

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique du 2 septembre 2022



- 1. Qu'est-ce qu'une modification de PLU ?**
- 2. Présentation synthétique du contenu de la modification**
- 3. Déroulé de l'enquête publique**

1. Qu'est-ce qu'une modification de PLU ?

COMMENT EST COMPOSÉ LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Un diagnostic



Il permet de dresser l'état des lieux

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



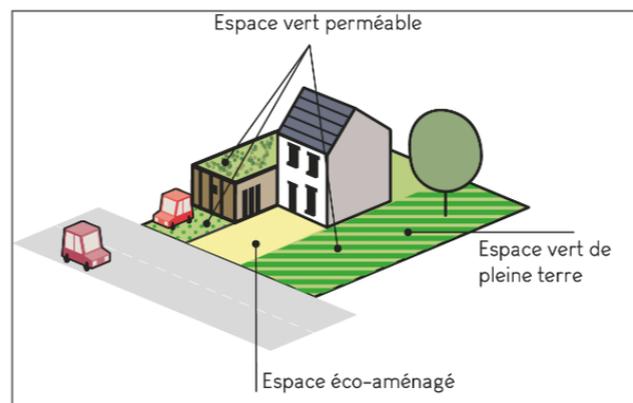
Le PADD fixe les grandes orientations pour les 10 à 15 prochaines années. C'est le document socle du PLU



Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Un plan de zonage

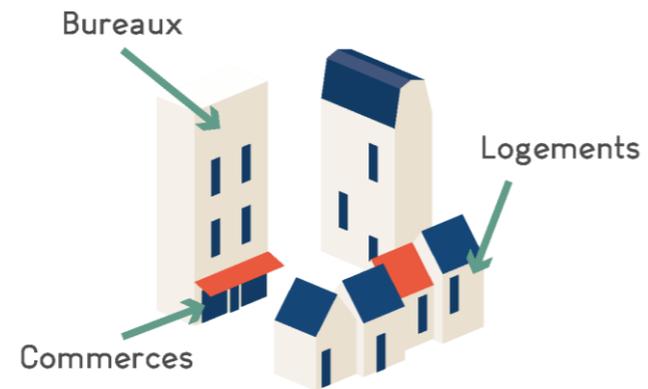


Un règlement

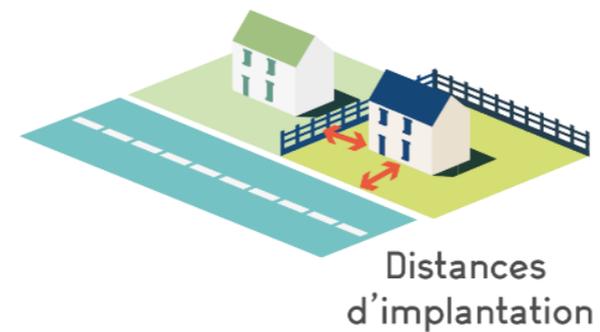
QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

In fine, le PLU fixe des règles que chaque nouvelle construction doit respecter :

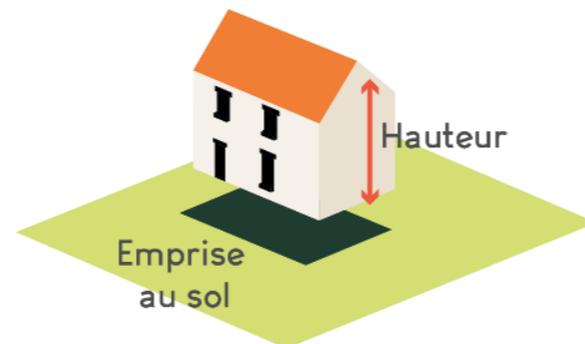
- 1** Les constructions autorisées ou interdites



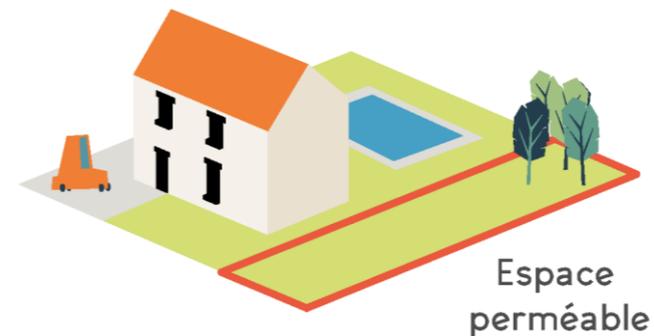
- 2** L'implantation des constructions



- 3** La hauteur et l'emprise au sol des constructions



- 4** La part obligatoire d'espaces perméables



QU'EST-CE QU'UNE MODIFICATION DU PLU ?

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le **29 novembre 2013**.

Que permet une modification du PLU ?

Il s'agit d'une **procédure d'évolution du PLU**, qui permet d'**ajuster le dispositif réglementaire**.

Procédure encadrée par le Code de l'urbanisme (L. 153-41 à L. 153-44)

La modification permet par exemple :

- **D'ajuster le règlement d'une zone** en majorant modérément ou réduisant les possibilités de construire,
- **De mettre en place des outils complémentaires** pour encadrer les évolutions,
- **D'intégrer de nouvelles protections environnementales** ou contre les risques.



