

# Commune de **SAINT GERMAIN SUR ECOLE**

PLAN

LOCAL

d' Urbanisme

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

NOTICE JUSTIFICATIVE

1

PLU approuvé par délibération en date du : 18 février 2014

Modification Simplifiée approuvée le :

# **SOMMAIRE**

PREAM	MBULE	3
A.	CONTEXTE GENERAL ET REGLEMENTAIRE	3
В.	Cadre reglementaire communal	3
C.	Adaptations envisagees	6
D.	Cadre reglementaire de l'evolution des PLU : choix de la procedure	6
1 2		
Mise i	en œuvre de l'adaptation du PLU	8
A.	PRISE EN COMPTE DE L'ALEA « CAVITES »	8
1 2	contexte	9 9 9 10
В.	REGLEMENT ECRIT: ZONES URBAINES	2
p. 4 5 6 p	. Article 4 – Desserte par les réseaux	12 13 es 14
	7.1. Zone Ua	15 16 16
C.	REGLEMENT ECRIT: ZONES A URBANISER	20
2	1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et empris publiques	es 20 21 22
D.	Zones Naturelles	24

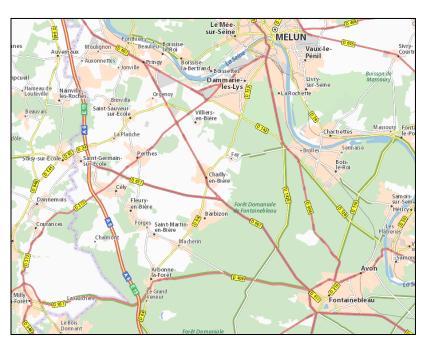
E. Plans de zonage : mise en coherence	25
1. Eléments de constat	25
2. Changements apportés	
2.1. Document graphiques	
2.2. Documents écrits	
COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE	
1. Cadre réglementaire	28
2. Justifications du choix de la procédure	
B. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT	29

# **PREAMBULE**

# A. CONTEXTE GENERAL ET REGLEMENTAIRE

Aux portes de l'agglomération parisienne, à proximité de Melun et de Fontainebleau, la commune de Saint-Germain sur Ecole s'inscrit administrativement dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.

D'une superficie de 251 ha, Saint-Germain sur Ecole s'inscrit dans la petite région Géographique du Pays de Bière, plaine agricole et boisée entre la vallée de la Seine et le massif de Fontainebleau. Le territoire communal est traversé par l'Ecole, et est principalement dévolue aux terres agricoles ; des ensembles boisés marquent



toutefois les limites Nord et Sud du finage communal.

# **B. CADRE REGLEMENTAIRE COMMUNAL**

La commune de SAINT GERMAIN SUR ECOLE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en Février 2014. Depuis le 1er janvier 2017 la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace qui comprend la gestion des documents d'urbanisme, dont les PLU.

Les objectifs d'aménagement mis en place par la collectivité dans le cadre de son Plan Local d'urbanisme s'appuient sur trois grandes orientations d'aménagement chacun décliné en objectifs:

- Orientation 1 : Préserver et valoriser les qualités environnementales et paysagères du territoire et prendre en compte les nuisances et les risques
  - Maintenir la structure paysagère
  - Renforcer la biodiversité et préserver le scontinuités écologiques
  - o Préserver et économiser les ressources naturelels
  - Prendre en compte les nuisances et les risques
- Orientation 2 : Valoriser le village et amélioerr le cadre de vie
  - Valoriser le paysage et le patrimoine bâti
  - o Développer les communications numériques
- Orientation 3 : Maintenir un équilibre démographique, encourager l'activité économique de proximité dans un souci d'économie de l'espace
  - o Privilégier le édveloppment à l'inétrieur du village

