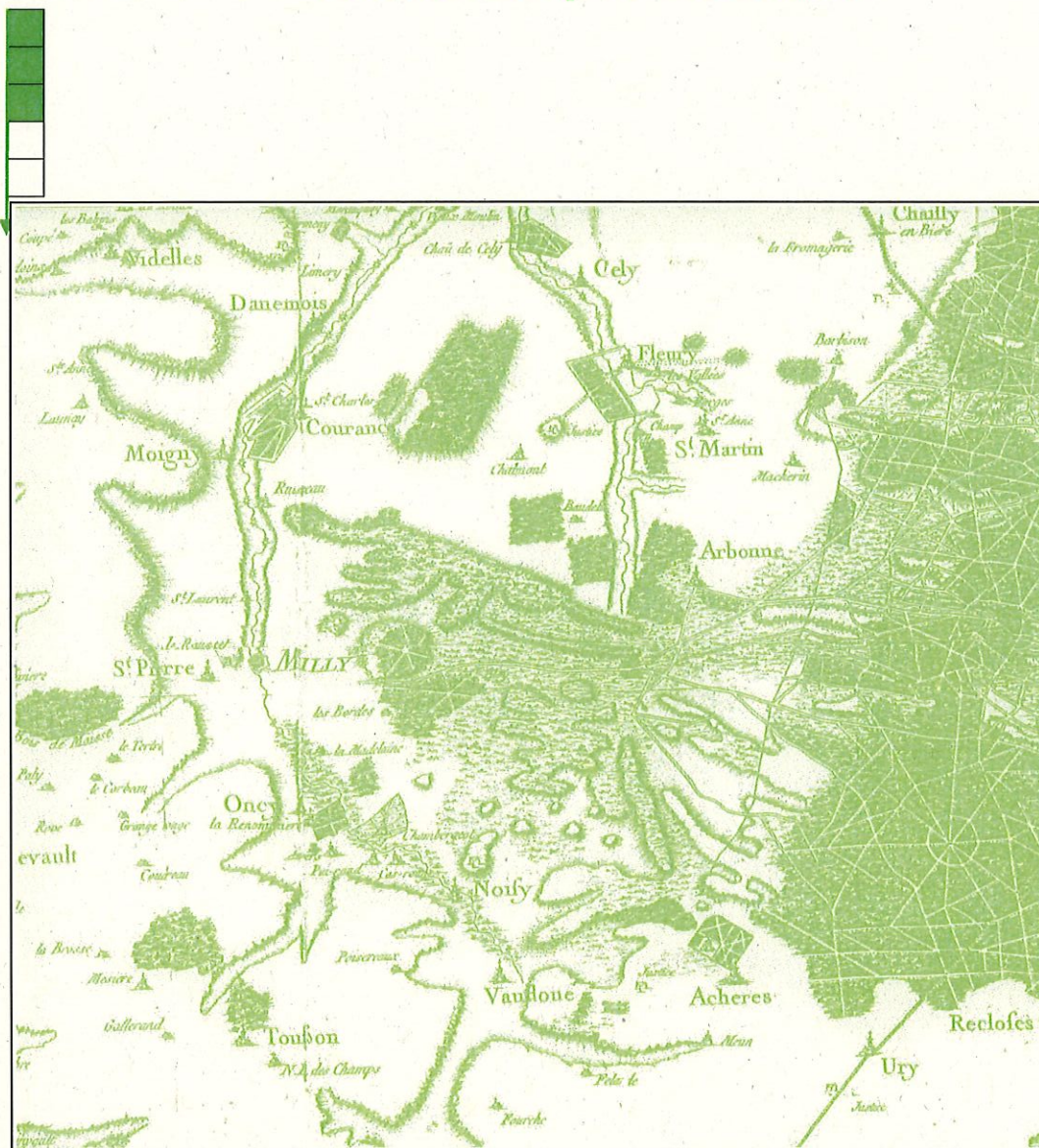


MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 1 Notice de présentation



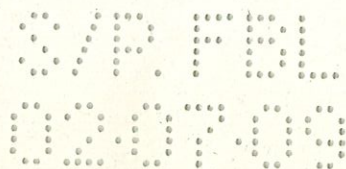
Plan local d'urbanisme

Arrêté le : 06 novembre 2003

Approuvé le : 02 juillet 2004

Modifié le : 30 juin 2009

NOISY-SUR-ECOLE - Seine & Marne



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOISY SUR ECOLE

NOTICE DE PRESENTATION

A/ PREAMBULE	2
B/ OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	3
C/ ELEMENTS MODIFIES ET JUSTIFICATION	5
ZONE UA	7
ZONE UB	13
ZONE UR	19
ZONE A	20
ZONE N	23
ANNEXE 1 Lexique des termes architecturaux	25
E/ JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU P.L.U.	26
F/ COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION DU P.L.U.	26

B/ OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

- L'objectif principal de la modification est de mieux encadrer la constructibilité de la zone UB.

En effet, la zone UB se caractérise notamment par son aspect boisé et son caractère paysager qui font son agrément et son attrait : l'objectif est de préserver voir de reconstituer la strate arborée, c'est pourquoi les possibilités de construction y sont limitées.

De plus la zone UB représentant une superficie importante de la commune, sa densification aurait pour conséquence notamment de saturer les équipements de superstructure.

Le secteur UBb, issu d'un ancien lotissement, est entièrement construit et ne peut recevoir que des extensions de constructions existantes, le secteur UBp possède encore des terrains non bâtis dont un petit nombre seulement dispose des caractéristiques nécessaires pour être constructibles.

C'est pourquoi, pour plus de clarté il est fait une distinction dès l'article UB2 sur les possibilités de nouvelles constructions entre les deux secteurs UBb et UBp.

Le secteur UBp pourrait perdre son caractère suite à des divisions foncières de terrains bâtis qui ne respecteraient pas les reculs importants demandés aux constructions nouvelles (reculs importants destinés à préserver le caractère aéré et boisé de la zone).