La procédure de modification du PLU est possible sous condition de ne pas :

- *Changer les orientations du PADD*
- *Réduire un espace boisé, agricole ou naturel ou des protections de site, paysage, patrimoine*
- *Réduire une protection contre les risques ou induire des risques supplémentaires*

QUEL EST L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION ?

Cette modification a pour objectif de faire évoluer le plan local d'urbanisme sur :

1. Maîtrise de la densification urbaine

- Affiner la rédaction des règles de gabarit (hauteur / emprise au sol)
- Revoir les règles d'implantation des constructions

2. Dimension environnementale et paysagère

- Renforcement des exigences en matière d'espace vert de pleine terre
- Garantir la perméabilité des sols

3. Dimension patrimoniale (patrimoines bâti)

4. Aspect extérieur des constructions et clôtures

5. Autres modifications réglementaires et mises à jour

Grille de lecture du rapport de présentation

Résumé de l'objet de la modification

Objet : Unde Rufinus ea tempestate praefectus

Pièce du PLU modifiée

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

Sed tamen haec

Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria commeatum, famis et furoris impulsu Eubuli cuiusdam inter suos clari domum ambitiosam ignibus subditis inflammavit rectoremque ut sibi iudicio imperiali addictum calcibus incessens et pugnis conculcans seminecem laniatu miserando discerpit. post cuius lacrimosum interitum in unius exitio quisque imaginem periculi sui considerans documento recenti similia formidabat.

Sed tamen haec

Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria commeatum, famis et furoris impulsu Eubuli cuiusdam inter suos clari domum ambitiosam ignibus subditis inflammavit rectoremque ut sibi iudicio imperiali ~~addictum calcibus incessens et pugnis conculcans seminecem laniatu miserando discerpit. post cuius lacrimosum interitum in unius exitio quisque imaginem periculi sui considerans documento recenti similia formidabat.~~

Dispositions du PLU en vigueur

Fuerit toto in consulatu sine provincia, cui fuerit, antequam designatus est, decreta provincia. Sortietur an non? Nam et non sortiri absurdum est, et, quod sortitus sis, non habere. Proficiscetur paludatus? Quo? Quo pervenire ante certam diem non licebit. ianuario, Februario, provinciam non habebit; Kalendis ei denique Martiis nascetur repente provincia.

Justifications de la modification

JUSTIFICATIONS

Incenderat autem audaces usque ad insaniam homines ad haec, quae nefariis egere conatibus, Luscus quidam curator urbis subito visus: eosque ut heulans baiolorum praecentor ad expediendum quod orsi sunt incitans vocibus crebris. qui haut longe postea ideo vivus exustus est.

Zone ou chapitre concerné par la modification

Les nouvelles dispositions insérées par la modification sont en **rouge**

Les dispositions supprimées sont en **rouge barré**

2. Présentation synthétique du contenu de la modification

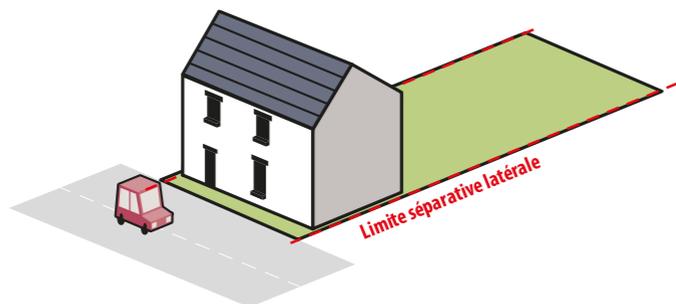
2. Présentation synthétique du contenu de la modification

Objectif : Revoir les limites d'implantation des nouvelles constructions

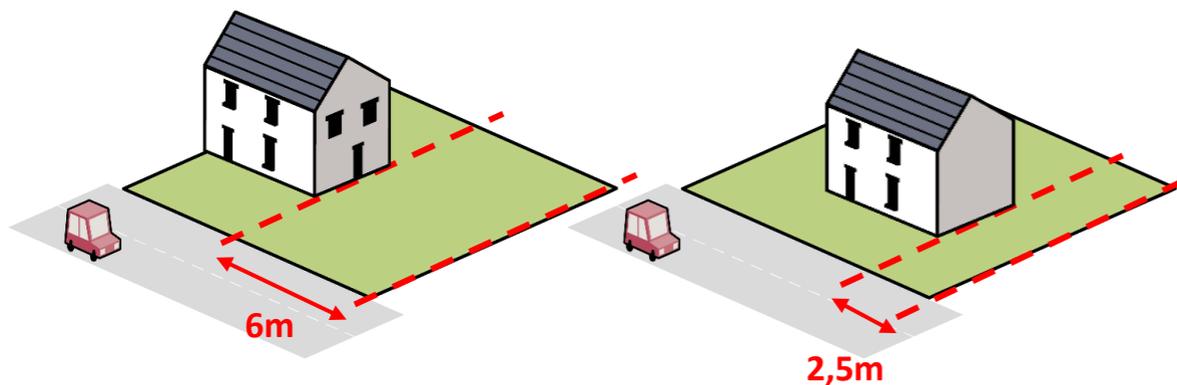
Aujourd'hui

Zone UG : centre bourg

Les constructions peuvent s'implanter sur toutes les limites séparatives :