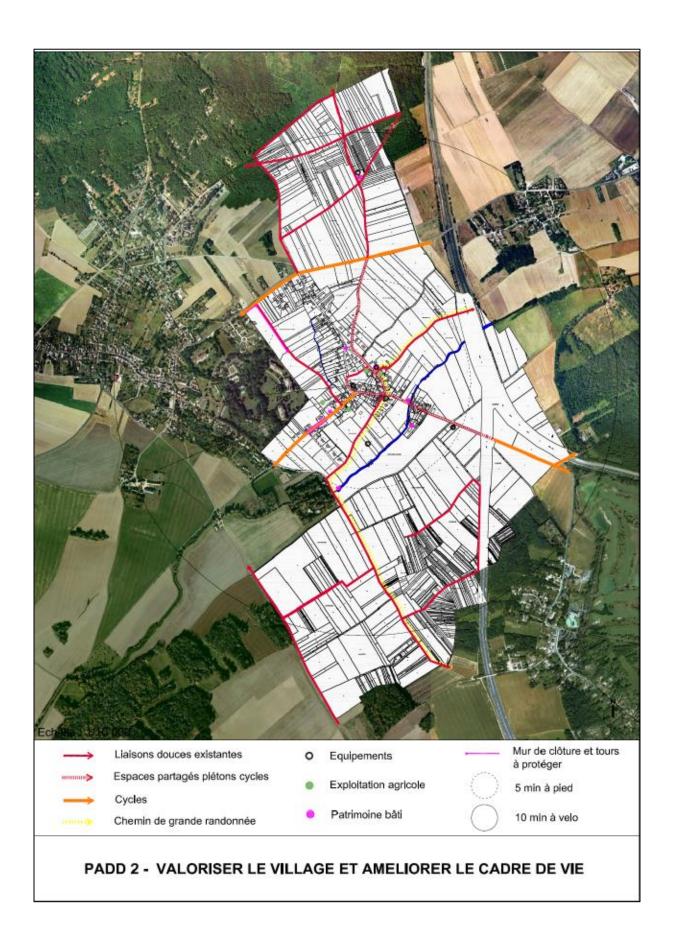
- o Conforter le tissu d'activités locales
- o Diversifier l'offre de logements
- o Préserver le potentiel agricole
- o Déployer le potentiel touristique et de loisirs

Les orientations 1 et 2 sont associées à une illustration graphique



15

4



# C. ADAPTATIONS ENVISAGEES

L'application de son Plan Local d'urbanisme depuis février 2014, conduit aujourd'hui la commune de Saint Germain sur Ecole en partenariat avec le Communauté d'Agglomération de Fontainebleau à apporter certaines adaptations à son document. Ces adaptations concernent principalement les points suivants :

- La prise en compte d'un aléa lié à la présence de cavités sur la commune susceptibles d'impacter certains terrains identifiés en zone urbaine
- L'adaptation de certaines dispositions du règlement écrit en matière d'implantation des constructions, de stationnement,...
- Le réajustement de certaines Orientations d'Aménagement et de programmation
- La correction d'une erreur matérielle relative à l'identification de parcs et jardins en espaces agricoles protégés

Ces diverses adaptations ont pour objet de clarifier des dispositions existantes et actées dans le PADD du PLU approuvé, et n'ont pas pour objet de diminuer des espaces agricoles ou naturelles ni de diminuer les protections initialement édictées.

# D. CADRE REGLEMENTAIRE DE L'EVOLUTION DES PLU : CHOIX DE LA PROCEDURE

# 1. CHAMP D'EVOLUTION DES PLU

Le champ d'évolution d'un Plan Local d'Urbanisme est conditionné aux changements qui sont envisagés, ce dernier peut faire l'objet d'une révision (générale ou allégée) d'une modification (selon une procédure simplifiée ou non) ou d'une Déclaration de Projet (article L.153-31 et suivants du code de l'Urbanisme).

La procédure et les changements apportés au document (modification des objectifs du PADD, réduction d'une zone agricole ou naturelle,...) conditionnent la nature de la procédure à mettre en œuvre.

# 2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.153-31 et suivants) définissent les conditions d'évolution du Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier peut en fonction des changements envisagés faire l'objet d'adaptations soit sous la forme d'une procédure de révision soit sous la forme d'une procédure de modification.

La procédure d'évolution est conditionnée aux changements envisagés ; en effet, dès l'instant ou les changements envisagés n'ont pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

• 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.

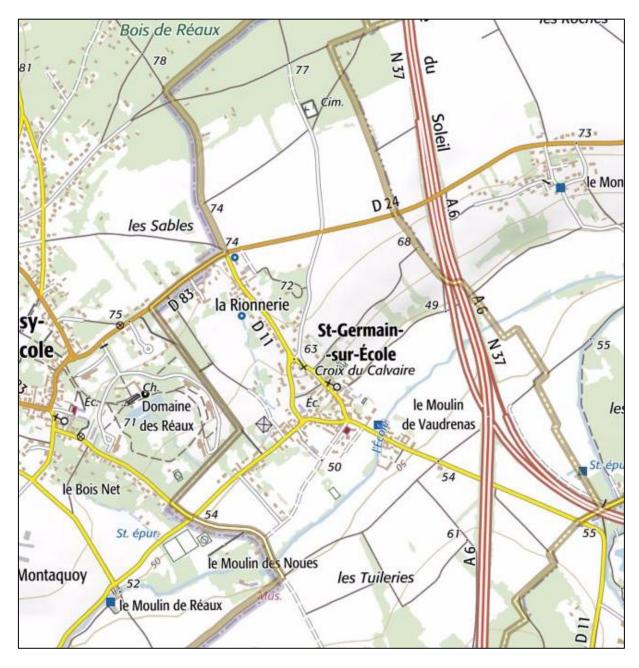
Une procédure de modification peut être réalisée. Par ailleurs, dans le cas présent, ces changements s'inscrivent dans le respect des dispositions des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme, et la procédure retenue par la s'inscrit dans le champ de la **Modification simplifiée**.