C'est pourquoi l'article UB5 est modifié.

Il s'agit aussi de permettre aux constructions existantes de pouvoir s'étendre de manière modérée et d'autoriser l'implantation à certains endroits de constructions nouvelles (dans le secteur UBp) dans le respect de la forme urbaine existante.

Celle-ci se caractérise par des parcelles de très grande taille sur lesquelles la construction principale est implantée avec des reculs importants par rapport à l'alignement et aux limites séparatives. Ces dispositions permettent de conserver de nombreux arbres provenant de la forêt initiale et de préserver le concept « vivre en milieu boisé » qui a présidé à l'urbanisation de ces quartiers.

Il s'agit ainsi de contribuer à la mise en œuvre de la préconisation figurant page 59 du rapport de présentation du P.L.U. : « Le site exceptionnel de la croix Saint Jérôme est à protéger des divisions parcellaires qui, à terme, lui ferait perdre son originalité ».

Dans le P.L.U. approuvé le 02/07/04, l'emprise au sol maximum du secteur UBp ne comprenait pas les abris de jardin et les annexes indépendantes, cette règle pouvait conduire à des extensions immodérées de bâtiment annexes et n'incitait pas à accoler les annexes dispositif favorable à la préservation des arbres et à l'isolation thermique des constructions..

Dans le secteur UBb, l'emprise au sol était limitée à 175 m² ce qui ne tenait pas compte des constructions existantes dépassant ce seuil.

C/ ELEMENTS MODIFIES ET JUSTIFICATION

Eléments généraux

Suite à la prise en compte de l'ordonnance n° 2005 –1527 du 08/12/2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme applicable à partir du 01/10/2007, les mises à jour concernent :

- Les dispositions générales, articles 2, 4 et 5,
- La zone UA, articles UA2 rappel, UA13 rappel et dans le secteur UBp,
- La zone A, articles A2 rappel et A13 rappel,
- La zone N, articles N2 rappel et N13 rappel,
- Annexe 3 Textes réglementaires.