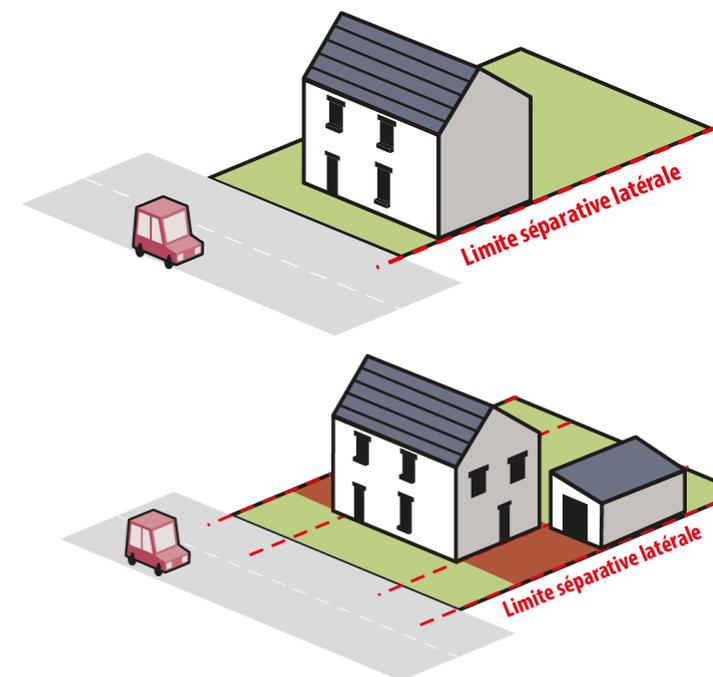
Ou en retrait des limites :



Modification du PLU

En zone UG, la majorité des constructions existantes sont implantées sur une des limites séparatives et non les deux.

- L'implantation sur une seule des limites séparatives est autorisée
- La règle de retrait est augmentée à 4 mètres en l'absence de vue
- Des règles particulières pour les annexes ont également été introduites



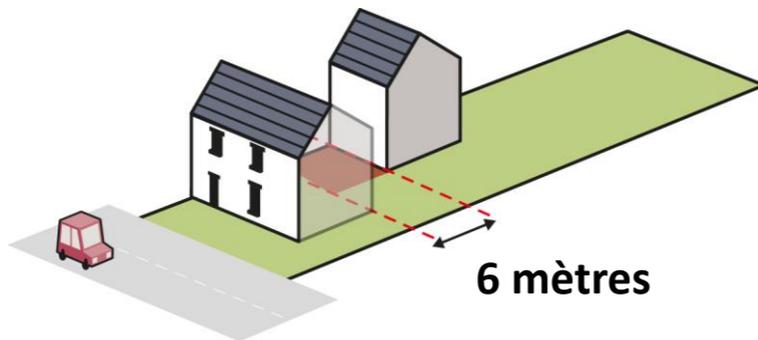
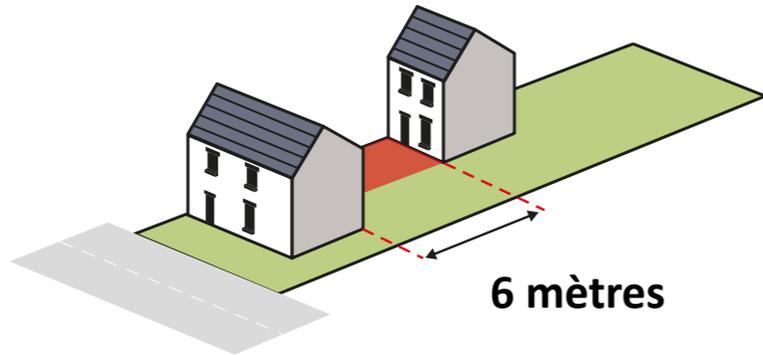
Objectif : modification des règles d'implantations par rapport aux constructions sur une même propriété

Aujourd'hui

Zone UG : centre bourg

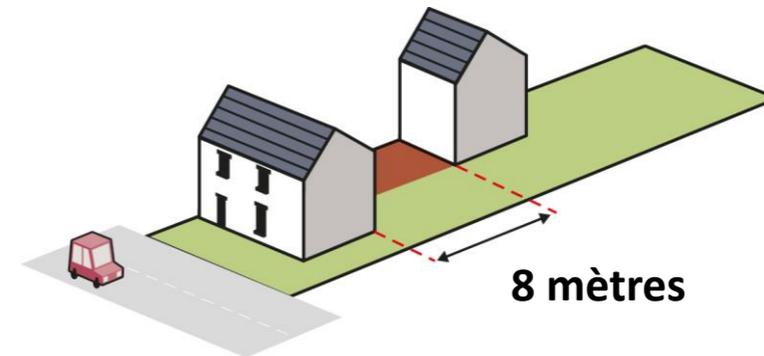
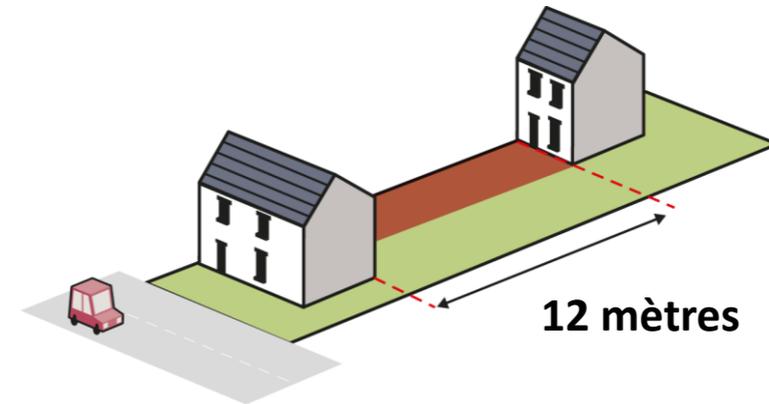
Zone UH : habitat pavillonnaire