# MISE EN ŒUVRE DE L'ADAPTATION DU PLU

# A. PRISE EN COMPTE DE L'ALEA « CAVITES »

# 1. CONTEXTE

Le territoire communal de Saint Germain sur Ecole a fait l'objet d'une exploitation de matériaux du sous-sol par la création de galeries d'exploitation dont les emprises sont aujourd'hui sont peu ou mal inventoriées. Un ancien site d'exploitation est présent au Nord du village au droit du bois de la Rionnerie.



Toutefois un ensemble de galerie sillonne le territoire communal et peu par endroit affecté certains terrains identifiés au sein des espaces urbanisables. La mise à jour de ces cavités se fait

le plus souvent de manière fortuite lors de travaux de terrassement réalisés lors de l'édification de construction.

L'absence de connaissance précise quant à la présence de ces galeries, laisse toutefois supposer au regard de la connaissance locale que la partie Nord du village est susceptible d'être concernée partiellement par la présence de ces galeries qu'il convient nécessairement de prendre en compte dans les dispositions relatives à l'occupation et l'utilisation de sols.

Le PLU approuvé initiait dans son PADD la prise en compte de cet aléa au niveau de l'orientation 1, au travers de l'objectif de prise en compte « des risques et des nuisances ». L'objectif va être de transcrire cet objectif de manière formelle à l'échelle des documents réglementaires du PLU (zonage et règlement écrit)

# 2. DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE

Afin de rappeler l'existence de cet aléa pouvant présenter un risque potentiel au droit de certaines emprise foncières, il apparait aujourd'hui nécessaire à la commune de Saint Germain sur Ecole d'apporter certains compléments à son Plan Local d'urbanisme afin de préciser la prise en compte « obligatoire » de la nature du sol et du sous-sol comme préalable à tout projet de construction, dans les secteur sou la probabilité de présence de galerie est connue ou supposée.

### 2.1. Cadre réglementaire

Les dispositions du code de l'urbanisme précisent que les documents graphiques des PLU peuvent identifier des secteurs ou en raison de l'existence de risques naturels, miniers, technologiques,... les constructions ou installations soient soumises à certaines prescriptions spéciales ou conditions spécifiques d'implantation.

### **Article R151-34** Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

- 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- 2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées :
- 3° Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée;
- 4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

### 2.2. Transcription à l'échelle du PLU

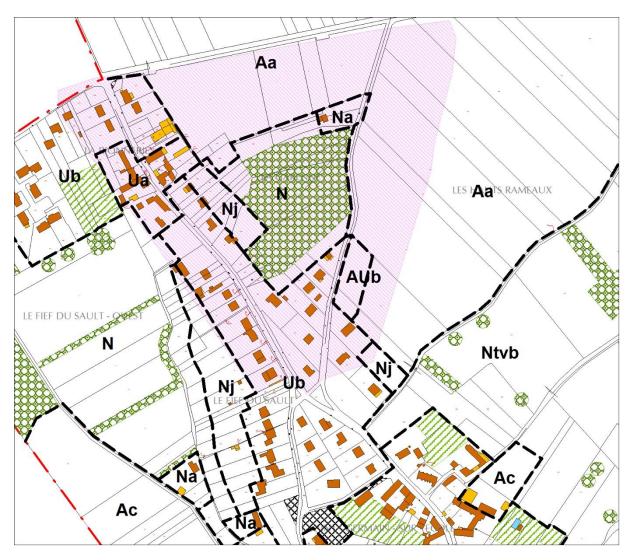
Les règlements écrits et graphiques du PLU vont être modifiés afin de prendre en compte plus précisément cet aléa et les risques potentiels que la présence de cavités non connues seraient susceptibles de présenter lors de travaux de constructions.

L'objectif est de matérialiser la présence de cet aléa et de soumettre au préalable les projets d'occupation et d'utilisation du sol à la prise en compte de la nature du sol et du sous-sol. Les documents graphiques du PLU vont être complétés afin de matérialiser le périmètre de cet aléa,

et les prescriptions spécifiques à ce périmètre vont être introduites dans le règlement écrit de chacune des zones concernés.

### 2.2.1. Document graphique

Le plan de zonage du PLU est modifié afin d'intégrer une indication relative à cet aléa « cavités »



### 2.2.2. Règlement écrit

Les dispositions du règlement de chacune des zones sont complétées de la façon suivante :

« Une partie de la zone urbaine (Ub et Ua) est susceptible d'être concernée par d'anciennes galeries d'exploitation du sous-sol.