Le règlement du P.L.U. approuvé le 02/07/04 instaurait des types de construction (type A, B...G) définis à la fois par leur usage et leur hauteur notamment. Cette définition figurait à l'article 10, aussi la définition par l'usage est transférée à l'article 2 « Occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières ».

De plus, les usages annexes étaient répartis sur deux types (C et G) qui sont regroupés dans le type C.

Le type E « appentis » est supprimé, celui-ci ne correspondant pas à un usage mais à une forme de construction.

Par conséquent, les règles spécifiques aux abris de jardins sont supprimées, par contre des règles sont instaurées pour les annexes.

Dans l'ensemble des zones, les reculs d'implantation des constructions par rapport aux chaos de grès sont supprimés, toutefois leur destruction est toujours interdite.

L'intégration à une construction ou à un aménagement des chaos de grès pourra être faite pour mettre en valeur ces éléments naturels.

Les constructions devront tenir compte de ces éléments notamment pour les fondations qui devront être conçues spécialement pour tenir compte de cette nature de sol.

Des définitions sont introduites dans le lexique dont Annexes, Emprise au sol et Extension.

« **Annexes** : Constructions non contiguës avec la construction principale et dont l'occupation est liée aux constructions principales. Elles ne permettent pas une occupation de même nature que la construction principale. Exemple : garage, abri de jardin, resserre, bûcher, cellier, gazebos... »

Article UA1 : inchangé.

Article UA2 :

Au 2

Les différents types de construction qui étaient définis à l'article UA10 en fonction, notamment, de leur usage sont inscrits à l'article UA2. En effet, c'est à cet article que les occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières doivent être listées.

Les constructions qui ont un usage similaire sont regroupées sous un même type, le type C, il s'agit des usages annexes à une construction principale tels que les garages, les abris de jardin, les bûchers, gazebos, gloriettes... Par conséquent le type G est supprimé.

La définition de construction annexe est ajoutée au lexique :

« **Annexes** : Constructions non contiguës avec la construction principale et dont l'occupation est liée aux constructions principales. Elles ne permettent pas une occupation de même nature que la construction principale. Exemple : garage, abri de jardin, resserre, bûcher, cellier, gazebos... »

Le type E est aussi supprimé, car sa définition « à usage d'appentis » ne correspondait pas à un usage mais à une sorte de construction selon la définition donnée en annexe : « **Appentis** : toiture à un seul pan dont la ligne de faite prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est soutenu par des piliers maçonnés. Par extension, tout bâtiment adossé à une construction plus haute. »

Par conséquence, la liste des types de constructions est modifiée à l'article UA10. Les conditions de hauteur (nombre de niveaux) contribuant à la définition des différents types de construction restent inscrites à l'article UA10.

Il est ajouté un alinéa concernant la possibilité d'étendre les constructions ne répondant pas aux différentes typologies définies à l'article 2. En effet bien que l'objectif soit de conserver le caractère architectural du village, il s'agit de donner la possibilité à des constructions existantes qui ne présentent pas les caractéristiques architecturales dominantes représentatives de l'architecture rurale du sud Seine et Marnais de pouvoir s'étendre dans le respect de leur propre architecture.

Afin de prendre en compte l'ensemble des constructions, les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions conformes aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Article UA6 :

Pour plus de clarté dans la rédaction :

L'alinéa 4 concernant l'ensemble de la zone, le 4 est transféré en début d'article et devient 1. Au lieu des abris de jardin, ce sont les constructions annexes qui sont réglementées.

Au 2.1

L'illustration et le texte sont modifiés afin de rendre plus claire la mesure des 35m.

Les mots « abris de jardin » sont remplacés par « constructions annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 m ».

Dans l'alinéa « sentier rural dit de la Binetterie, à l'exception du tronçon dont les deux bords sont compris dans le secteur UAa, », les termes « à l'exception du tronçon dont les deux bords sont compris dans le secteur UAa » sont supprimés.