Retrait entre deux constructions sur un même terrain :



Modification du PLU

Renforcer le recul pour les constructions principales. La distance devient ainsi le double de la règle de retrait par rapport aux limites séparatives à savoir :

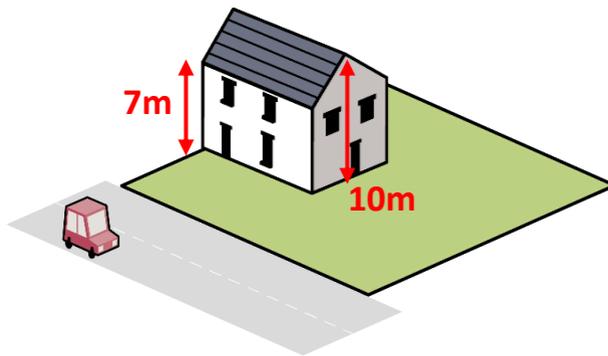


2. Présentation synthétique du contenu de la modification

Objectif : Revoir les limites d'implantation des nouvelles constructions

Aujourd'hui

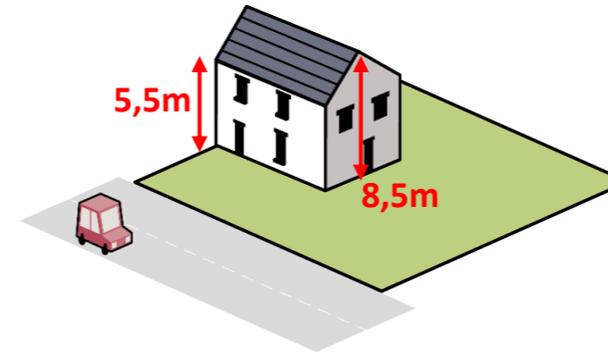
Zone UG, UG2 et UG3



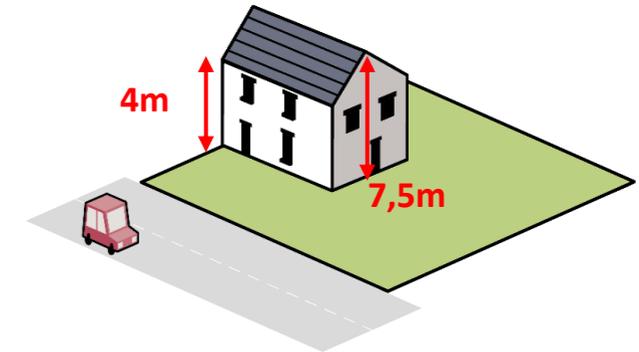
Modification du PLU

Les hauteurs des constructions sont ajustées pour tenir compte de la hauteur des constructions existantes et des caractéristiques des différentes zones

Zone UG 1 et UG2 : centre bourg et Machery



Zone UG 3 : rue de la Rochelle



Pour préserver le paysage d'entrée de village



8,5 m faîçage
5,5 m égout

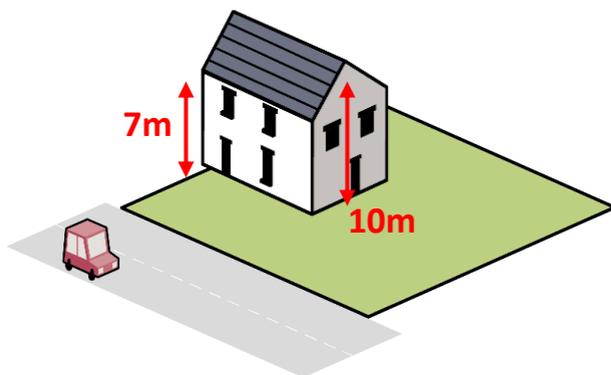
Exemple en UG

2. Présentation synthétique du contenu de la modification

Objectif : Revoir les limites d'implantation des nouvelles constructions

Aujourd'hui

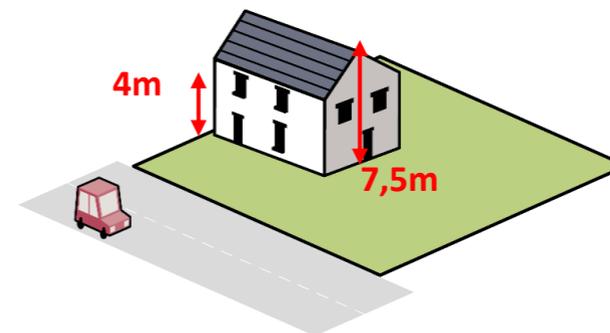
Zone UH : habitat pavillonnaire



Modification du PLU

Les hauteurs des constructions sont ajustées pour tenir compte de la hauteur des constructions existantes et des caractéristiques des différentes zones

