dans la mesure que la limite séparative garde la même distance</p> <p>1.6 L'extension quelle qu'elle soit devra être traitée en harmonie avec la construction principale et existante.</p>

Concernant **l'article 8** l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété de la zone UA, une intégration de la notion de constructions est rajoutée.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
Article UA8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
UA	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
<p>1.1 Une distance minimale de 4 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contigües, sur une même unité foncière.</p>  <p>1.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.</p>	<p>1.1 Une distance minimale de 4 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contigües, sur une même unité foncière. (Toute construction ou annexe et construction principale)</p>  <p>1.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.</p>

Concernant **l'article 10** La hauteur maximale des constructions de la zone UA, est supprimé la notion de construction nouvelle en toit à pente, afin que la hauteur soit de 15 mètres au faîte pour l'ensemble des constructions.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIÉ	
Article UA10 - La hauteur maximale des constructions	
UA	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
<p>1.1 La hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, ne doit pas excéder 15 mètres au faîte, mesurés depuis le terrain naturel.</p> <p>1.2 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit.</p> <p>1.3 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, - aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur, - aux constructions existantes de plus de 15 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant. 	<p>1.1 La hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, ne doit pas excéder 15 mètres au faîte, mesurés depuis le terrain naturel.</p> <p>1.2 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit.</p> <p>1.3 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, - aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur, - aux constructions existantes de plus de 15 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.

Concernant **l'article 11** l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords de la zone UA, des modifications sont prévues afin de donner de la légèreté au règlement concernant l'aménagement de la construction, la coloration.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIÉ	
Article UA11 - l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	
UA	
AVANT MODIFICATION	APRÈS MODIFICATION
11.3 Toitures et ouvertures de toit	11.3 Toitures et ouvertures de toit
11.3.5 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile plate vieillie. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)	11.3.5 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile plate vieillie présenter une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage. Est autorisée, sous réserve, d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)
11.4 Matériaux et coloration	11.4 Matériaux et coloration
11.4.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.	11.4.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.
11.4.2 La coloration des enduits des façades et pignons et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique du CAUE77 située en annexe.	11.4.2 La coloration des enduits des façades et pignons et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique du CAUE77 ainsi que les RAL associés située en annexe.
11.4.3 Les façades ou les pignons des constructions face aux voies doivent comporter un encadrement des ouvertures en enduit lissé ou en jointoientement.	11.4.3 Les façades ou les pignons des constructions face aux voies doivent comporter un encadrement des ouvertures en enduit lissé ou en jointoientement.

<p>11.5 Volets</p> <p>11.5.1 Les volets battants ou coulissants sont obligatoires en façade sur rue, ils seront à persiennes sur 1/3 supérieur de la façade. Sur les autres façades, les volets pleins sont admis.</p> <p>11.5.2 Les volets roulants sont autorisés si conjointement des volets battants ou coulissants existent et si leurs coffres sont insérés dans la maçonnerie.</p> <p>11.5.3 Il n'est pas imposé de volets battants ou coulissants en cas de baie d'une largeur supérieure à 1,80 m.</p>	<p>11.5 Volets</p> <p>11.5.1 Les volets battants ou coulissants sont obligatoires en façade sur rue, en cas de modification des ouvertures et de constructions nouvelles, ils seront à persiennes sur 1/3 supérieur de la façade. Sur les autres façades, les volets pleins sont admis. Sur la façade arrière les volets pleins sont admis et les volets roulants sont autorisés si leurs coffres sont insérés dans la maçonnerie.</p> <p>11.5.2 Il n'est pas imposé de volets battants ou coulissants en cas de baie d'une largeur supérieure à 1,80 m.</p>
<p>11.6 Clôtures</p> <p>11.6.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2.20 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux murs existants à la date d'approbation du PLU qui seront conservés à la hauteur initiale.</p> <p>11.6.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive. <p>11.6.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même 	<p>11.6 Clôtures</p> <p>11.6.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2.20 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux murs existants à la date d'approbation du PLU qui seront conservés à la hauteur initiale.</p> <p>11.6.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive. <p>11.6.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même