Conformément aux dispositions de l'article R.153-34 du code de l'urbanisme tout projet de construction, d'extension de construction existante est soumis à la réalisation d'une analyse de sol préalable (carottage,...), en l'absence d'éléments de connaissance les dispositions de l'article R.111-3 pourront être opposées à toute construction ou opération d'aménagement soumise à autorisation (Permis de construire, déclaration préalable,...) »

# **B. REGLEMENT ECRIT : ZONES URBAINES**

Des adaptations et compléments sont apportés au règlement écrit des zones urbaines (Ua, Ub) ; ces diverses adaptations ont pour objet de clarifier certaines règles applicables. Les changements envisagées concernent principalement les articles 1, 3, 6, 7 10, 11 et 13.

# 3. ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Conformément aux dispositions présentées dans les paragraphes précédents, afin de prendre en compte l'aléa lié aux potentialités de cavités les dispositions de l'article 2 des zones Ua et Ub sont complétées de la façon suivante :

# ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### **ZONES Ua, Ub**

#### Sont autorisés sous condition :

A condition:

- que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
- que les constructions et installations n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,
  - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
  - Les constructions destinées au commerce.
  - · Les constructions destinées aux bureaux.
  - Les constructions destinées à l'artisanat.
  - Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

Dans le périmètre identifié au règlement graphique « zone à risque de cavités » les projets de constructions, d'extension des constructions existantes (de changement de destination) sont soumis au préalable à un sondage du sol afin de pallier tout risque d'effondrement. De même toute disposition devra être prise pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

# 4. ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES

Un complément est apporté aux dispositions relatives aux conditions de desserte et accès. Ce complément a pour objet de soumettre à l'avis préalable du gestionnaire de la voirie la création d'un nouvel accès ou d'une desserte. Cette disposition a pour objet d'éviter soit la multiplication des accès et surtout de mieux cadrer les débouchés au regard des conditions de sécurité routière.

Les dispositions de l'article 3 des zones Ua et Ub sont complétées de la façon suivante :

### **ARTICLE 3 – DESSERTE ET ACCES**

### **ZONES Ua, Ub**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Toute création d'accès ou déplacement d'accès existant est soumise à l'accord préalable du service gestionnaire de voirie.

## 5. ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions réglementaires en matière de gestion des eaux pluviales prévoient un traitement des eaux collectées à l'échelle des parcelles propres à l'opération envisagée. Ce traitement se fait le plus souvent par la création de puisard permettant la collecte et l'infiltration des eaux collectées. Toutefois afin d'éviter des contraintes vis à vis des fonds voisins, une disposition spécifiques est défini afin que les dispositifs d'infiltration des eaux s'implantent en respectant un retrait des fonds voisins.

L'article 4 des zones Ua et Ub est complété de la façon suivante, et dans un souci de cohérence cette disposition relative au recul des puisards sera rappelé au sein des articles 6, 7 et 8 (implantation par rapport aux vois et emprises publique set par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres).

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ZONES Ua, Ub

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil). Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires. Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration

au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les puisards devront respecter un recul de 5 m minimum des limites séparatives et emprises publiques.

# 6. ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Une clarification est apportée aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone Ub. Le règlement est complété par la disposition suivante :

# <u>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES</u> PUBLIQUES

Dans la ZONE Ua:

(...)

#### Dans la ZONE Ub:

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait. Toutefois les constructions principales (habitation) en double rideau sont interdites sauf pour les terrains qui bénéficient initialement d'un accès d'une largeur suffisante (4 m minimum) à la date d'approbation du présent document

De plus en cohérence avec les dispositions initiées pour la gestion des eaux pluviales, l'article 6 des zones Ua et Ub est complété de la façon suivante :

Les puisards devront respecter un recul de 5 m minimum des limites et emprises publiques.

# 7. ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une distinction est opérée au droit des zones Ua et Ub en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Cette distinction s'appuie sur la densité spécifique de chacun de ces zones (la zone Ua qui correspond aux espaces bâtis les plus anciens de la commune se caractérise le plu souvent par des bâtiments implantées en limites séparatives, au contraire de la zone Ub, ou les constructions s'implantent le plus souvent en retrait de ces limites, dans une logique plus « pavillonnaire ».

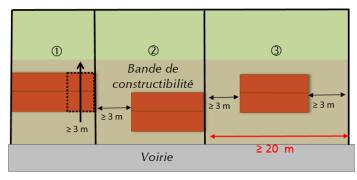
Cette adaptation va également avoir pour objet de supprimer une disposition du règlement actuel qui ne relève pas des dispositions du code de l'urbanisme, qui s'appuyait sur un principe de recul lié à la nature des ouvertures.