Au 2.2 Il est précisé que les extensions de constructions non implantées à l'alignement peuvent être réalisées en continuité de la construction existante afin de permettre une disposition qui pourra être plus harmonieuse qu'un redent.

Afin de réglementer l'implantation des constructions par rapport à l'ensemble des voies privées ou publiques.

Dans le secteur **UAb**

La phrase :

« Les cotés des constructions faisant face à la voie publique doivent être implantés : »
est remplacée par :

« Les cotés des constructions faisant face à la voie de desserte doivent être implantés : »

Article UA7 :

Pour plus de clarté dans la rédaction :

Le 4 est transféré en début d'article et devient 1.

Les mots « abris de jardin » sont remplacés par « constructions annexes ».

Au 1

L'alinéa concernant le recul des piscines par rapport aux limites séparatives est supprimé. En effet, dans la zone UA, où le parcellaire possède souvent une géométrie linéaire, les reculs qui étaient demandés pouvaient rendre impossible l'aménagement d'une piscine sur de nombreux terrains.

Au 2.2. la fin de la phrase concernant les accès est supprimée celle-ci ne doit pas figurer à cet article.

«Toutefois, peuvent être admis les tuiles mécaniques et l'ardoise pour les réfections ou les extensions des constructions qui en comportent déjà à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. »

est remplacée par :

« pour les constructions existantes dont le matériau de toiture n'est pas de la tuile plate, à la date d'approbation du P.L.U., il est admis qu'en cas de réfection de la toiture, celle-ci peut être refaite à l'identique.

En cas d'extension d'une telle construction, le matériau de toiture peut être identique à celui de la construction existante. ».

Les mots « abris de jardin » sont remplacés par « constructions annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 m ».

Au 1.2.2. secteur UAc, la même modification est apportée.

Afin de tenir compte des nouvelles technologies en matière de production d'énergie, la possibilité d'installation de panneaux solaires sur les toitures est introduite et assortie de règles afin d'assurer une intégration de ces dispositifs.

Au 1.5

Les possibilités d'emplacements des nouvelles lucarnes sont élargies afin de tenir compte des problèmes techniques susceptibles d'être rencontrés dans les réhabilitations.

Au 1.7, 1.8 et au 1.9

Des dispositions sont introduites concernant les verrières en toiture, les structures vitrées, les annexes de faible hauteur, afin de tenir compte de ce type d'éléments architecturaux qui se développent avec les nouvelles habitudes de vie.

Au 2.

La sectorisation engendrait l'impossibilité d'utiliser des finitions qualitatives dans certains secteurs, en conséquence, il n'est plus fait de différence entre les secteurs concernant la finition des murs.

De plus la possibilité d'emploi de bardage en bois est introduite, cette disposition correspondant à un accroissement de l'utilisation des matériaux renouvelables.

Dans le secteur UAc, l'interdiction de l'enduit projeté est supprimée ; en effet l'enduit projeté est une méthode d'application et non un aspect de finition.

Au 2.3.

Cet alinéa est supprimé puisque le bardage bois est autorisé.

Au 3.1.

Les dispositions concernant le type B sont supprimées, celles-ci pouvaient se trouver en contradiction avec les règles concernant l'implantation des lucarnes ou bien être peu opérantes.

Au 3.6

Le mot « vérandas » est ajouté, pour répondre à l'extension de l'utilisation de ce type de dispositif.

Présentation de la zone

Secteur UBb

Il est précisé que tous les terrains sont construits et que par conséquent, seules les extensions des constructions existantes sont admises.

Article UB1 : inchangé.

Article UB2 :

La zone UB se caractérise notamment par son aspect boisé et son caractère paysager qui font son agrément et son attrait : c'est pourquoi la construction y est limitée. L'objectif est de préserver voir de reconstituer la strate arborée.

