

Département de Seine et Marne  
Commune de **Jaignes**

# PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

## Pièce n°2 : NOTICE DE PRESENTATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU

9 FEVRIER 2023



## SOMMAIRE

1. ... OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	4
2. ... JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE.....	4
3. ... PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS.....	5
3.1 Justification des modifications de l'OAP.....	6
3.2 justification des modifications du règlement.....	8

## 1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

---

Le PLU de Jaignes approuvé en octobre 2017 comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vise à encadrer le renouvellement urbain et la densification du cœur du bourg dans le respect du paysage et de la morphologie du village.

L'OAP protège un bâtiment qui s'est considérablement dégradé depuis l'approbation du PLU et dont la réhabilitation n'est plus envisageable. L'Architecte des Bâtiments de France consulté à son sujet a autorisé sa démolition.

La commune envisageant la réalisation d'un programme de logements sur ce site, les études ont montré qu'il convenait donc de supprimer la protection de ce bâtiment dans l'OAP et également d'ajuster les protections paysagères. De plus, certaines règles de la zone UA doivent être également modifiées à la marge pour faciliter cette opération de cœur de bourg.

## 2. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

---

La procédure adoptée est celle de la modification simplifiée conformément aux articles L.153-45 et L. 153-48 du code de l'urbanisme qui précise notamment :

« La procédure de modification simplifiée peut ainsi être engagée lorsqu'il s'agit :

- de modifier le règlement, le zonage ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans la mesure où :
  - le projet n'a pas pour effet de **majorer de plus de 20 % les possibilités de construction** résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
  - le projet n'implique pas de diminution des droits à construire,
  - le projet n'implique pas de réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En application de l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, ces modifications ne doivent pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé (EBC), 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 comporter des graves risques de nuisance. »

Compte tenu de la nature des modifications à apporter au document d'urbanisme communal, la procédure de modification simplifiée est bien celle requise.

### 3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

---

Les pièces du dossier de PLU modifiées par la présente modification sont les suivantes :

- **Pièce n° 2 : Notice de présentation correspondant au présent document**
- **Pièce n° 4 : Orientation d'Aménagement et de Programmation**
- **Pièce n° 5.1 : Règlement**

La présente notice tient lieu de modification du rapport de présentation.

Les modifications apportées aux pièces du dossier de PLU modifiées sont présentées ci-après.

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

### 3.1 JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DE L'OAP

La principale modification de l'OAP porte sur la suppression de la protection du bâti existante. En effet, depuis l'approbation du PLU en 2017, le bâtiment s'est considérablement dégradé et sa réhabilitation n'est plus envisageable.

De même, les murs de clôture, en partie murs de soutènement, ont subi également des dégradations dans les dernières années qui ne permettent plus d'imposer leur conservation.

Néanmoins l'esprit général de l'aménagement de ce secteur du centre-bourg de Jaignes doit rester inchangé ; un nouveau bâtiment devrait être reconstruit en lieu et place de l'ancien le long de la rue de l'Abbaye et les nouvelles constructions devraient s'inscrire au sein d'un espace largement végétalisé en essences locales.

De plus, avec le renforcement de la prise en compte du réchauffement climatique et l'entrée en vigueur de la loi Climat et résilience d'août 2021, la commune souhaite renforcer la densité au sein de ce secteur en doublant sa réceptivité passant d'une dizaine à une vingtaine de logements.

Les principes d'aménagement restent globalement inchangés ; seules des adaptations sont réalisées pour donner plus de souplesse, notamment permettre la démolition/reconstruction des murs de soutènement et ainsi pouvoir légèrement élargir la rue des Vignes pour une meilleure circulation des véhicules et des engins agricoles.

Les orientations environnementales restent inchangées.

Enfin, les orientations paysagères sont réajustées sur le schéma de principes d'aménagement pour mieux s'adapter aux plantations existantes sur le site et limiter l'impact des constructions nouvelles en périphérie, depuis le vaste espace ouvert face à la Mairie et également depuis les voiries adjacentes.

La végétation existante est composée d'arbres et d'arbustes indigènes ne présentant pas de qualités exceptionnelles ; seul l'arbre remarquable recensé au cœur de l'îlot doit être préservé. L'OAP impose la plantation d'arbres derrière les murs en périphérie de la parcelle pour conserver l'identité actuelle du site. Ceux-ci seront plantés règlementairement en taille et distance et avec toujours des essences indigènes adaptées aux conditions climatiques pour valoriser le caractère rural.

L'évolution du schéma est présentée ci-après.

Aaaa : texte supprimé...