7.1. Zone Ua

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives au sein de la zone Ua sont réécrites de la façon suivante :

Les constructions principales doivent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ①, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ②.

Toutefois dans le cadre d'une implantation sur les deux limites séparatives latérales, un accès sur le fond de parcelle devra être aménagé ou maintenu. Cet accès pourra être couvert (porche traversant par exemple) et devra faire une largeur minimale de 3 m.



Lorsque la construction principale est implantée sur un terrain dont la largeur

de parcelle est supérieure à 20 m, les constructions peuvent être implantées en retrait des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ③.

En cas de retrait, Ce recul sera égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faitage (R = H /2) en respectant un recul minimum de 3 m.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

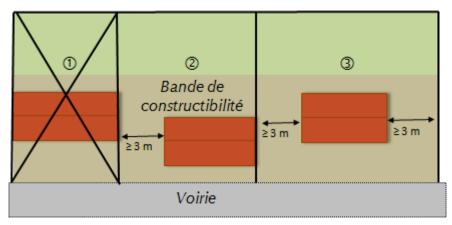
### 7.2. <u>Zone Ub</u>

Les règles d'implantation pour la zone Ub sont adaptées dans une logique de cohérence avec l'organisation de la trame bâtie au sein de cet espace. De principe les constructions ne peuvent s'implanter que sur une des deux limites séparatives aboutissant à la voie de desserte.

Les dispositions suivantes sont mises en œuvre :

Les constructions principales peuvent s'implanter au plus sur une des deux limites séparatives aboutissant à la voie de desserte ②③.

En cas de retrait, Ce recul sera égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faitage (R = H /2) en respectant un recul minimum de 3 m.



Le principe d'un recul obligatoire des berges de la rivière Ecole est maintenu, celui-ci doit être au minimum de 6.

De plus les dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives sont complétées afin d'intégrer le principe de recul appliqué aux puisards. La mention suivante est adjointe aux dispositions de l'article 7 des zones Ua et Ub :

Les puisards ou puits filtrants devront respecter un recul de 5 m minimum des limites séparatives

# 8. ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Dans un souci de cohérence avec les dispositions édictées pour les articles 6 et 7 en matière de réglementation de l'implantation des puisards, cette disposition est également intégrée aux règles d'implantation des constructions sur une même propriété. L'article 8 des zones Ua et Ub est complété de la façon suivante :

# ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### **ZONES Ua, Ub**

Il n'est pas fixé de règle.

Les puisards ou puits filtrants devront respecter un recul de 5 m minimum de toute construction

# 9. ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Un complément est apporté aux dispositions relatives à la hauteur des constructions ; en effet les dispositions actuelles du règlement précisent qu'une hauteur maximale sans distinction en fonction de la nature des constructions. Cette hauteur maximale est de 11 m (R+1+C) en zone Ua et 9 m (R+C) en zone Ub.

Afin d'éviter des effets de masse, il est envisagé de définir une hauteur maximale inférieure pour les annexes aux constructions principales qui sont le plus souvent édifiées en retrait des voies. Le règlement des zones Ua et Ub est complété de la façon suivante :

### ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ZONES Ua, Ub

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

Il n'est pas fixé de règle pour : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Dans la zone Ua:

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations de constructions existantes est fixée à 11 mètres. (R+1+C)

#### Dans la zone Ub:

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations de constructions existantes est fixée à 9 mètres. (R+C)

La hauteur maximale des annexes non contigües à une construction principale est limitée à 5 m au faitage

### **10.** ARTICLE **11 –** ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article 11 – aspect extérieur des constructions sont complétées afin de conserver une cohérence architecturale et paysagère à l'échelle de l'ensemble de la zone urbanisée (Ua et Ub) ; ces changements concernent en particulier les toitures.

L'article 11 est complété de la façon suivante :

# ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### **ZONES Ua, Ub**

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

### Les toitures

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

<u>Les toitures des constructions principales :</u> Elles seront composées d'éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons et seront couvertes de tuiles d'aspect ton vieilli (dans les nuances de rouges à bruns).

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement. L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

### Dans la zone Ua :

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate petit moule de ton vieilli.

#### Dans la zone Ub:

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile.

Les toitures des constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et la surface de plancher 20 m²: Le ou les versants pourront avoir une pente inférieure à 35°. Elles pourront être composées de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale

et des constructions avoisinantes.

(...)

### 11. ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

A l'instar de nombreuses communes ou l'usage de la voiture individuelle est une nécessité pour la mobilité des habitants, la gestion des stationnements n'est pas sans poser certaines difficultés à l'échelle de la commune. Des espaces de stationnement existe déjà sur la commune et le projet de PLU a prévu d'en réaliser de nouveau. Toutefois afin de pallier la récurrence du stationnement au droit d'emprises publiques pas toujours adaptées, les dispositions du règlement ne matière de stationnement sont complétées de la façon suivante :

# ARTICLE 12 - STATIONNEMENT ZONES Ua, Ub

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, en cas de changement de destination d'une construction existante, en cas d'extension ou d'agrandissement d'une construction existante.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles, dégagement compris sera prévue.