<p>matériau de revêtement extérieur que la construction principale,</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un muret de 0,80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive,- d'un grillage doublée ou non d'une haie vive. <p>11.6.4 Les portails et portillons devront être de forme orthogonale : soit pleins, soit constitués de grilles verticales.</p> <p>11.6.5 En zone inondable, les clôtures devront être ajourées en maille 20x20.</p>	<p>matériau de revêtement extérieur que la construction principale,</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un muret de 0,80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive,- d'un grillage doublée ou non d'une haie vive ou d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 m sera toléré. <p>11.6.4 Les portails et portillons devront être de forme orthogonale : soit pleins, soit constitués de grilles verticales au moins sur la moitié de la hauteur.</p> <p>11.6.5 En zone inondable, les clôtures devront être ajourées en maille 20x20.</p>
---	--

Concernant **l'article 12** les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement de la zone UA,

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE												
Article UA12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement												
UA												
AVANT MODIFICATION			APRES MODIFICATION									
<p>12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une dimension et une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.</p> <p>12.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.</p> <p>12.3 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :</p>			<p>12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une dimension et une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.</p> <p>12.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements eu-de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et selon les normes recommandées au paragraphe ci-après du présent article.</p> <p>12.3 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :</p>									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Superficie de Plancher</th> <th>de 0 m² à moins de 100 m²</th> <th>de 100 m² à moins de 150 m²</th> <th>Au-delà de 150 m², par tranche de 50 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>nombre de places à créer</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>					Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ²	nombre de places à créer	2	3	1
Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ²									
nombre de places à créer	2	3	1									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Superficie de Plancher</th> <th>de 0 m² à moins de 100 m²</th> <th>de 100 m² à moins de 150 m²</th> <th>Au-delà de 150 m², par tranche de 50 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>nombre de places à créer</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>					Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ²	nombre de places à créer	2	3	1
Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ²									
nombre de places à créer	2	3	1									

	<p>En cas de changement de destination et / ou affectation, prévoir une place de stationnement par logement supplémentaire.</p>
--	---

III.3 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone UB

Concernant **l'article 7** l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone UB, intégration de notion concernant les extensions des constructions par rapport aux limites séparatives.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIÉ	
Article UB7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
UB	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
<p>7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ d'une limite séparative latérale à l'autre, ■ sur une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 4 mètres de l'autre limite séparative latérale en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture. ■ en retrait des limites avec un minimum de 4 mètres en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture. <p>7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123.10.1-du code de l'urbanisme.</p> <p>7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.</p>	<p>7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ d'une limite séparative latérale à l'autre, ■ sur une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 4 mètres de l'autre limite séparative latérale en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture. ■ en retrait des limites avec un minimum de 4 mètres en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture. <p>7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123.10.1-du code de l'urbanisme.</p> <p>7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.</p>

	<p>7.4 En cas d'extension de type surélévation celle-ci devra se faire dans l'alignement vertical de la construction existante</p> <p>7.5 En cas d'extension avec une nouvelle emprise au sol, celle-ci devra se faire dans l'alignement de l'existant dans la mesure que la limite séparative garde la même distance</p> <p>7.6 L'extension quelle qu'elle soit devra être traitée en harmonie avec la construction principale et existante.</p>
--	---

Concernant **l'article 10** La hauteur maximale des constructions de la zone UB, est supprimé la notion de construction nouvelle en toit à pente.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIÉ	
Article UB10 - La hauteur maximale des constructions	
UB	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRÈS MODIFICATION</u>
<p>10.1 La hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, implantées dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte, ne doit pas excéder 11 mètres au faîte, mesurés depuis le terrain naturel.</p> <p>10.2 Au-delà de la bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte, la hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, ne doit pas excéder 5 mètres au faîte, mesurés depuis le terrain naturel.</p> <p>10.3 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit.</p> <p>10.4 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, 	<p>10.1 La hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, implantées dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte, ne doit pas excéder 11 mètres au faîte, mesurés depuis le terrain naturel.</p> <p>10.2 Au-delà de la bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte, la hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, ne doit pas excéder 5 mètres au faîte, mesurés depuis le terrain naturel.</p> <p>10.3 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit.</p> <p>10.5 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,