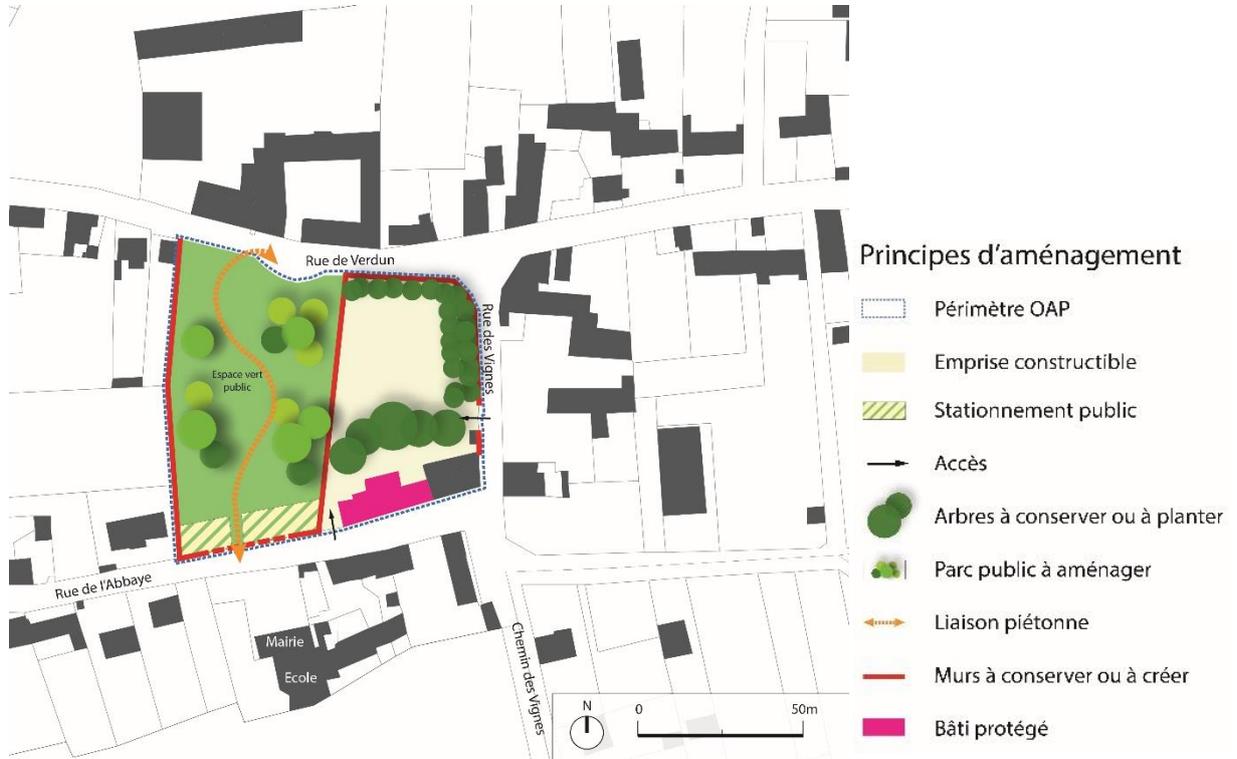
Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