Zone UH : habitat pavillonnaire

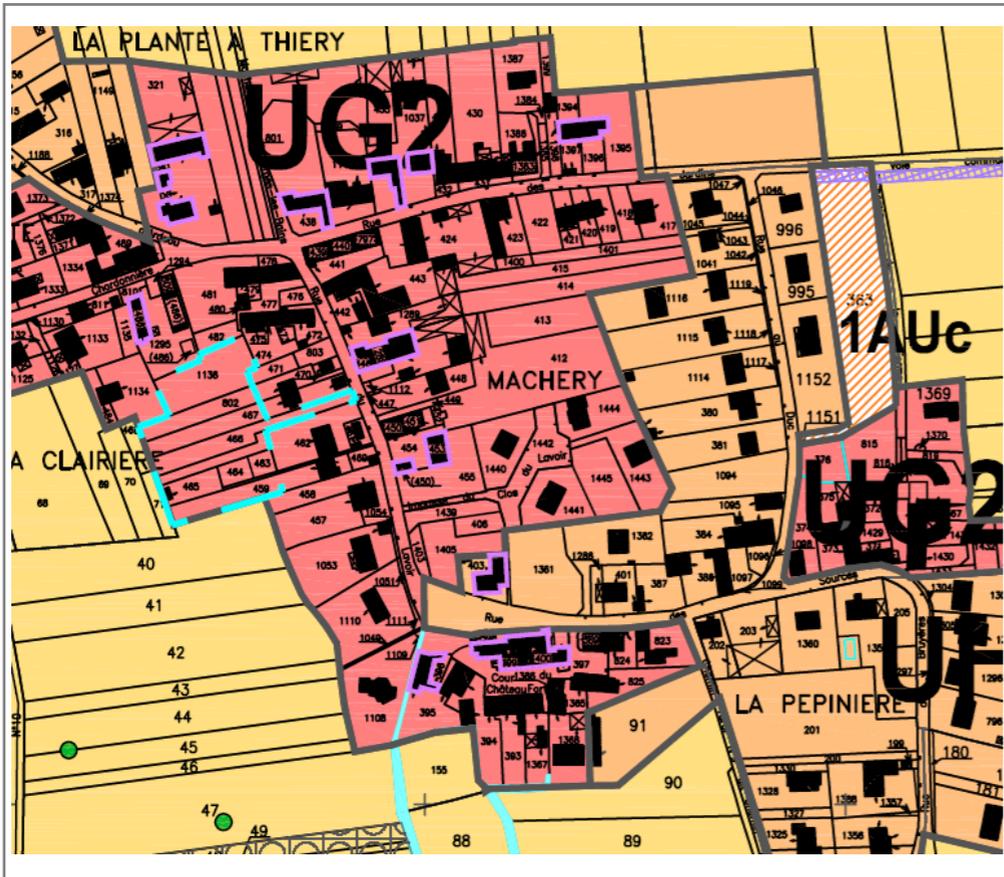


Exemple en UH

2. Présentation synthétique du contenu de la modification

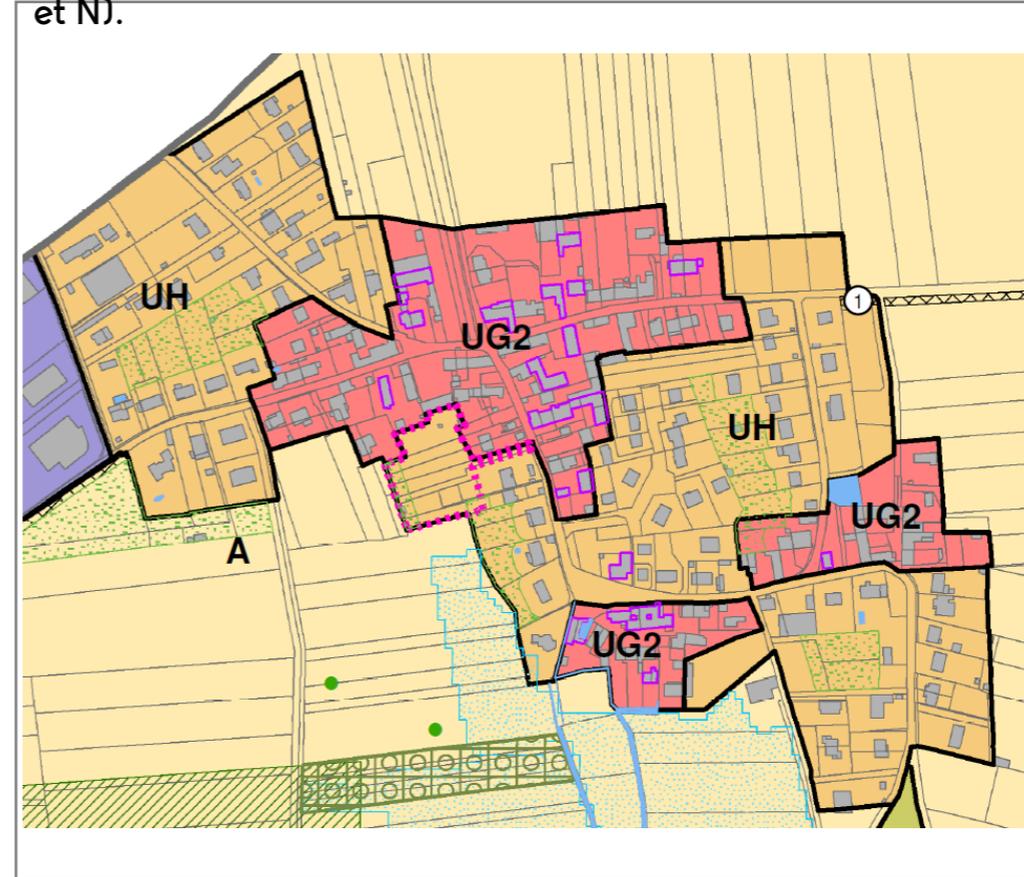
Objectif : Redélimitation de limite de zones