<ul style="list-style-type: none"> - aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur, - aux constructions existantes de plus de 15 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant. 	<ul style="list-style-type: none"> - aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur, - aux constructions existantes de plus de 15 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.
---	---

Concernant **l'article 11** l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords de la zone UB,

PROJET DE REGLEMENT MODIFIÉ	
Article UB11 l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	
UB	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRÈS MODIFICATION</u>
11.1-Règles générales	11.1-Règles générales
<p>11.1.4 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'équipements collectifs, - de projets d'architecture bioclimatique utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée - les vitrines des commerces - les locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol, - les vérandas, serres et piscines - les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain : 	<p>11.1.4 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'équipements collectifs, - de projets d'architecture bioclimatique utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée - les vitrines des commerces - les locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol, - les vérandas, serres et piscines - les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :

<ul style="list-style-type: none"> ○ les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment, ○ les constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale... <p>- les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante, ○ s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante 	<ul style="list-style-type: none"> ○ les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment, ○ les constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale... <p>- les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante, ○ s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante
<p>11.2-Toitures et ouvertures de toit</p> <p>11.2.4 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)</p> <p>Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans la toiture.</p>	<p>11.2-Toitures et ouvertures de toit</p> <p>11.2.4 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie présenter une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)</p> <p>Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans la toiture.</p>
<p>11.3 Matériaux et coloration</p> <p>11.3.1 L'emploi sans enduit de matériaux</p>	<p>11.3 Matériaux et coloration</p> <p>11.3.1 L'emploi sans enduit de matériaux</p>

<p>destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.</p> <p>11.3.2 La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique située en annexe.</p> <h3>11.5 Clôtures</h3> <p>11.5.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,- d'un muret de 0,80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive.- d'un grillage doublée ou non d'une haie vive. <p>Les portails et portillons devront être de forme orthogonale : soit pleins, soit constitués de grilles verticales.</p>	<p>destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.</p> <p>11.3.2 La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique du CAUE et ainsi que les RAL associés située en annexe.</p> <h3>11.5 Clôtures</h3> <p>11.5.2 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,- d'un muret de 0,80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive.- d'un grillage doublée ou non d'une haie vive avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 m sera toléré. <p>Les portails et portillons devront être de forme orthogonale : soit pleins, semi ajourés ou ajourés soit constitués de grilles verticales.</p>
---	--

Concernant **l'article 12** les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement de la zone UB,

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE																				
Article UB12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement																				
UB																				
AVANT MODIFICATION			APRES MODIFICATION																	
<p>12.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.</p> <p>12.3 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Superficie de Plancher</th> <th>de 0 m² à moins de 100 m²</th> <th>de 100 m² à moins de 150 m²</th> <th>Au-delà de 150 m², par tranche de 50 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>nombre de places à créer</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>			Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ²	nombre de places à créer	2	3	1	<p>12.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et selon les normes recommandées au paragraphe ci-après du présent article.</p> <p>12.3 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Superficie de Plancher</th> <th>de 0 m² à moins de 100 m²</th> <th>de 100 m² à moins de 150 m²</th> <th>Au-delà de 150 m², par tranche de 50 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>nombre de places à créer</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>En cas de changement de destination et / ou affectation, prévoir une place de stationnement par logement supplémentaire.</p>		Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ²	nombre de places à créer	2	3	1
Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ²																	
nombre de places à créer	2	3	1																	
Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ²																	
nombre de places à créer	2	3	1																	

III.4 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone UC

Concernant **l'article 7** l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone UC, intégration de notion concernant les extensions des constructions par rapport aux limites séparatives.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIÉ	
Article UC7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
UC	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>7.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture.</p> <p>7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123.10.1-du code de l'urbanisme.</p> <p>7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.</p>	<p>7.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture.</p> <p>7.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123.10.1-du code de l'urbanisme.</p> <p>7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.</p> <p>7.4 En cas d'extension de type surélévation celle-ci devra se faire dans l'alignement vertical de la construction existante</p> <p>7.5 En cas d'extension avec une nouvelle emprise au sol, celle-ci devra se faire dans l'alignement de l'existant dans la mesure que la limite séparative garde la même distance</p> <p>7.6 L'extension quelle qu'elle soit devra</p>

