

LE PIN

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

21 05 2021

La présente notice de présentation est à annexer au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/03/2006 modifié le 26 septembre 2008 et modifié le 23 mars 2015,. Elle le complète ou s'y substitue selon les différents sujets objet de la modification simplifiée N°1 du PLU

Sommaire

PREAMBULE	3
I EXPOSE DES MOTIFS	4
II LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	9

PREAMBULE

La présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 3 mars 2006, modifié le 26 septembre 2008 et modifié le 1^{er} septembre 2014, est menée selon l'article L 153-45 du code de l'urbanisme.

Article L153-45 du code de l'urbanisme

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.

Article L153-47 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes 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.

Par conséquent les changements apportés au règlement ne devront notamment ni permettre une augmentation de plus de 20% de la constructibilité par rapport à ce que le PLU autorise aujourd'hui, ni diminuer les possibilités de construire.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) n'est pas impacté par la modification simplifiée, **seules les pièces réglementaires sont modifiées.**

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est une procédure rapide qui peut être employée à condition qu'elle n'ai pas pour effet :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

6° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

7° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

I EXPOSE DES MOTIFS

La présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Le Pin porte sur les éléments suivants :

Au titre de la modification du règlement :

- Indiquer « Extrait du rapport de présentation » au début du paragraphe Caractère et vocation de la zone,
- Mettre à jour les numéros des articles du code de l'urbanisme ou supprimer ces références,
- Supprimer la notion d'installations et travaux divers,
- Supprimer la notion de baies principales et secondaires,
- Ajouter les articles 15 Performances énergétiques et environnementales et 16 Communications électroniques
- Préciser que les articles 5 et 14 ont été supprimés par la loi ALUR,
- Revoir et préciser la rédaction de ce qui est possible dans la bande de constructibilité de 30 mètres,
- Permettre les équipements publics au-delà de la bande des 30 mètres,
- Quantifier l'extension mesurée,
- Supprimer la règle sur les pans coupés à l'intersection de deux voies,
- Permettre une implantation sur un alignement pour les terrains à l'angle de deux voies,
- Permettre aux annexes de faibles dimensions d'être implantées sur les limites séparatives,
- Préciser la couleur des tuiles,
- Clarifier la règle sur les « dallages paysagers de type Evergreen »,
- Supprimer les notions de R+1 ou R+Comble pour la hauteur
- Remplacer la SHON par la SDP,
- Intégrer les prescriptions du PDUIF concernant le stationnement des vélos
- Protéger les alignements d'arbres au titre de l'article L151-23 du CU,
- Intégrer une mention relative à la nécessité de réaliser une étude de sol préalable pour toutes constructions à usage d'habitation dans les zones concernées par le phénomène de retrait-gonflement des argiles (zone d'exposition moyenne et forte), en application de l'article 68 de la loi ELAN du 23/11/2018 et de son décret d'application du 22/05/2019,

Au titre de la modification des annexes du règlement :

- Suppression de la distinction entre habitat collectif et individuel concernant les nombres d'emplacements de stationnement
- Ajout des normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUI en Ile de France
- Ajout d'une plaquette informative concernant les constructions sur les terrains argileux en Ile de France

Au titre de la modification du document graphique :

- Localiser les alignements d'arbres à protéger.

Protection des alignements d'arbres

L'article L 350-3 du code de l'environnement indique :

Les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies de communication constituent un patrimoine culturel et une source d'aménités, en plus de leur rôle pour la préservation de la biodiversité et, à ce titre, font l'objet d'une protection spécifique. Ils sont protégés, appelant ainsi une conservation, à savoir leur maintien et leur renouvellement, et une mise en valeur spécifiques.

Le fait d'abattre, de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit, sauf lorsqu'il est démontré que l'état sanitaire ou mécanique des arbres présente un danger pour la sécurité des personnes et des biens ou un danger sanitaire pour les autres arbres ou bien lorsque l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée et que la préservation de la biodiversité peut être obtenue par d'autres mesures.

Des dérogations peuvent être accordées par l'autorité administrative compétente pour les besoins de projets de construction.

Le fait d'abattre ou de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres donne lieu, y compris en cas d'autorisation ou de dérogation, à des mesures compensatoires locales, comprenant un volet en nature (plantations) et un volet financier destiné à assurer l'entretien ultérieur.

Le PLU peut traduire cette protection en identifiant sur le document graphique réglementaire, au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme les alignements d'arbres à protéger.