De plus la zone UB représentant une superficie importante de la commune, sa densification aurait pour conséquence notamment de saturer les équipements de superstructure.

Le secteur UBb issu d'un lotissement et étant aujourd'hui entièrement construit, il est décidé de rendre plus clair le règlement qui dans sa rédaction antérieure pouvait laisser comprendre que des constructions nouvelles étaient possibles.

Deux listes d'occupations et d'utilisations du sol sont établies l'une pour le secteur UBb et l'autre pour le secteur UBp.

C'est pourquoi, il est précisé, pour le secteur UBb, que seule les extensions des constructions existantes sont possibles à condition qu'il existe une construction principale.

Le règlement permet seulement les extensions des constructions existantes afin que le bâti puisse évoluer. Il vise à éviter un mitage des terrains par l'édification de multiples petits bâtiments annexes qui nécessiteraient l'abattage d'arbres et nuiraient au caractère boisé du secteur.

Au 2

L'alinéa : « les abris de jardins, piscines, terrains de tennis » est supprimé car ce sont des usages annexes à un usage principal autorisé : l'habitat.

Au 3

L'alinéa : « les abris de jardins, piscines, terrains de tennis » est supprimé car ce sont des usages annexes à un usage principal autorisé : l'habitat.

Les différents types de construction qui étaient définis à l'article UB10 en fonction, notamment, de leur usage sont inscrits à l'article UB2. En effet, c'est à cet article que

Article UB3 :

Il est rappelé qu'un terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il ne bénéficie d'une servitude de passage.

Article UB4 :

Il est précisé que le branchement sur le réseau collectif est obligatoire y compris pour les extensions et les aménagements intérieurs.

Article UB5 :

La totalité des terrains situés dans le secteur UBb étant construite et seules les extensions des constructions existantes étant autorisées, il n'y a plus lieu de préciser que : « seuls les terrains non bâtis issus d'une opération de lotissement antérieure à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sont constructibles... ».

Dans le secteur UBp, afin de conserver le caractère paysager constitué par des grands terrains boisés, il est précisé qu'en cas de division de terrain, les terrains produits ne sont constructibles que s'ils permettent de respecter les règles du PLU instituées pour une construction nouvelle, à savoir 20m de recul par rapport à l'alignement, 30m de recul par rapport aux limites séparatives, même si le terrain divisé supporte déjà une construction susceptible d'être étendue.
La distance minimale par rapport au chaos de grès est supprimée.

Article UB6 :

Dans le secteur UBp, pour simplifier les règles, le recul par rapport à l'alignement est homogénéisé pour les annexes et les extensions, la différence de recul n'était pas justifiée par une intention paysagère.

Article UB7 :

Le 1 est supprimé car les abris de jardin ne sont plus réglementés séparément.

Le 2 devient 1

Les mots « principales » sont supprimés. En effet, la demande de permis de construire n'exige plus les plans intérieurs des bâtiments et ainsi la notion de baies principales ne peut plus être vérifiée lors de l'instruction des permis de construire.

Le 3 devient 2

Une règle particulière, moins contraignante, est introduite concernant les annexes.

Les alinéas concernant le recul des piscines par rapport aux limites séparatives sont supprimés. Il n'y a pas lieu de réglementer l'implantation des piscines. En effet dans

L'alinéa n°3 est supprimé, les abris de jardin font partie des annexes et sont donc comptés dans l'emprise au sol.

La définition de l'emprise au sol est ajoutée en annexe. C'est pourquoi la notion d'annexe indépendante n'est plus retenue.

Article UB10 :

L'intitulé de l'article est modifié :

Le titre : « Hauteur et autres dimensions des constructions » est remplacé par : « Hauteur maximale des constructions ».

Les types de construction exposés à l'article UB10 reliant le nombre de niveaux à la destination sont transférés à l'article UB2, article gérant la destination des constructions.

Les différents types sont mis à jour, voir article UB2.