	être traitée en harmonie avec la construction principale et existante.
--	--

Concernant **l'article 11** l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords de la zone UC,

PROJET DE REGLEMENT MODIFIÉ	
Article UC11 l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	
UC	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
11.2-Toitures et ouvertures de toit 11.2.4 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...) Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans la toiture. 11.2.6 Les toitures des constructions doivent être recouvertes avec des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate.	11.2-Toitures et ouvertures de toit 11.2.4 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie présenter une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...) Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans la toiture. 11.2.6 Les toitures des constructions doivent être recouvertes avec des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate. En cas d'extension ou de réfection partielle, les matériaux de la couverture existante devront être utilisés.
11.3 Matériaux et coloration 11.3.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. 11.3.2 La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être	11.3 Matériaux et coloration 11.3.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. 11.3.2 La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être

<p>conforme à la palette chromatique située en annexe.</p> <h4>11.4 Volets</h4> <p>Les volets battants ou coulissants sont obligatoires en façade sur rue, ils seront à persiennes sur 1/3 supérieur de la façade. Sur les autres façades, les volets pleins sont admis.</p> <p>Les volets roulants sont autorisés si conjointement des volets battants ou coulissants existent et si leurs coffres sont insérés dans la maçonnerie.</p> <p>Il n'est pas imposé de volets battants ou coulissants en cas de baie d'une largeur supérieure à 1,80 m.</p>	<p>conforme à la palette chromatique du CAUE et ainsi que les RAL associés située en annexe.</p> <h4>11.4 Volets</h4> <p>Les volets battants ou coulissants sont obligatoires en façade sur rue, ils seront à persiennes sur 1/3 supérieur de la façade. Sur les autres façades, les volets pleins sont admis.</p> <p>Les volets roulants sont autorisés si conjointement des volets battants ou coulissants existent et si leurs coffres sont insérés dans la maçonnerie.</p> <p>Il n'est pas imposé de volets battants ou coulissants en cas de baie d'une largeur supérieure à 1,80 m.</p>
<h4>11.5 Clôtures</h4> <p>11.5.4 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive. - d'un grillage doublée ou non d'une haie vive. <p>Les portails et portillons devront être de forme orthogonale : soit pleins, soit constitués de grilles verticales.</p>	<h4>11.5 Clôtures</h4> <p>11.5.1 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale, - d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive. - d'un grillage doublée ou non d'une haie vive avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 m sera toléré. <p>Les portails et portillons devront être de forme orthogonale : soit pleins, semi ajourés ou ajourés soit constitués de grilles verticales.</p>

Concernant **l'article 12** les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement de la zone UC,

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE																			
Article UC12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement																			
UC																			
<u>AVANT MODIFICATION</u>		<u>APRES MODIFICATION</u>																	
<p>12.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.</p> <p>12.3 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Superficie de Plancher</th> <th>de 0 m² à moins de 100 m²</th> <th>de 100 m² à moins de 150 m²</th> <th>Au-delà de 150 m², par tranche de 50 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>nombre de places à créer</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>		Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ²	nombre de places à créer	2	3	1	<p>12.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et selon les normes recommandées au paragraphe ci-après du présent article.</p> <p>12.3 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Superficie de Plancher</th> <th>de 0 m² à moins de 100 m²</th> <th>de 100 m² à moins de 150 m²</th> <th>Au-delà de 150 m², par tranche de 50 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>nombre de places à créer</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>En cas de changement de destination et / ou affectation, prévoir une place de stationnement par logement supplémentaire.</p>		Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ²	nombre de places à créer	2	3	1
Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ²																
nombre de places à créer	2	3	1																
Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ²																
nombre de places à créer	2	3	1																

III.5 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone AU

Concernant **l'article 11** l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords de la zone AU,

PROJET DE REGLEMENT MODIFIÉ	
Article AU11 l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	
AU	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
11.3 Matériaux et coloration 11.3.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. 11.3.2 La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique située en annexe.	11.3 Matériaux et coloration 11.3.1 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. 11.3.2 La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique du CAUE et ainsi que les RAL associés située en annexe.