Le règlement écrit des zones concernées indique les prescriptions suivantes :

Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

Article L 151-23 du CU : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Protection des alignements d'arbres

Localisation des alignements
d'arbres à protéger
Partie Nord du village

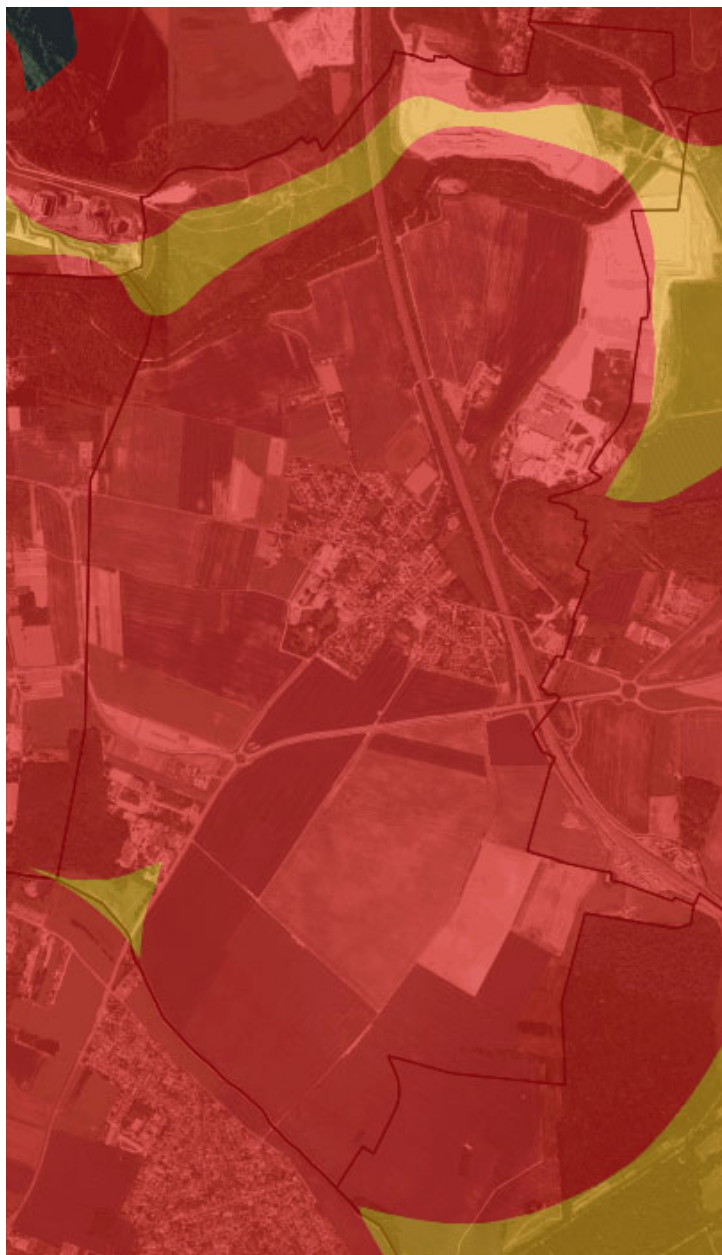


Protection des alignements d'arbres

Localisation des alignements
d'arbres à protéger
Partie Sud du village



Risque de retrait gonflement des argiles



Le territoire de la commune de Le Pin est concerné par une exposition forte à faible au retrait gonflement des argiles. L'exposition faible ne concerne qu'une petite surface au nord et au sud, le reste du territoire est soumis à une exposition forte en particulier les zones construites.

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020, le code de la construction (article R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1^{er} janvier 2020 :

- En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait-gonflement des argiles. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.
- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

Le PLU peut alerter sur ce risque, c'est pourquoi il est ajouté dans le règlement écrit dans le paragraphe « Rappels » de chaque zone la présence de ce risque. Il est également ajouté en annexe du règlement pour information le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France ».

II LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les modifications apportées au règlement écrit

Code couleur des modifications du règlement écrit			
Noir : texte non-modifié	Rouge : texte supprimé	Vert : texte ajouté ou modifié	Orange : justification

Les modifications communes à toutes les zones

Articles concernés	Modifications	Justifications
CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE	<i>Ajout de :</i> « Extrait du rapport de présentation »	Le paragraphe « caractère et vocation de la zone » n'a pas de caractère réglementaire, il est là pour décrire brièvement la zone pour une meilleure compréhension du règlement. Il est précisé que ce texte est un extrait du rapport de présentation, document non opposable au PLU.
RAPPEL	<i>Ajout de :</i> « Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux »	La carte du risque « Retrait gonflements des argiles » a été mise à jour dans la notice de présentation. La loi ELAN a modifié la réglementation, il convient donc d'alerter les pétitionnaires de la présence de ce risque afin qu'il soit pris en compte dans les projets de construction.
ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	Abrogé par la Loi 2014-366 du 24 mars 2014.	Prise en compte de l'évolution de la législation
ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Abrogé par la Loi 2014-366 du 24 mars 2014.	Prise en compte de l'évolution de la législation
Article 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	Nouvel article instauré par la Loi 2014-366 du 24 mars 2014.	Prise en compte de l'évolution de la législation
Article 16 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	Nouvel article instauré par la Loi 2014-366 du 24 mars 2014.	Prise en compte de l'évolution de la législation
Article 12 – STATIONNEMENT 12.2 LE STATIONNEMENT DES VELOS	<i>Ajout de :</i> 12.21 Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement	Prise en compte de l'évolution de la législation et du Plan de Déplacements Urbains de l'Ile de France (PDUiF), avec lequel le PLU doit être compatible.