Les dimensions autres que les hauteurs maximales des constructions sont ôtées, en effet, l'article 10 ne peut réglementer que la hauteur maximale des constructions (au faitage ou au point le plus haut de la construction).

Article UB11 :

Au 1

Le type C est supprimé pour donner plus de possibilités au configuration des toitures des annexes.

Le type E est supprimé.

Afin d'élargir les possibilités de couleur des matériaux de toiture, le ton rouge vieilli est introduit.

Au 1.1.2. et au 1.2.

Les mots « abris de jardin » sont remplacés par « constructions annexes dont la hauteur au faitage n'excède pas 3 m ».

Afin de tenir compte des nouvelles technologies en matière de production d'énergie, la possibilité d'installation de panneaux solaires sur les toitures est introduite et assortie de règles afin d'assurer une intégration de ces dispositifs.

Aux 1.1.6., 1.1.7. et au 1.1.8.

Des dispositions sont introduites concernant les verrières en toiture, les structures vitrées, les annexes de faible hauteur, afin de tenir compte de ce type d'éléments architecturaux qui se développent avec les nouvelles habitudes de vie.

Au 1.2.

Des dispositions sont introduites concernant les structures vitrées.

La possibilité d'emploi des shingles pour les constructions annexes dont la hauteur est inférieure à 3 m est introduite.

Article UR2 :

La possibilité de réalisation d'infrastructures de télécommunication est introduite. En effet, les pylônes de radiotéléphonie étant interdits sur le reste du territoire communal, il convient de l'autoriser dans ce secteur lié au passage de l'autoroute.

Les autres articles restent inchangés.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, il est précisé que le branchement sur ce réseau est obligatoire y compris pour les extensions et les aménagements intérieurs.

Article A5 : inchangé.

Article A6 :

Les mots « abris de jardin » sont remplacés par « constructions annexes ».

Article A7 : inchangé.

Article A8 : inchangé.

Article A9 :

La règle est précisée afin de la rendre plus claire.

Article A10 :

L'intitulé de l'article est modifié :

Le titre : « Hauteur et autres dimensions des constructions » est remplacé par : « Hauteur maximale des constructions ».

Les types de construction exposés à l'article A10 reliant le nombre de niveaux à la destination sont transférés à l'article A2, article gérant la destination des constructions.

Les dimensions autres que les hauteurs maximales des constructions sont ôtées, en effet, l'article 10 ne peut réglementer que la hauteur maximale des constructions (au faîtage ou au point le plus haut de la construction).

Article A11 :

Au 1

Le type C est supprimé pour donner plus de possibilités au configuration des toitures des annexes.

Le type E est supprimé.

Pour plus de clarté, la rédaction de l'alinéa concernant les pénétrations de toiture est allégée.

Article N1 : inchangé.

Article N2 :

Afin de prendre en compte l'ensemble des constructions, les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions conformes aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Au 2

La règle est reformulée afin de préciser que les usages possibles des extensions des constructions sont au choix et qu'il n'y a pas nécessité de les cumuler.

Aux 2 et 3

Les mots « les piscines » sont supprimés, en effet ce sont des constructions annexes à une construction principale qui en sont le complément et n'ont pas à être autorisés de manière spécifique.

Au 5

La distance d'implantation par rapport au chaos de grès est supprimée pour permettre une éventuelle intégration des chaos de grès à la construction. Toutefois leur préservation doit toujours être assurée.

Article N3 :

Il est rappelé qu'un terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il ne bénéficie d'une servitude de passage.

Article N4 :

La possibilité d'alimentation en eau potable par forage est introduite lorsque le réseau collectif est trop éloigné.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, il est précisé que le branchement sur ce réseau est obligatoire y compris pour les extensions et les aménagements intérieurs.

Articles N5, N6, N7 et N8 : inchangés.

ANNEXE 1 Lexique des termes architecturaux

Les définitions de :

- Alignement de fait
- Annexe
- Emprise au sol
- Extension
- Unité foncière

sont ajoutées ou complétées.