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de large prévue à l'article 13.

# 2 - Règles concernant les véhicules électriques et les vélos

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables
Le nombre de places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables est
déterminé par les articles R111-14-2 et R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.
De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement
pour la recharge des véhicules électriques.

### Les vélos

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation. Des emplacements de stationnement clos et sécurisés pour les vélos doivent être prévus pour les constructions destinées à l'artisanat, le commerce, le bureau et l'hébergement hôtelier.

### 3 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Les places de stationnement doivent être aisément manœuvrables individuellement (en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place).

L'emprise retenue pour une place de stationnement est 25m² y compris les espaces de dégagement

<u>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</u> Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

### Construction à destination d'habitat

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre à la règle qui exige le plus grand nombre de places de stationnement :

- Soit, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.
- Soit, il sera créé une place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.

Il est recommandé de créer des places de stationnement directement accessibles depuis la voie publique (sans portail).

Construction à destination d'artisanat Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

<u>Construction à destination de commerces, de bureaux</u> Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

<u>Construction destinée à l'hébergement hôtelier</u> Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

# C. REGLEMENT ECRIT: ZONES A URBANISER

Afin de garder une cohérence de fond entre les zones urbaines et les espaces de développement de l'urbanisation (zones AUa et AUb), des adaptations sont apportée au règlement des zones AU en particulier en matière d'implantation des constructions.

# 1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ZONES AUa et AUb

### 1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La zone AUa correspond à un espace d'extension de l'urbanisation située au Sud du village qui est encadré par des Orientations d'Aménagement et de de Programmation (document 3.4 du dossier de PLU). La zone Aub correspond quant à elle à un espace d'extension de l'urbanisation située sur la frange Est du village le long de la rue de Saint Sauveur.

Les prescriptions en matière d'aménagement ont défini une bande de constructibilité de 15 m à partir de la voie publique pour l'implantation des constructions. Cette prescription avait pour objectif de conserver un front bâti homogène le long des voies marquant les entrées du village, et était relayé au niveau de l'article 6 du règlement des zones AU de la façon suivante, en mentionnant que « les constructions doivent être implantées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement de et programmation. »

Cette disposition se relève toutefois restrictive en particulier en matière de

gestion des constructions annexes et dépendances (vérandas, abris de jardins,...) qui ne peuvent être édifiées au-delà de cette bande de constructibilité.

Les dispositions de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont complétées afin de permettre les extensions des constructions et l'édification d'annexes au-delà de cette bande de constructibilité.

L'article AU 6 est modifié de la façon suivante :

# ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### **ZONE AUa**

Les constructions doivent être implantées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.4. « Rue de Dannemois ».

### **ZONE AUb**

Les constructions doivent être implantées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.3. « Rue de Saint Sauveur ».

Toutefois les annexes et dépendances de moins de 20 m² de surface de plancher peuvent être édifiés au-delà de la bande de constructibilité. La surface globale de ces annexes et dépendances ne pourra dépasser 40 m² d'emprise au sol et une surface de plancher maximale de 20 m²

De même les puisards et les puits filtrants devront respecter un recul de 5 m des voies et emprises publiques et pourra s'implanter en dehors de la bande de constructibilité

### 1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

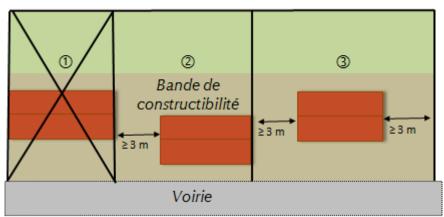
Afin de garder une cohérence avec les dispositions édictées au sein de la zone Ub, les prescriptions définies pour cette zone sont reprises pour les zones AU. Le règlement de l'article 7 de la zone AU est modifié de la façon suivante :

### ARTICLE 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ZONE AU

Les dispositions suivantes sont mises en œuvre :

Les constructions principales peuvent s'implanter au plus sur une des deux limites séparatives aboutissant à la voie de desserte ②③.

En cas de retrait, Ce recul sera égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faitage (R = H /2) en respectant un recul minimum de 3 m.



Les puisards et puits filtrants devront respecter un recul de 5 m minimum des limites séparatives

### 2. ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les orientations d'aménagement et de programmation préconisaient la réalisation de mur en limite d'emprise publique le long de la rue de Saint Sauveur. Cependant l'environnement de cette voie est aujourd'hui constitué de clôtures constituées de murets, de clôtures grillagées et de haies. L'édification de murs pleins dont la hauteur maximale au niveau du règlement est de 2 m serait susceptible de créer des effets d'opposition avec les espaces urbanisés situés à continuité immédiate de cette zone (voir illustration ci-après).