Les modifications communes à certaines zones

Articles concernés	Modifications	Justifications
<p><u>ZONE Ub</u></p> <hr/> <p>Article 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</p>	<p>5.1 TERRAIN CREE PAR VOIE DE DIVISION 5.11 Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 500 m² et une largeur de façade sur rue au moins égale à 12 mètres.</p> <p>5.2 CONDITIONS PARTICULIERES 5.21 Ne relèvent pas des dispositions figurant au paragraphe 5.1 ci-dessus les remembrements ou rectifications de limites parcellaires ne se traduisant pas par une augmentation du nombre d'unités foncières, les terrains résultant étant assimilés à des terrains existants. 5.22 Ne sont pas soumis aux règles du présent article : Les détachements parcellaires au profit d'une collectivité publique, l'aménagement, l'extension mesurée d'un bâtiment existant, ainsi que la construction d'annexe à ce bâtiment existant.</p>	<p>Article abrogé par la Loi 2014-366 du 24 mars 2014. Prise en compte de l'évolution de la législation</p>
<p><u>ZONES Ua , Ue, Uf, Ur, Ux, Aua, Aub, AUx1, AUx2, A, Na, Nb, Nc et Nd</u></p> <hr/> <p>Article 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>Article abrogé par la Loi 2014-366 du 24 mars 2014. Prise en compte de l'évolution de la législation</p>

Les modifications communes à certaines zones

Articles concernés	Modifications	Justifications
<p><u>ZONES Ua et Ub</u></p> <hr/> <p>Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 6.1 REGLES GENERALES</p>	<p>6.11 Dans les bandes de constructibilité de 30 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement, localisées au document graphique N°4.2, les constructions doivent s'implanter à l'intérieure de celles-ci.</p> <p><i>Suppression de :</i></p> <p>« - Seules les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, commerciale ou professionnelle. - les extensions des constructions existantes à la date de l'approbation du Plan Local d'urbanisme peuvent être implantées au-delà ».</p> <p><i>Remplacé par :</i></p> <p>« Toutefois, peuvent être implantées au-delà de la bande de 30 mètres : - Les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, commerciale ou professionnelle. - Les extensions limitées à 10% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date de l'approbation de la modification simplifiée N°2 du Plan Local d'urbanisme implantées au-delà de la bande de 30 mètres »</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »</p>	<p>Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter la hauteur des « constructions annexes » afin de s'assurer qu'elles conservent ce caractère annexe. - Préciser la dimension des extensions des constructions implantées au-delà des 30 mètres - Permettre l'implantation de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif au-delà de la bande des 30 mètres. Ces constructions jouent un rôle particulier dans la qualification du paysage urbain et nécessitent de la souplesse dans les règles de conception.

Les modifications communes à certaines zones

Articles concernés	Modifications	Justifications
<p><u>ZONES Ua, Ub, Uf, Ux, AUx, A, Nd</u></p> <hr/> <p>Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 6. 1 – REGLES GENERALES</p>	<p>6.12 Suppression de :</p> <p>« A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5m ».</p>	<p>L'application de cette règle engendrait des parties de terrain privé en continuité directe de l'espace public. Leur entretien par le propriétaire était difficile.</p>
<p><u>ZONES Ua, Ub, Uf et AUa</u></p> <hr/> <p>Article 7 -- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>7.13 En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :</p> <p>Suppression de :</p> <p>la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation et de travail »</p>	<p>Le dossier de permis de construire ne contient plus les plans intérieurs. Par conséquent, la différence entre les baies principales ou secondaires ne peut être appréciée.</p>
<p><u>ZONES Ua et Ub</u></p> <hr/> <p>Article 7 -- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>7.21 Ajout de :</p> <p>« Les constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m et l'emprise au sol n'excède pas 20 m² peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives ».</p>	<p>Il s'agit de permettre l'implantation sur les limites de fond de parcelle de petites constructions annexes. Leur faible hauteur ne portant pas atteinte au voisinage.</p>