III.6 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone A

Concernant **l'article 1** occupations et utilisations du sol interdites particulières de la zone A,

PROJET DE REGLEMENT MODIFIÉ	
A1- Occupations et utilisations du sol interdites	
A	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
1.1 Les constructions à destination de commerce ;	1.2 Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions fixées à l'article A2.3.

Concernant **l'article 2** occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières de la zone A,

PROJET DE REGLEMENT MODIFIÉ	
A2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
A	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
2.3 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration à condition de s'inscrire dans la volumétrie des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et d'être repérées sur le plan de zonage.	2.3 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier de restauration, et de commerce à condition de s'inscrire dans la volumétrie des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et d'être repérées sur le plan de zonage.

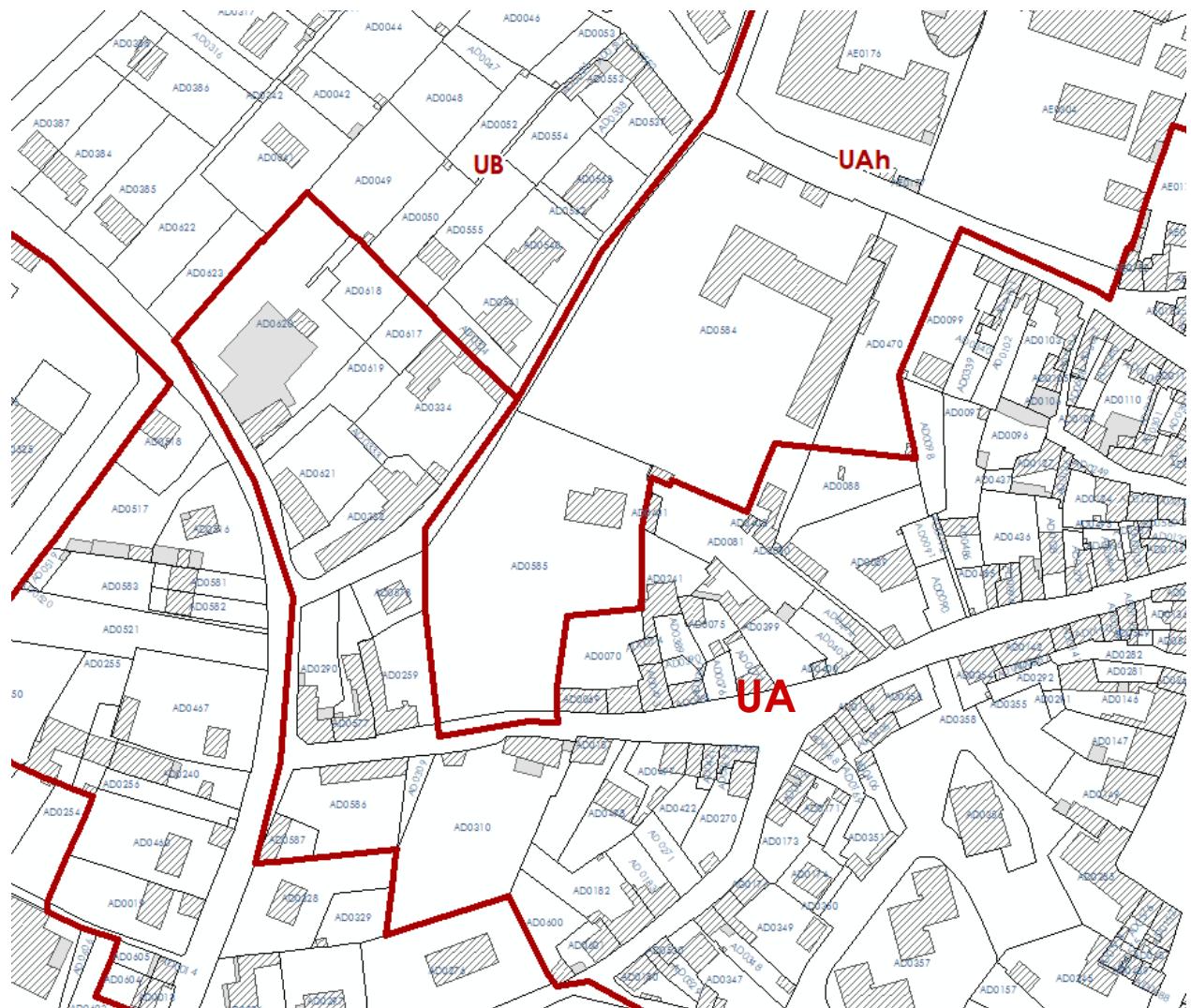
Concernant **l'article 11** l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords de la zone A,