Rue de Saint Sauveur (AUb), l'édification de mur sur la partie haute de la rue serait de nature à créer un effet d'opposition qui s'inscrirait en opposition avec les traitements actuels.

Afin de garder une cohérence dans le traitement de cet espace, la prescription relative à la création de murs définie dans les documents 3.3 est modifiée.

L'article 11 – aspect extérieur des constructions est modifié de la façon suivante :

# ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ZONE AU

(...)

### Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les OAP précisent la localisation des types de clôtures toutefois les principes suivants sont à

### respecter

Les clôtures seront constituées de :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.
- soit d'éléments en bois verticaux et/ou horizontaux reposant sur un mur de soubassement

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

Les murs pleins sont interdits sur les parties arrière des propriétés, seules les clôtures grillagées, reposant ou non sur un mur de soubassement, doublées ou non d'éléments végétaux sont autorisées

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les schémas illustratifs des OAP 3.3 sont modifiés afin de mettre en cohérence les prescriptions relatives aux clôtures.

# **D.ZONES NATURELLES**

Le PLU identifie au sein de la zone naturelle des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) il s'agit plus précisément des secteurs suivants :

- Secteur Na qui recouvre des constructions existantes destinées à l'habitation ou à l'activité situées en dehors du périmètre bâti du village, non raccordées à l'assainissement collectif, dans une zone à risque ou encore dont la desserte est insuffisante pour envisager une densification.
- Secteur **Nb** qui recouvre les équipements publics : cimetière, salle des fêtes, terrains de sport, station d'épuration intercommunale.
- Secteur **Nj** qui recouvre des jardins attenant à des maisons d'habitation et situés à l'arrière de celles-ci dans lesquels seules des annexes pourront prendre place.

Concernant le secteur Nj, ou seules les annexes qui n'ont pas pour vocation l'habitat ou l'activité économique sont autorisés, les dispositions réglementaires permettent les constructions et installations suivantes :

### Dans la zone Nj:

- Les constructions annexes qui ne sont affectées ni au stationnement, ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m2.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m.
- Les ouvrages de retenue et d'infiltration des eaux pluviales.

Dans le cadre de la procédure de modification il est proposé d'adapter les dispositions spécifiques au secteur Nj, afin de définir un seuil maximal d'occupation, ceci afin d'éviter le dévoiement de cette règle qui est susceptible de permettre la création de plusieurs unités de 20 m² chacune. Le règlement de la zone Nj est modifié de la façon suivante :

### Dans la zone Nj seules sont autorisées:

- Les constructions annexes qui ne sont affectées ni au stationnement, ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres dès l'instant où elles ne sont affectées ni à l'habitat, ni à une activité, sous réserve que leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 40 m² et leur surface de plancher 20 m².
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m.
- Les ouvrages de retenue et d'infiltration des eaux pluviales.

# E. PLANS DE ZONAGE : MISE EN COHERENCE

# 1. ELEMENTS DE CONSTAT

Lors de la mise en place du Plan Local d'Urbanisme, dans le respect des objectifs définis dans le projet d'Aménagement et de Développement Durables en matière de mise en valeur et de préservation des éléments de paysage et afin de correspondre à l'axe 2 – Valoriser le village et améliorer le cadre de vie et à l'objectif valoriser le patrimoine et le patrimoine bâti, certaines entités en lien avec les espaces bâtis ont fait l'objet d'une identification afin d'assurer leur préservation.

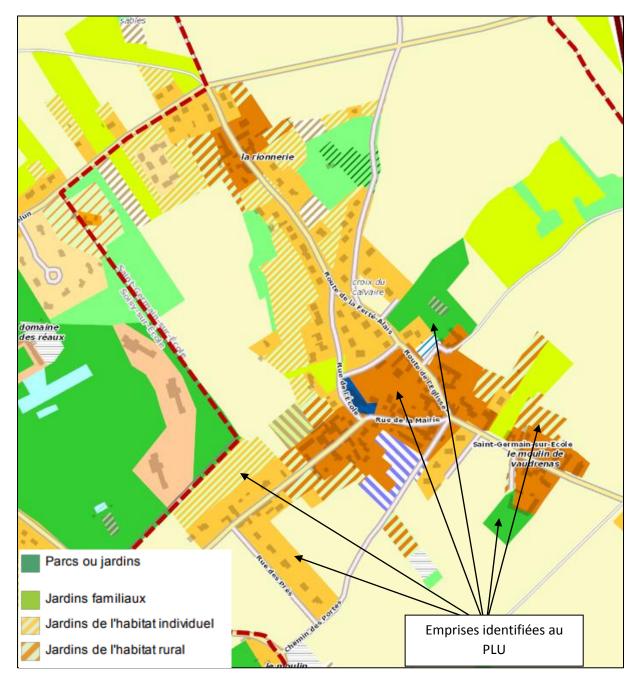
Ce classement identifie à la fois des emprises de parcs et jardins en lien avec les habitations qui sont à préserver en raison de leur intérêt paysager et environnemental et du rôle qu'ils jouent en matière de transition avec les espaces agricoles.