Les modifications communes à certaines zones

Articles concernés	Modifications	Justifications
<u>ZONES Ua et Ub</u> Article 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	<p>9.22 Il n'est pas fixé de règle pour :</p> <p>« l'extension mesurée d'une construction existante »</p> <p><i>Remplacé par :</i></p> <p>« L'extension d'une construction existante. Toutefois, l'emprise de l'extension ne peut excéder 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ».</p>	<p>Donner une mesure précise à l'extension d'une construction et une date de référence afin que l'extension maximum ne soit possible qu'une seule fois.</p>
<u>ZONES Ua, Ub et AUa</u> Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	<p>10. 22 <i>Suppression de :</i></p> <p>« La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 mètres ».</p> <p><i>Remplacé par :</i></p> <p>« La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres. »</p>	<p>Limiter la hauteur des annexes afin de s'assurer qu'elle conservent un caractère d'annexe</p>
<u>ZONES Ub , AUa1, AU3</u> ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 10.2HAUTEURS MAXIMALES	<p>10.21</p> <p><i>Suppression de :</i></p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres et le nombre des niveaux limité à 2 (R+1 ou R+comble).</p>	<p>La précision du nombre de niveaux empêchait l'aménagement de combles.</p>
<u>Zone Uf et Ux</u> ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 10.2HAUTEURS MAXIMALES	<p>10.21</p> <p><i>Suppression de :</i></p> <p>La hauteur des constructions est fixée à 10 mètres et le nombre de niveaux limité à 2 (R+1)</p>	<p>La précision du nombre de niveaux empêchait l'aménagement de combles.</p>

Les modifications communes à certaines zones

Articles concernés	Modifications	Justifications
<p><u>ZONES Ua, Ub, Ue et AUa</u></p> <hr/> <p>Article 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p>11.22</p> <p><i>Ajout de :</i></p> <p>« Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie, dans les tons rouges-bruns »</p>	<p>Les constructions du village sont majoritairement couvertes par de la tuile de terre cuite dans les tons rouges. Cette tonalité est exigée pour la bonne intégration des constructions nouvelles.</p>
<p><u>ZONES Ua, Ub, Ue, Ux et AUx</u></p> <hr/> <p>Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>13.1 OBLIGATION DE PLANTER</p>	<p>13.12</p> <p>Au moins 25 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantés.</p> <p><i>Suppression de :</i></p> <p>« Les dallages paysagers de type evergreen ne sont pas comptabilisés dans les surfaces exigées. »</p> <p><i>Remplacé par :</i></p> <p>« Les dallages paysagers pour stationnement ou circulation des voitures (par exemple de type evergreen ou autres) ne sont pas considérés comme des surfaces en pleine terre et plantées ».</p>	<p>« Evergreen » étant une marque, la mention « et autres » est ajoutée.</p> <p>La règle est reformulée par l'utilisation du même vocabulaire pour une meilleure compréhension.</p>
<p><u>ZONES Ua, Ub, Ue, Uf, AUa3 et AUb</u></p> <hr/> <p>Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>ELEMENT DE PAYSAGE</p>	<p><i>Ajout de :</i></p> <p>Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).</p> <p>En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.</p>	<p>Les alignements d'arbres participent à la qualité paysagère de l'espace public, à la biodiversité, à la lutte contre la chaleur... c'est pourquoi il convient d'éviter leur abattage.</p>

Les modifications communes à certaines zones

Articles concernés	Modifications	Justifications
<p><u>ZONES Ua, Ub, Ux, Aua</u></p> <hr/> <p>Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p>	<p>14.1 Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40 pour les logements et à 0,50 pour les constructions à usage de commerce.</p> <p>En cas de construction mixte comportant des logements et des commerces, le C.O.S est fixé à 0,50.</p> <p>Cependant, le C.O.S de la partie de construction affectée à l'habitation ne pourra dépasser 0,40.</p> <p>14.2 Il n'est pas fixé de règle pour : L'aménagement de bâtiments dont le rez-de-chaussée est affecté au commerce, Les équipements collectifs.</p> <p>14.3 En cas de division de terrain : En application des dispositions de l'article 123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain de puis moins de dix ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine. (Zone Ub)</p>	<p>Article abrogé par la Loi 2014-366 du 24 mars 2014. Prise en compte de l'évolution de la législation</p>
<p><u>ZONES Ue, Uf, Ur, Aub, AUx1, AUx2, Ux2, A, Na, Nb, Nc et Nd</u></p> <hr/> <p>Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>Article abrogé par la Loi 2014-366 du 24 mars 2014. Prise en compte de l'évolution de la législation</p>

Les modifications communes à certaines zones

Articles concernés	Modifications	Justifications
<p><u>ZONES Ua, Ub, Ue, Uf, Ux, AUa, AUx</u></p> <hr/> <p>Article 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p>	<p><i>Ajout de :</i></p> <p>Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, - valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie, - utiliser les énergies renouvelables. <p>Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.</p>	<p>Prise en compte de la législation pour l'ajout de l'article 15.</p> <p>L'objectif est d'inciter à une meilleure prise en compte de l'environnement, de la limitation des rejets de gaz à effet de serre, ainsi que de l'économie des ressources naturelles.</p>
<p><u>ZONES Ur, AUb, AUx2, A, Nd, Nb, Nc, Nd</u></p> <hr/> <p>Article 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p>	<p><i>Ajout de :</i></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>Prise en compte de la législation pour l'ajout de l'article 15.</p> <p>Ces zones n'étant pas ou faiblement constructibles, il n'est pas nécessaire de réglementer cet article.</p>