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
Article A11 l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	
A	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
11.3.6 Les toitures des constructions doivent être recouvertes avec des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate.	11.3.6 Les toitures des constructions à usage d'habitat doivent être recouvertes avec des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate. Pour les autres constructions les toitures doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage
11.3.8 La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique CAUE 77 située en annexe.	11.3.8 La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique CAUE 77 et ainsi que les RAL associés située en annexe.

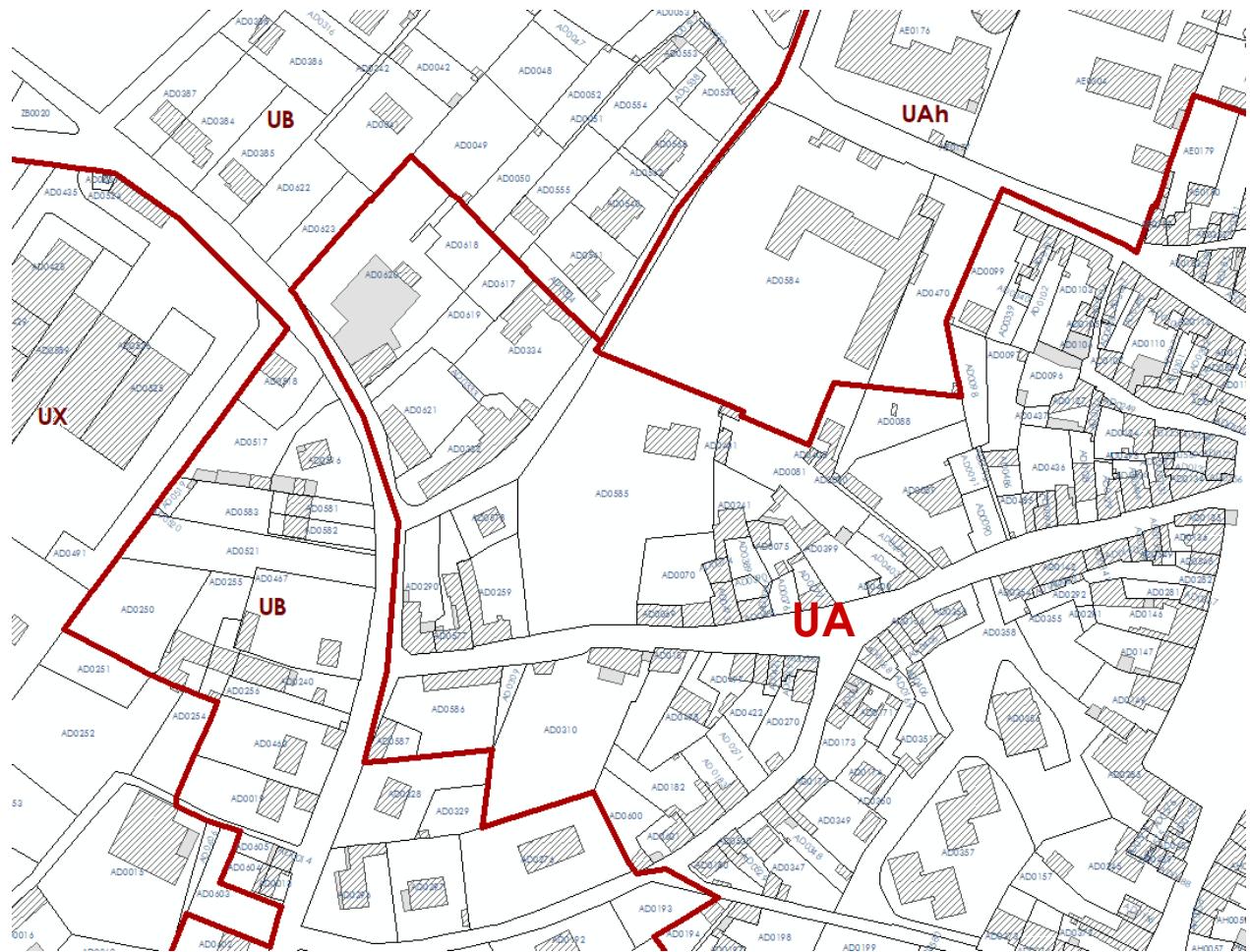
III.7 La modification du plan de zonage

La commune souhaite modifier son secteur UAh et basculer la parcelle AD 585 en zone UA afin de pouvoir mettre en place un projet de construction d'habitat à vocation sociale.