Ces diverses emprises le plus souvent constituées par des espaces engazonnés et arborés sont mentionnées comme des « terrains cultivées à protéger » dans la légende du règlement

graphique. Toutefois il convient de souligner que ces espaces ne sont en aucun cas des espaces cultivés.

Sans remettre en cause le statut de leur protection, ces espaces s'apparentent plus au zone NjJ définis à l'échelle du PLU; en effet ces espaces sont identifiés en jardin de l'habitat individuel voire en jardin de l'habitat rural dans la cartographie du MOS (voir extrait ci-dessous)¹ ce qui correspond à des espaces verts urbains, voir même pour certains sont considérés comme faisant partie des ensembles d'habitat.



L'objectif des changements apportés est de conserver le caractère de préservation de ces espaces en leur attribuant toutefois une dénomination qui soit cohérente avec leur fonctionnalité.

-

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Source : IAURIF

### 2. CHANGEMENTS APPORTES

### 2.1. Document graphiques

La dénomination de ces espaces est modifiée dans la légende des documents graphiques du PLU, l'appellation, « Terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.123-1-5 9° » est remplacé par « « **parcs et jardins à préserver** ». Cette identification s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (ancien article L123-1-5).

### 2.2. Documents écrits

Le règlement des Ua et Ub qui recouvrent ces espaces est complété dans une logique de cohérence avec les dispositions de la zone Nj, l'article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières est complété par la mention suivante :

- Au sein des espaces parcs et jardins à préserver, seules sont autorisées les constructions et installations suivantes :
  - Les annexes (abris de jardins,...) dès l'instant ou elles ne sont affectées ni à l'habitat, ni à une activité, sous réserve que leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 40 m² et leur surface de plancher 20 m².
  - o Les piscines non couvertes ou dont la couverture ne dépasse pas 1,8m
  - Les ouvrages de retenue et d'infiltration des eaux pluviales

# COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE

# A. CODE DE L'URBANISME

## 1. CADRE REGLEMENTAIRE

En fonction des changements envisagés les Plan Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet de procédures de révision ou de modification. Le choix de la procédure est conditionné à la nature des changements envisagés.

Dès l'instant où les changements envisagés ont pour objet de modifier les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durables, de réduire un espace boisés classés ou une zone agricole, naturelle et forestière ou une protection, le recours à la procédure de révision s'avère nécessaire (article L.153-31 du code de l'urbanisme).

Toutefois si les changements envisagés ne sont pas nature à remettre en cause les éléments mentionnés ci-avant et ont pour objet d'adapter les dispositions réglementaires ou corriger des erreurs matérielles, le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification ou de modification simplifiée, telle que les définissent les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

# 2. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Les changements apportés au PLU en particulier en ce qui concerne les adaptations du règlement écrit s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification simplifiée ; en effet ces changements ne sont pas de nature à modifier de façon substantielle la teneur du projet initial de PLU. L'ensemble des changements envisagés ne sont en effet pas de nature à affecter les espaces naturels agricoles ou forestiers.

Par ailleurs conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme les changements envisagés par la commune de Saint Germain sur Ecole n'ont également pas pour objet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, ni de diminuer une surface à construire ou réduire une zone urbaine ou à urbaniser.

De même les changements apportés au droit des documents graphiques s'inscrivent également dans le champ de la procédure de modification simplifiée; en effet les différentes modifications apportées au plan de zonage, tant au niveau de l'indication de l'aléa « cavités » que de la correction de l'appellation des parcs et jardins à préserver s'inscrivent également dans le champ de la modification simplifiée. Ces changements visent à apporter une clarification aux dispositions préexistantes et ne sont donc pas de nature à nécessiter le recours à une enquête publique.

# B. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Les changements envisagés par la commune de Saint Germain sur Ecole ne sont pas de nature à créer d'incompatibilité avec les dispositions du SCoT du Pays de Fontainebleau. En effet cellesci ne remettent pas en cause les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles définis au sein de ce document.

De plus la définition d'un périmètre d'aléa « cavités » s'inscrit dans les dispositions du SCoT en matière de prévention des risques et des nuisances (page 92 et 93 du DOO du SCoT).