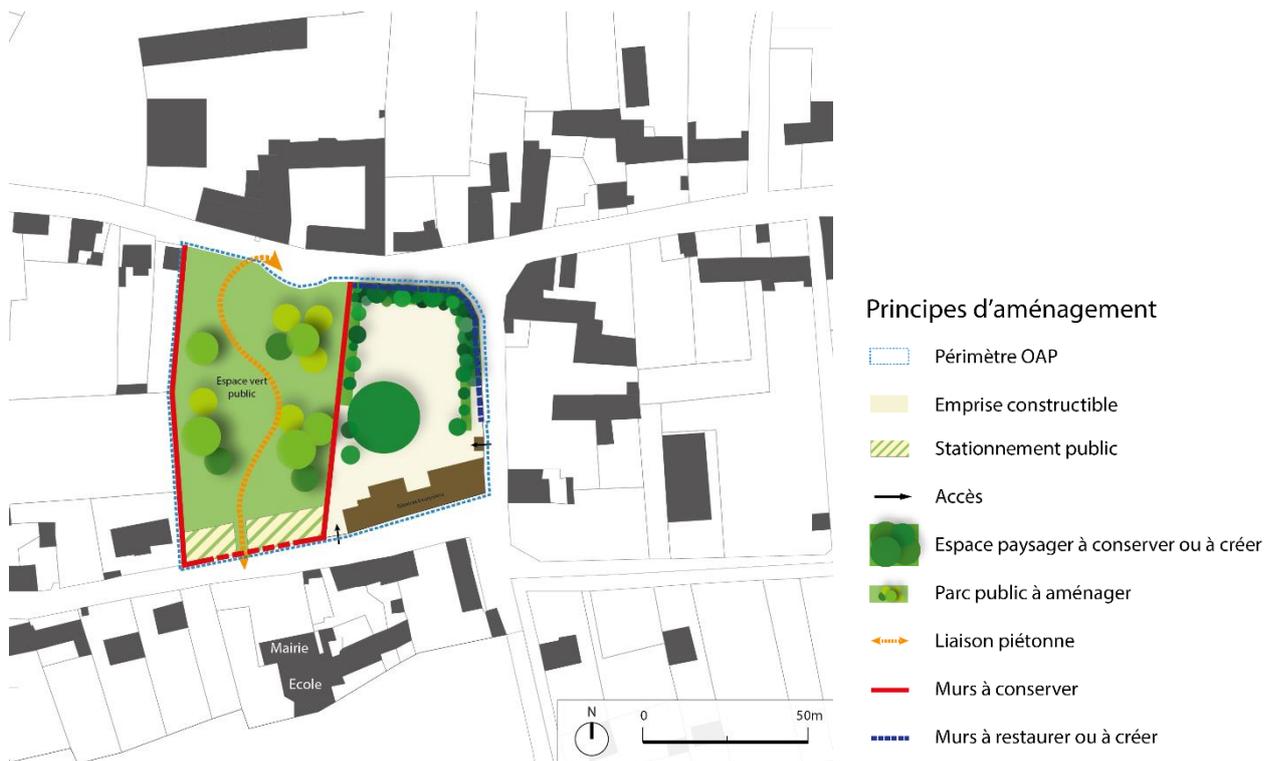
...lors de la présente

**SCHEMA D'ENSEMBLE**

**AVANT**



**APRES**



Aaaa : texte supprimé...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente

### 3.2 JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Seul le règlement de la zone UA fait l'objet de modification pour permettre la réalisation d'un projet d'aménagement sur le secteur de l'OAP.

En effet, depuis l'approbation du PLU en 2017, la commune a acquis la parcelle 1315 et a fait réaliser des études pour permettre la construction de nouveaux logements.

Pour permettre la densification du programme envisagé dans l'OAP certaines règles nécessitent d'être assouplies.

Les modifications portent sur les articles se rapportant à l'implantation, à l'emprise au sol, à la hauteur et à l'aspect extérieur pour la largeur des pignons des constructions.

Les modifications apportées au règlement dans le cadre de la présente modification sont repérées selon trois couleurs :

Aaaa : texte supprimé

Aaaa : texte modifié et / ou reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

Les articles du règlement de la zone UA sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

## **Modification de l'article 6 de la zone urbaine UA**

---

L'article 6 du règlement a pour objet de réglementer la distance d'implantation des constructions par rapport à aux voies et emprises publiques.

Une règle est ajoutée pour réduire la distance minimum des constructions par rapport à l'alignement dans le périmètre de l'OAP et ainsi permettre la densification des constructions tout en préservant la qualité du paysage urbain du bourg.

**L'article 6 du règlement de la zone UA est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.**

## AVANT

### Article UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions\* s'implanteront à l'alignement\* des voies\* ou emprises publiques, sur tout ou partie de la façade\* de la construction ou d'un pignon\*, ou en retrait minimum de 4 mètres. .

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter, sur tout ou partie de la façade, à l'alignement\* de la voie de desserte\* ou en retrait de 1 mètre minimum.

**Les constructions\* doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 15 mètres définie à partir de l'alignement\* (existant ou projeté) de la voie de desserte\*.**

Au-delà de cette bande, seules seront autorisées :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination
- les annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)\*
- les piscines de plein air

**Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions\* existantes.**

## APRES

### Article UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions\* s'implanteront à l'alignement\* des voies\* ou emprises publiques, sur tout ou partie de la façade\* de la construction ou d'un pignon\*, ou en retrait minimum de 4 mètres.

**Dans le secteur de l'OAP les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres.**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter, sur tout ou partie de la façade, à l'alignement\* de la voie de desserte\* ou en retrait de 1 mètre minimum.

**Les constructions\* doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 15 mètres définie à partir de l'alignement\* (existant ou projeté) de la voie de desserte\*.**

Au-delà de cette bande, seules seront autorisées :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination
- les annexes\* n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)\*
- les piscines de plein air

**Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions\* existantes.**

## **Modification de l'article 7 de la zone urbaine UA**

L'article 7 définit les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

La modification introduit une précision dans le périmètre de l'OAP pour interdire que les constructions puissent s'implanter sur la limite séparative constituée par un mur protégé à préserver bordant le futur espace public prévu dans l'OAP.

**L'article 7 du règlement de la zone UA est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.**

## AVANT

### Article UA.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\*

Les constructions\* doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative\* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être :

- de 3 mètres minimum, si la façade\* ou le pignon\* présente un mur aveugle\* ou des jours de souffrance\* ;
- de 5 mètres minimum, si la façade\* ou le pignon\* présente des ouvertures.