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



La parcelle AD 585 est basculée en zone UA.

Modification du tableau des surfaces

Avant modification		Après modification	
ZONES	SURFACES (en ha)	ZONES	SURFACES (en ha)
A	2707,40	A	2707
AU	3,1	AU	3.1
AUX	4,3	AUX	4.3
N	1356,4	N	1357
Nh	1,6	Nh	1.6
UA	28,7	UA	29.2
Uah	4,7	Uah	4.2
UB	98,3	UB	98
UC	13,4	UC	13.4
UX	15	UX	15
TOTAL	4 233	TOTAL	4232.8

Augmentation de la zone UA passant de 28,7 ha à 29,2 hectares

Diminution de la zone AUh passant de 4,7 hectares à 4,2 hectares

III.8 La modification du rapport de présentation du PLU

Conformément à l'article R151-5 du code de l'urbanisme le rapport de présentation doit être complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

A la fin du rapport de présentation une copie de la notice explicative est intégrée dans le nouveau chapitre « l'exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée n°1 ».

IV Impact sur l'environnement

Les modifications légères des articles n'entraînent pas d'augmentation des possibilités de construction.
Elles n'auront donc pas d'impact sur l'environnement.

DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE JOUARRE.

Milieux naturels et biodiversité			
Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ?			
	OUI	NON	
Zone Natura 2000		x	La zone Natura 2000 est située à environ 5 km de Jouarre
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		x	La commune de Jouarre n'est incluse dans aucune entité écologique remarquable, aucune réserve naturelle ou parc naturel régional
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II	x		La commune comprend 4 sites d'intérêt écologique ZNIEFF de type 1 et 2
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		x	Aucun milieu naturel remarquable (Réserve Naturelle, Arrêté de Protection de Biotope...) ne fait partie du territoire.
Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?		x	Des continuités écologiques présentes sur la commune de Jouarre, au Nord avec un corridor alluvial, et au sud avec un corridor de sous trame arborée.
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?		x	La commune est concernée par des enveloppes d'alertes de zones humides de niveau 3 (Driee Ile de France) et des zones humides repérées par le SAGE des 2 Morin. Des étude de détermination ont été réalisées sur le territoire pour vérifier la présence ou non de zone humide avérée.
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?		x	Aucun ENS recensé sur le territoire.

Paysages, patrimoine naturel et bâti			
	Oui	Non	
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?	x		Sont classés monuments historiques : la crypte de l'abbaye Notre-Dame, plusieurs éléments de l'ancienne église de JOUARRE, la croix de l'ancien cimetière.
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		x	Territoire communal non concerné.
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		x	Territoire communal non concerné.
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		x	Territoire communal non concerné.
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		x	Territoire communal non concerné.
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?	x		Les grandes entités paysagères ont été identifiées dans le PLU.
Plan paysage (cf. circulaire du 17/12/12 de la DGALN)		x	Territoire communal non concerné.

Sols et sous-sol, déchets			
	OUI	NON	
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués	x		La base de données BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) recense 20 sites sur la commune de Jouarre
Anciens sites industriels et activités de services	x		2 ICPE soumise à autorisation 2 ICPE soumise à enregistrement 1 ICPE soumise à déclaration 2 ICPE au régime inconnu
Carrières et/ou projet de		x	Territoire communal non concerné.

création ou d'extension de carrières ou comblement?			
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		x	Territoire communal non concerné.

Ressource en eau			
	OUI	NON	
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	x		Le Nord du territoire de JOUARRE est concerné par une protection de l'Aqueduc de la DHUIS. Cet aqueduc souterrain, construit entre 1863 et 1865 a pour but d'alimenter VAL D'EUROPE AGGLOMERATION en eau potable sur un parcours de 130 km.
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?	x		Bonne qualité des eaux
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		x	Territoire communal non concerné.