Les modifications communes à certaines zones

Articles concernés	Modifications	Justifications
<u>ZONES Ua,Ub, Ue, Uf, Ur, Ux, AUa et AUx1</u> <hr/> Article 16 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	<p><i>Ajout de :</i></p> <p>Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.</p>	<p>Prise en compte de la législation pour l'ajout de l'article 16.</p>
<u>ZONES AUb, AUx2, Aa, Na, Nb, Nc et Nd</u> <hr/> Article 16 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	<p><i>Ajout de :</i></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>Prise en compte de la législation pour l'ajout de l'article 16.</p> <p>Ces zones n'étant pas ou faiblement constructibles, il n'est pas nécessaire de réglementer cet article.</p>

Modifications apportées à une zone spécifique

Articles concernés	Modifications	Justifications
<p><u>Zone Ub</u></p> <hr/> <p>Article Ub6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 6.1 REGLES GENERALES</p>	<p>6.13</p> <p>Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.</p> <p><i>Ajout de :</i></p> <p>Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, cette règle ne s'applique que par rapport à l'alignement de la voie où l'accès voiture est aménagé.</p>	<p>L'objectif est de ne pas pénaliser les terrains situés à l'angle de deux voies et permettre une implantation sur un des deux alignements.</p>
<p><u>Zone Ue</u></p> <hr/> <p>ARTICLE Ue 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE</p>	<p>4.42</p> <p><i>Suppression de :</i></p> <p>Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation ou l'intégration dans la construction de containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévus.</p> <p><i>Ajout de :</i></p> <p>Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères situé en bordure de voie.</p>	<p>Harmonisation de la règle dans toutes les zones.</p>

Modifications apportées à une zone spécifique

Articles concernés	Modifications	Justifications
<p><u>Zone AUa</u></p> <hr/> <p>Article AUa1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES</p>	<p>1.18</p> <p><i>Ajout de :</i></p> <p>Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées au-delà de la tolérance figurant à l'article 2</p>	<p>Suppression de la référence aux articles R443-4 du Code de l'Urbanisme. Référence de l'article obsolète.</p>
<p><u>Zone AUa</u></p> <hr/> <p>Article AUa2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>2.15</p> <p><i>Suppression de :</i></p> <p>Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car sur le terrain de la résidence du propriétaire</p> <p><i>Remplacé par :</i></p> <p>Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car à condition que ce soit sur l'unité foncière du propriétaire.</p>	<p>Reformulation pour davantage de clarté.</p>

Modifications apportées à une zone spécifique

Articles concernés	Modifications	Justifications
<p><u>Zone Nd</u></p> <hr/> <p>Article Nd2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>2.13</p> <p><i>Suppression de :</i></p> <p>Les installations et travaux divers définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.</p> <p><i>Remplacé par :</i></p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.</p>	<p>La notion d'«installation et travaux divers » n'existe plus. Celle-ci recouvrait les affouillements et les exhaussements de sol, c'est pourquoi cette notion est introduite.</p>

Les modifications apportées aux annexes du règlement écrit

- Suppression de la distinction entre habitat collectif et individuel concernant les nombres d'emplacements de stationnement
- Ajout des normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUI en Ile de France
- Ajout d'une plaquette informative concernant les constructions sur les terrains argileux en Ile de France

Code couleur des modifications des annexes du règlement écrit			
Noir : texte non-modifié	Rouge : texte supprimé	Vert : texte ajouté ou modifié	Orange : justification

Les modifications apportées aux annexes du règlement écrit

Articles concernés	Modifications	Justifications
NORMES DE STATIONNEMENT 2 – Nombre d'emplacements	<p><u>Constructions à usage d'habitat individuel</u> Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées.</p> <p><u>Construction à usage d'habitat collectif</u> Une place de stationnement par logement doit être aménagée pour les logements locatifs aidés par l'Etat.</p> <p>Une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction doit être aménagée avec un minimum de 1 place par logement.</p>	<p>La distinction entre habitat individuel et collectif n'est pas possible. Les normes de stationnement doivent être homogénéisées.</p>

Les modifications apportées aux annexes du règlement écrit

« **Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France** et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation »

Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (+de 2 logements)	<ul style="list-style-type: none"> - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas - Superficie minimale de 3 m²
Bâtiments neufs à usage de bureaux	1,5% de la surface de plancher
Bâtiments neufs à usage d'activités ou commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places vélo = 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Prévoir du stationnement pour les visiteurs
Bâtiments à usage principal industriel ou équipements d'intérêt collectif ou services publics	<ul style="list-style-type: none"> - Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places de vélo = 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Autres bâtiments : Nombre de places vélo = 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Pour tous les bâtiments : prévoir du stationnement pour les visiteurs
Bâtiments neufs à usage principal tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> - Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places de vélo = 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Les modifications apportées aux annexes du règlement écrit

« Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation »

Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques

Ensemble ou établissement avec parc de stationnement :

* dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places :

Nombre de places vélo = 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places

* dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places :

Nombre de places vélo = 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places

* dont la capacité est supérieure à 400 places :

Nombre de places vélo = 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places

Etablissements scolaires

En moyenne, 1 place pour huit à douze élèves.

Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné.

* écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ;

* collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ;

* universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants

Les modifications apportées aux annexes du règlement écrit

LES CONSTRUCTIONS SUR TERRAINS ARGILEUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

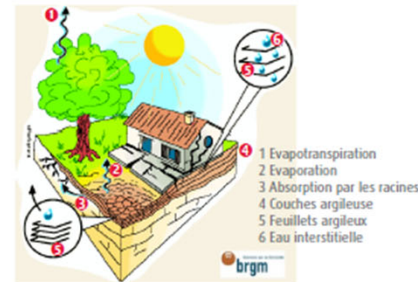
Juillet 2014



Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ?

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.



Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

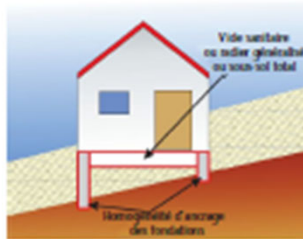
En région Ile-de-France :

- plus de 500 communes exposées à ce risque
- 1,3 milliard d'euros dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- deuxième cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : 15 300€¹

1- source CGEDD, mai 2010

Les modifications apportées aux annexes du règlement écrit

construire



Précisez la nature du sol

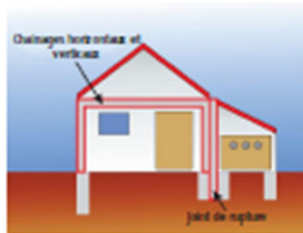
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réalisez des fondations appropriées

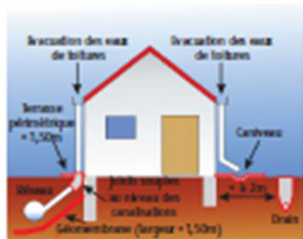
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

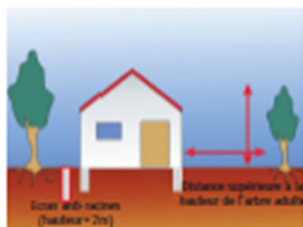
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

aménager, rénover



Éviter les variations localisées d'humidité

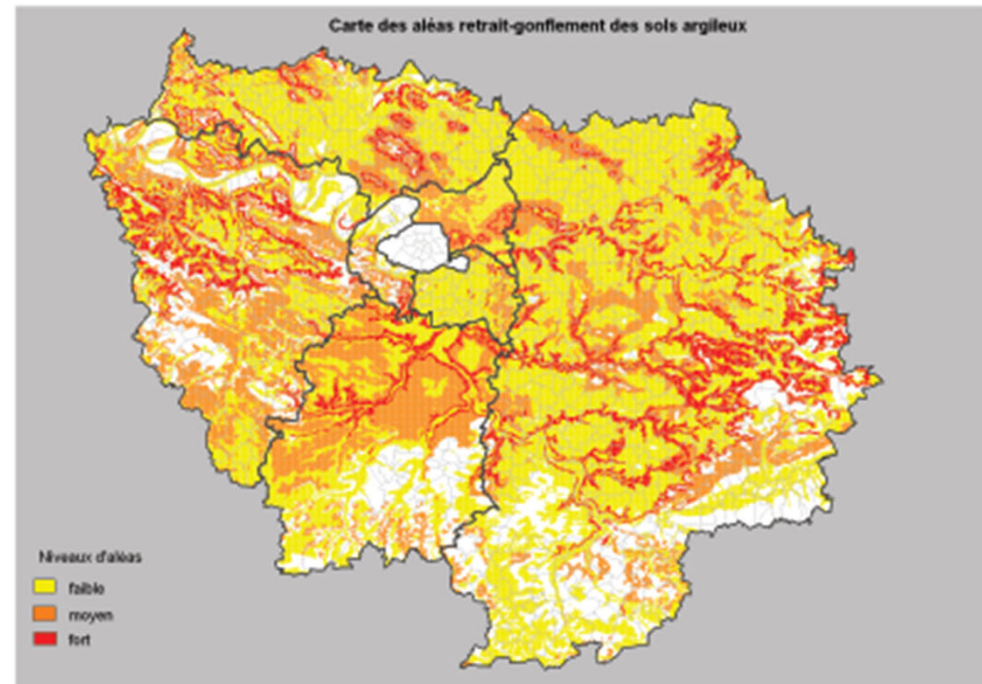
- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompes à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France



Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale des territoires et la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie.