Aujourd'hui



Modification du PLU

Le découpage des zones était justifié par les caractéristiques en matière de tissus urbains spécifiques. Or, le découpage de certaines limites de zones n'était pas cohérent avec les caractéristiques des tissus urbains. C'est pourquoi la modification permet d'ajuster certaines limites, à la marge et dans les limites du PADD, et de la procédure de modification (aucune nouvelle extension sur les zones A et N).

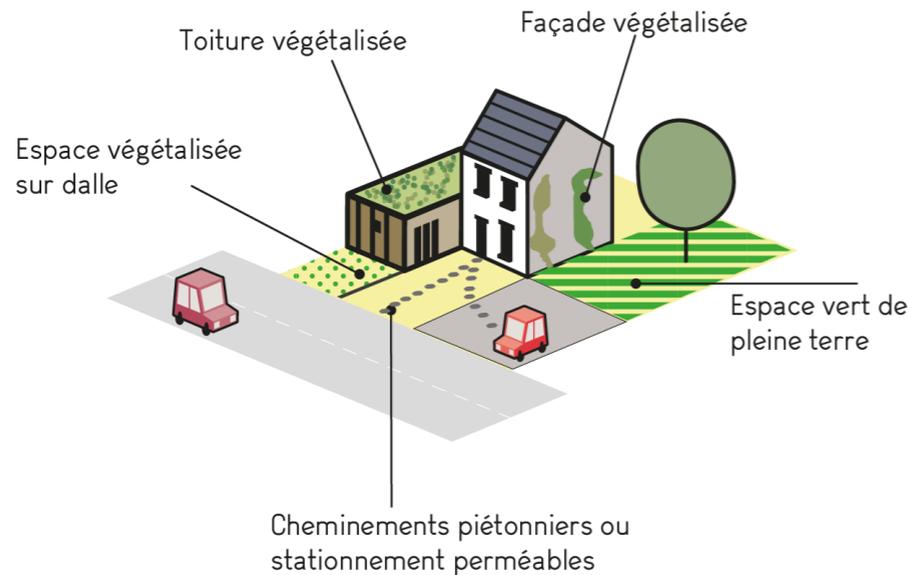


Objectif : Modification de la définition d'espace végétalisé

Aujourd'hui

Chaque terrain doit respecter un % minimal d'espaces végétalisés.

Or les surfaces végétalisées peuvent prendre différentes formes et traitements :



→ Ces possibilités n'incitent pas à la préservation de la pleine terre favorable au développement arboré et à l'infiltration des eaux.

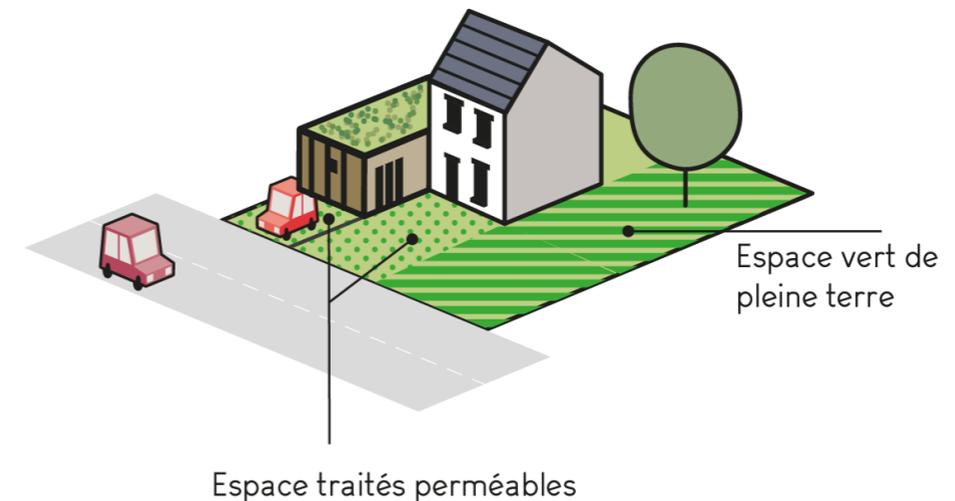
Modification du PLU

La règle et la définition d'espace vert de pleine terre sont revues

« Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. [...] ».

Et

Les espaces libres restants devront être au maximum perméables (allées/ espaces de stationnement).