Usages :	Oui	Non	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	x		Le projet envisagée dans la modification simplifiée du PLU, ne nécessite pas d'utilisation d'eau potable.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		x	Territoire communal non concerné.
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	x		Le projet envisagée dans la modification simplifiée du PLU, ne nécessite pas d'utilisation du réseau d'assainissement

Risques et nuisances			
	OUI	NON	
Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?		x	Il n'existe pas de un PPR sur le territoire communal.
Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers)	x		La commune n'est pas concernée par un PPRI, et par un PSS.

approuvés ou en cours d'élaboration ?			
Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?		x	La commune n'est pas soumise à des nuisances sonores importantes.
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement ?	x		La commune de Jouarre se trouve concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Coulommiers Voisin.

Air, énergie, climat			
	OUI	NON	
Enjeux spécifiques relevés		x	
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	x		Le Plan Climat de la Région Ile de France a été adopté en 2011 : il s'agit d'un nouveau document étant un des aspects novateurs du Grenelle
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		x	

DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Milieux naturels et biodiversité			
	OUI	NON	
Les zones susceptibles d'être touchées par la modification simplifiée n°1 recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ?			
Zone Natura 2000		x	INCIDENCE NULLE
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		x	INCIDENCE NULLE
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II	x		INCIDENCE NULLE
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		x	INCIDENCE NULLE
Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un	x		INCIDENCE NULLE

document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?			
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?	x		<p>INCIDENCE NULLE</p> <p>Les modifications règlementaires de la Modification Simplifiée du PLU ne viennent pas dénaturer ou impacter les enveloppes de zone humide.</p>
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?		x	INCIDENCE NULLE

Paysages, patrimoine naturel et bâti			
	Oui	Non	
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?	x		INCIDENCE NULLE
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		x	INCIDENCE NULLE
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		x	INCIDENCE NULLE
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		x	INCIDENCE NULLE
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		x	INCIDENCE NULLE
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?	x		<p>INCIDENCE NULLE</p> <p>Les modifications règlementaires de la Modification Simplifiée du PLU ne viennent pas impacter les perspective paysagère repérée par les documents de rang supérieur.</p>
Plan paysage (cf. circulaire du 17/12/12 de la DGALN)		x	INCIDENCE NULLE

Sols et sous-sol, déchets			
	OUI	NON	
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués	x		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires de la Modification Simplifiée du PLU ne viennent créer de nouveaux sites et sols pollués ou potentiellement pollués
Anciens sites industriels et activités de services	x		INCIDENCE NULLE
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?		x	INCIDENCE NULLE
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		x	INCIDENCE NULLE

Ressource en eau			
	OUI	NON	
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	x		INCIDENCE NULLE
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires de la Modification Simplifiée du PLU ne viennent impacter ou dénaturer les cours d'eau et nappes phréatiques.
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		x	INCIDENCE NULLE

Usages :	Oui	Non	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires de la Modification Simplifiée du PLU ne viennent apporter une consommation des eaux potables.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		x	INCIDENCE NULLE
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante	x		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires de la

pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?			Modification Simplifiée du PLU ne viennent apporter une augmentation des eaux d'assainissement.
---	--	--	---

Risques et nuisances			
	OUI	NON	
Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires de la Modification Simplifiée du PLU ne viennent augmenter le risque de mouvement de terrain ainsi que le risque d'inondation.
Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration ?		x	INCIDENCE NULLE
Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?		x	INCIDENCE NULLE
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires de la Modification Simplifiée du PLU ne viennent augmenter le risque d'exposition au PEB de l'aéroport Charles de Gaulle.

Air, énergie, climat			
	OUI	NON	
Enjeux spécifiques relevés		x	INCIDENCE NULLE
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	x		INCIDENCE NULLE
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		x	INCIDENCE NULLE

La modification simplifiée du PLU de Jouarre porte sur des modifications réglementaires légères, ainsi que sur le changement d'une zone UAh en UA. Le PLU n'implique pas d'incidences environnementales négatives supplémentaires.