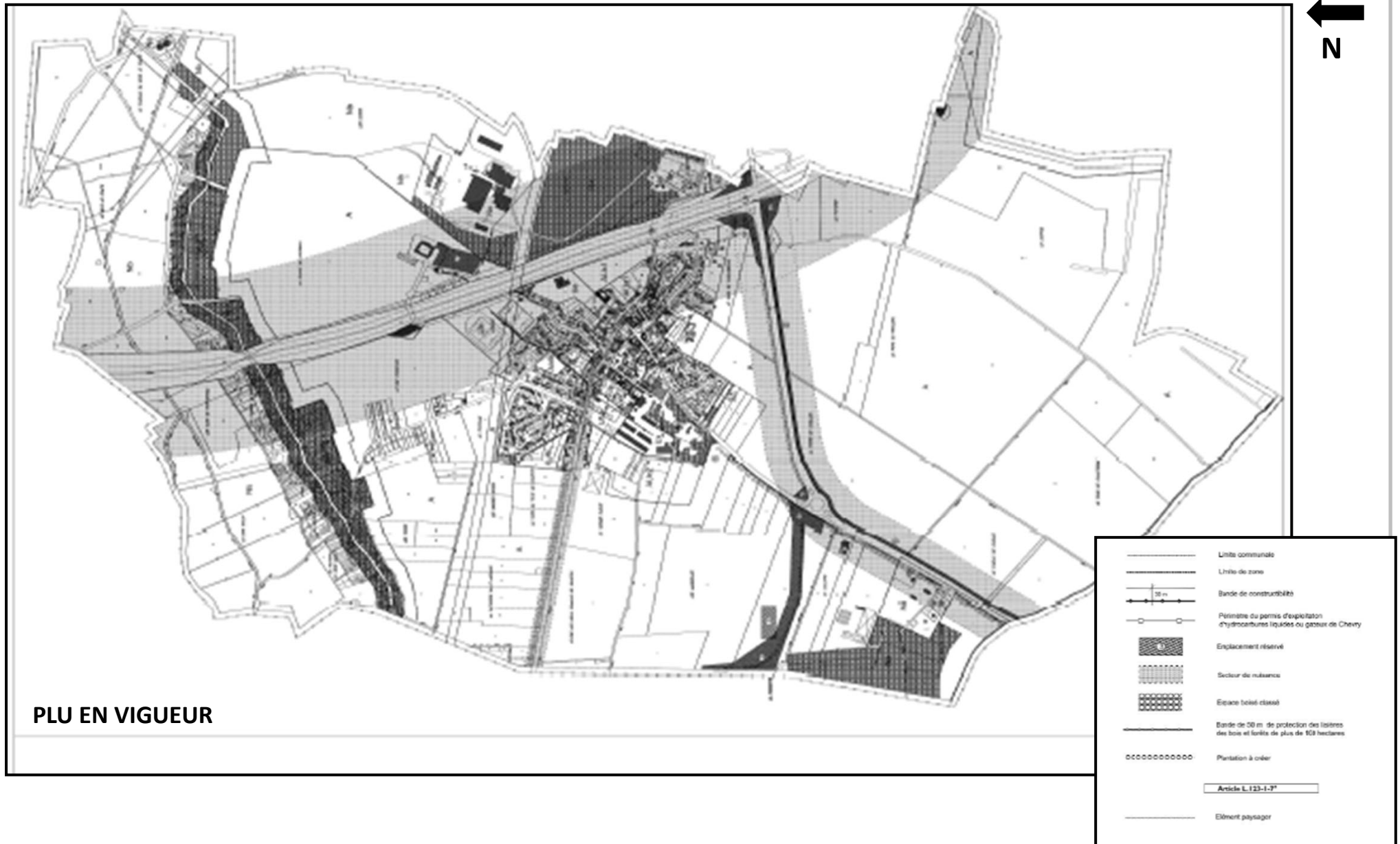
Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :
Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables : <http://www.developpement-durable.gouv.fr> - <http://www.prim.net>
Bureau de Recherches Géologiques et Minières : <http://www.brgm.fr> - <http://www.argiles.fr>

Agence qualité construction : <http://www.qualiteconstruction.com>

Caisse centrale de réassurance : <http://www.ccr.fr>

Les modifications apportées au règlement graphique

Document graphique de zonage



Document graphique de zonage

Modification apportée:

- 1. Conversion au format CNIG 2017 :

Justifications : l'objectif est de permettre son versement sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Zonage

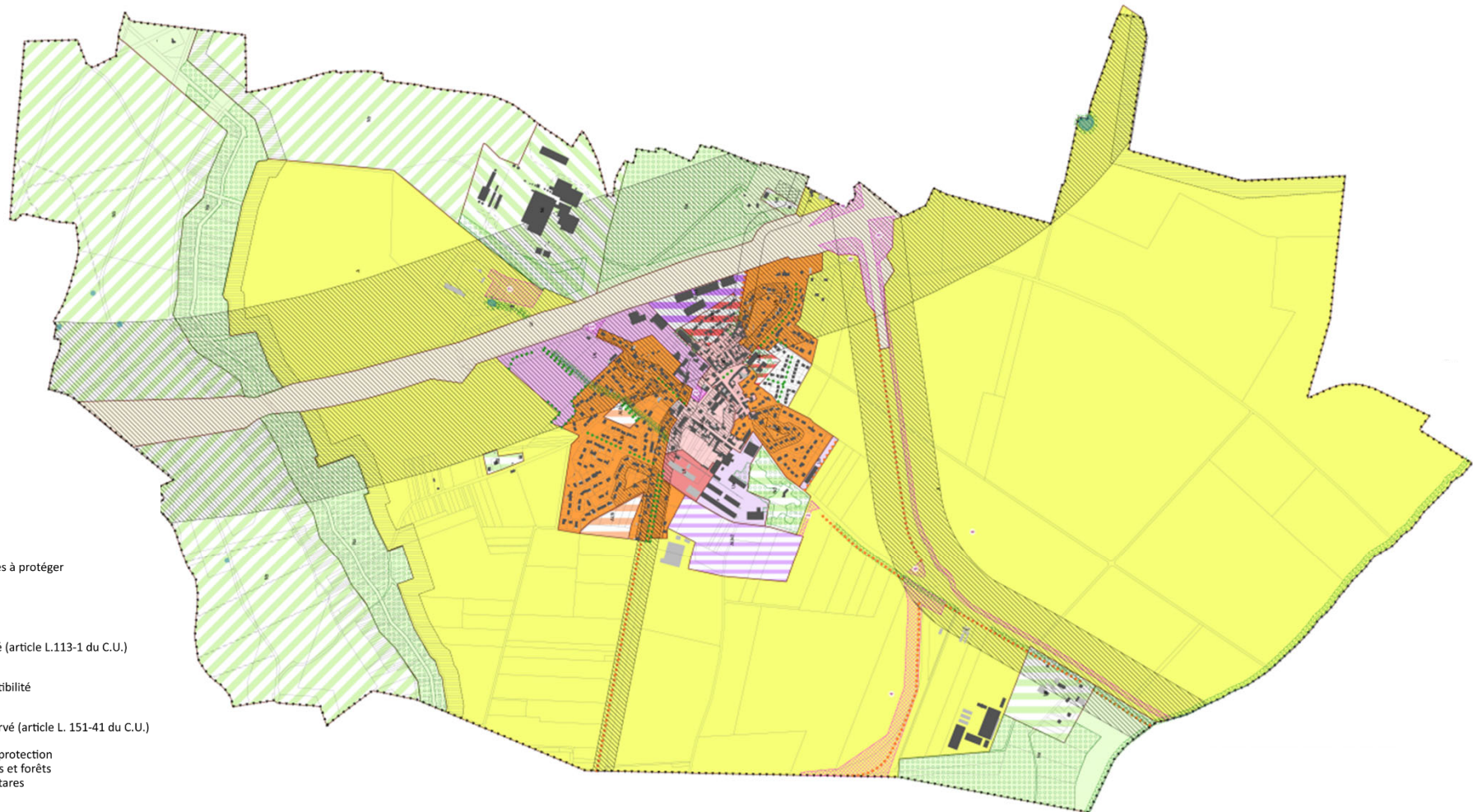
- Ua1
- Ua2
- Ub
- Ue
- Uf
- Ur
- Ux
- AUb
- A
- Na
- Nb
- Nc
- Nd
- AUx1
- AUx2
- AUa1
- AUa2
- AUa3

Prescriptions

- Plantation à créer
- Alignement d'arbres à protéger
- Élément paysager
- Espace boisé classé (article L.113-1 du C.U.)
- Bande de constructibilité
- Emplacement réservé (article L. 151-41 du C.U.)
- Bande de 50 m de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares

Informations

- Secteur de nuisance
- Périmètre du permis d'exploitation d'hydrocarbures liquides ou gazeux de Chevry



Document graphique de zonage

Identification sur le document graphique de zonage des alignements d'arbres à protéger.

..... Alignement d'arbres à protéger