2. Présentation synthétique du contenu de la modification

Objectif : modification des exigences en termes d'espaces perméables et de nature

Aujourd'hui

Part d'espaces végétalisés sur le terrain :

Zone UG : Centre bourg

30 % minimum



Zone UH : habitat pavillonnaire

40% minimum



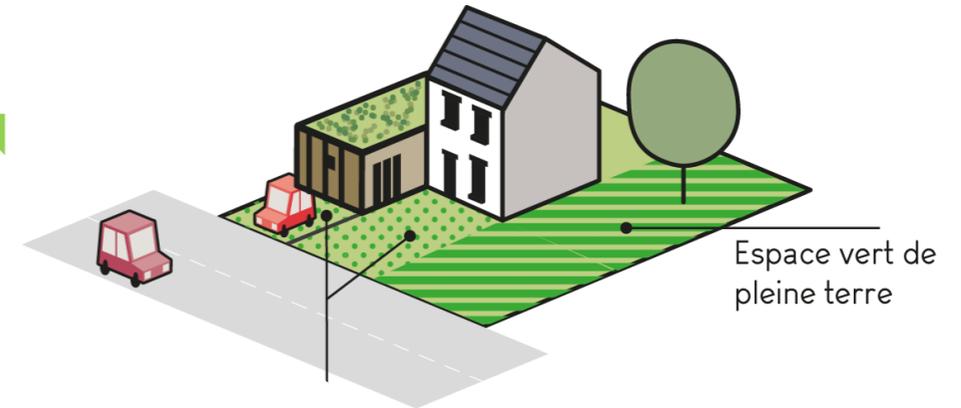
Modification du PLU

Part d'espaces de pleine terre sur le terrain :

45 % minimum



55% minimum

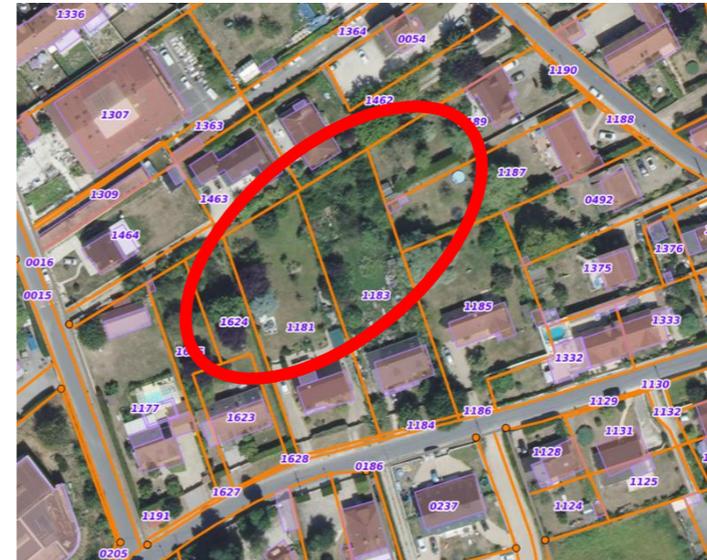


Objectif : Renforcer la protection des espaces paysagers

Modification du PLU

Identification de cœurs d'îlots supplémentaires sur le plan de zonage :

EXEMPLE DE CŒURS
D'ÎLOTS À PROTÉGER
AJOUTÉS AU PLAN
DE ZONAGE



Renforcer la protection de ces cœurs d'îlots :

« Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables et qu'ils n'impactent pas le couvert arboré,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions annexes »

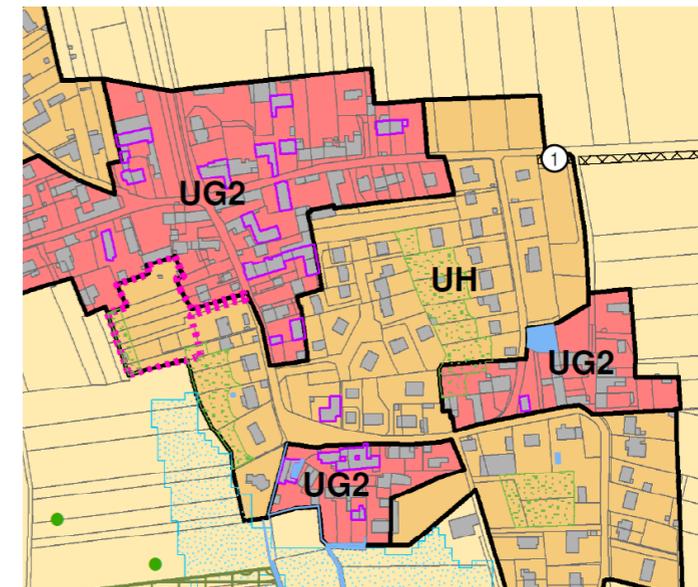
Objectif : Compléter les dispositions des éléments bâtis remarquables à protéger

Aujourd'hui

La protection des bâtiments à caractère patrimonial est faible dans le PLU

Modification du PLU

Des règles plus protectrices ont été introduites et de nouvelles constructions ont fait l'objet d'un repérage patrimonial



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET ÉLÉMENTS REMARQUABLES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Des fiches prescriptives détaillées des éléments du patrimoine bâti remarquable sont annexées au présent règlement et repérées sur le document graphique

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- **Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite.**
- **Les surélévations sont interdites.**
- Les modifications de volume ne seront admises que dans les conditions cumulatives suivantes :
 - elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment,
 - elles restituent l'esprit de son architecture d'origine,
 - elles restituent l'organisation primitive de la parcelle,
 - elles répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
 - À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être autorisée.
- Les **travaux de restauration** ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques relatives aux éléments protégés au titre du patrimoine.