.....

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives\* aboutissant à la voie de desserte ou en retrait.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative\* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être de 2 mètres minimum.

## APRES

### Article UA.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\*

Les constructions\* doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte.

**Dans le périmètre de l'OAP les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives\*.**

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative\* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être :

- de 3 mètres minimum, si la façade\* ou le pignon\* présente un mur aveugle\* ou des jours de souffrance\* ;
- de 5 mètres minimum, si la façade\* ou le pignon\* présente des ouvertures.

.....

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives\* aboutissant à la voie de desserte ou en retrait.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative\* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être de 2 mètres minimum.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente

## **Modification de l'article 8 de la zone urbaine UA**

---

L'article 8 définit l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La modification introduit une souplesse dans l'OAP en ne fixant pas de règles entre les constructions pour permettre une densification de ce secteur du centre bourg.

**L'article 8 du règlement de la zone UA est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.**

## AVANT

---

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

La construction\* de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade\* de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

## APRES

---

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

La construction\* de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade\* de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions situées dans le périmètre de l'OAP
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

## **Modification de l'article 9 de la zone urbaine UA**

---

L'article 9 définit l'emprise au sol maximale des constructions.

Afin de permettre une plus forte densité dans le secteur de l'OAP situé au centre du village près des équipements, l'emprise au sol des constructions de ce secteur est porté à 50% alors qu'elle de 40% pour le reste de la zone UA.

**L'article 9 du règlement de la zone UA est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.**

### **AVANT**

---

#### **Article UA.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol\* des constructions\* de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

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

### **APRES**

---

#### **Article UA.9 - EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol\* des constructions\* de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

**Dans le périmètre de l'OAP l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.**

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

## **Modification de l'article 10 de la zone urbaine UA**

---

L'article 10 définit la hauteur maximale des constructions.

Pour permettre la réalisation du programme de logements attendu dans l'OAP, la règle de la hauteur maximale des constructions est surélevée de 2 mètres par rapport au reste de la zone UA, soit 12 mètres au faîtage au lieu de 10 mètres pour les toitures à pente et 9 mètres au lieu de 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.

De plus une précision est apportée sur la hauteur « au faîtage » pour les toiture à pente et « à l'acrotère » pour les toitures-terrasses.

**L'article 10 du règlement de la zone UA est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.**

## AVANT

### Article UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale\* des constructions\* ne doit pas excéder :

- 10 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures en pente,
- 7 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures-terrasses.

.....

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de trente centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain (adaptation à un terrain en pente...).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension des constructions\* existantes dès lors que leur hauteur, à la date d'approbation du P.L.U., reste inchangée.

## APRES

### Article UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale\* des constructions\* ne doit pas excéder :

- 10 mètres **au faitage** par rapport au sol naturel dans le cas de toitures en pente,
- 7 mètres **à l'acrotère** par rapport au sol naturel dans le cas de toitures-terrasses.

.....

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de trente centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain (adaptation à un terrain en pente...).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension des constructions\* existantes dès lors que leur hauteur, à la date d'approbation du P.L.U., reste inchangée.

**Dans le périmètre de l'OAP la hauteur totale\* des constructions\* ne doit pas excéder :**

- 12 mètres **au faitage** par rapport au sol naturel dans le cas de toitures en pente,
- 9 mètres **à l'acrotère** par rapport au sol naturel dans le cas de toiture –terrasse

## **Modification de l'article 11 de la zone urbaine UA**

L'article 11 définit l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

Pour reprendre la morphologie urbaine et architecturale du tissu rural du village, le PLU fixe la largeur maximale des pignons à 8 mètres. La modification du PLU apporte une souplesse dans l'OAP pour faciliter la réalisation d'un projet sur ce secteur.

**L'article 11 du règlement de la zone UA est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.**

### **AVANT**

#### **Article UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1. Aspect extérieur des constructions\***

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux percements, pourront ne pas être imposées pour les constructions\* nouvelles ou pour l'extension\* et l'aménagement des constructions existantes, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\* ou utilisant des technologies énergétiques récentes (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve, toutefois, que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

.....

##### ***Largeur des constructions\****

La largeur des pignons\* doit être au plus égale à 8,00 mètres.

### **APRES**

#### **Article UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1. Aspect extérieur des constructions\***

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux percements, pourront ne pas être imposées pour les constructions\* nouvelles ou pour l'extension\* et l'aménagement des constructions existantes, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\* ou utilisant des technologies énergétiques récentes (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve, toutefois, que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

##### ***Largeur des constructions\****

La largeur des pignons\* doit être au plus égale à 8,00 mètres.

**Il n'est pas fixé de règle dans le périmètre de l'OAP.**