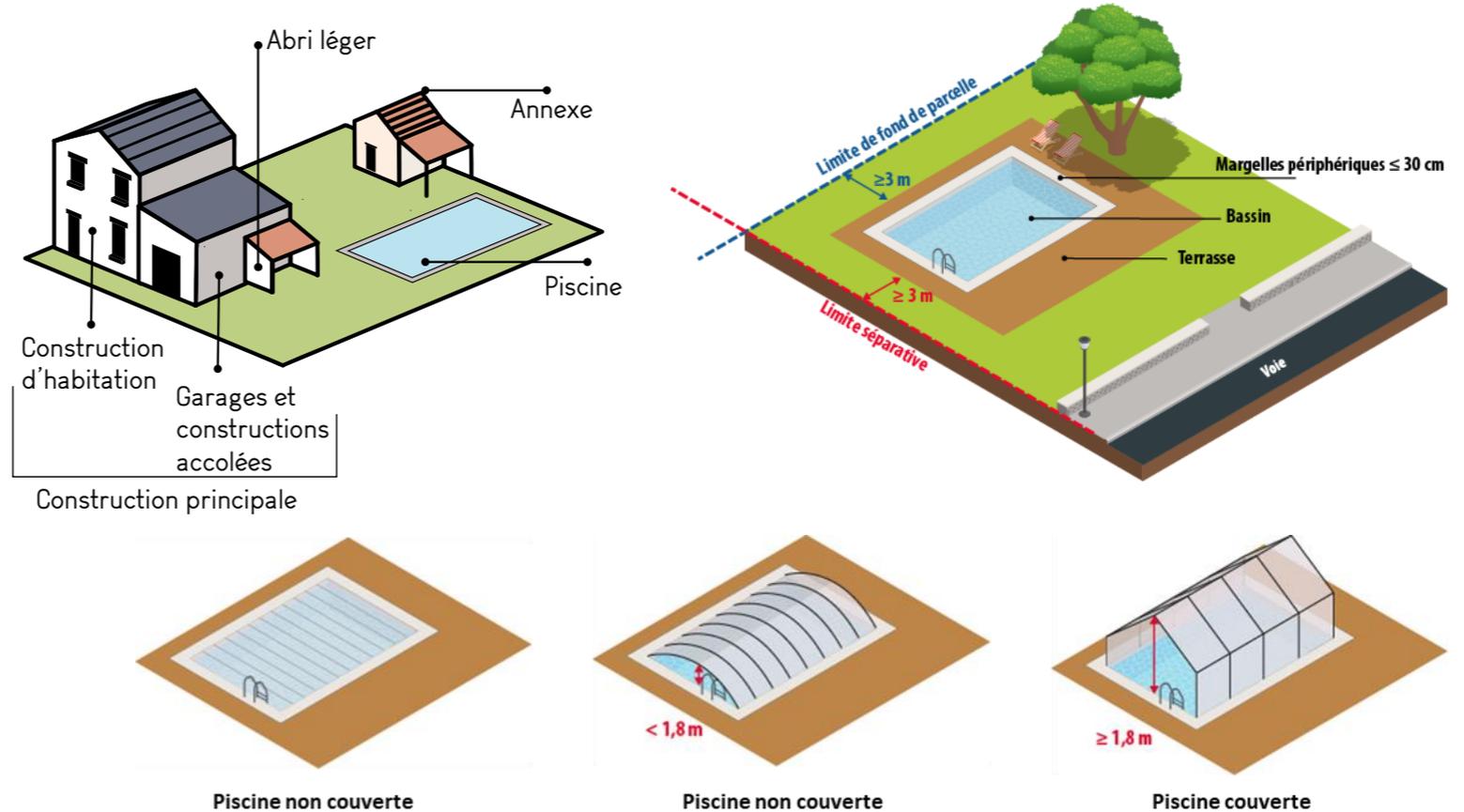
Objectif : définir des règles pour les piscines et les annexes

Aujourd'hui

Aucune règle n'est fixée en cas de construction de piscines

Modification du PLU

Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes et disposent de règles particulières notamment en termes d'implantation par rapport aux limites séparatives.



3. Le déroulé de l'enquête publique

3. Le déroulé de l'enquête publique

L'enquête publique se déroule du jeudi 1er septembre 2022 au vendredi 30 septembre 2022

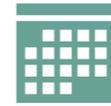


Le dossier est consultable en mairie ou sur le site internet du registre dématérialisé



2 registres pour faire ses remarques :

- Un registre papier en mairie
- Un registre dématérialisé en ligne



Prochaines permanences :

- ✓ **Samedi 3 septembre 2022**
Mairie de Vaugrigneuse, 9h00 - 12h00
- ✓ **Jeudi 8 septembre 2022**
Mairie de Vaugrigneuse, 16h00 - 19h00
- ✓ **Jeudi 15 septembre 2022**
Mairie de Vaugrigneuse, 16h00 - 19h00
- ✓ **Samedi 24 septembre 2022**
Mairie de Vaugrigneuse, 9h00 - 12h00