

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

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

Pièce n°2 : NOTICE DE PRESENTATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU

1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le PLU de Jaignes approuvé en octobre 2017 a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 9 février 2023 principalement pour supprimer la protection d'un bâtiment dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 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. En effet, ce bâtiment s'étant considérablement dégradé depuis l'approbation du PLU sa réhabilitation n'étant plus envisageable, l'Architecte des Bâtiments de France consulté à son sujet a autorisé sa démolition.

Cette modification simplifiée comprenait également quelques ajustements réglementaires dans la zone UA pour permettre ce projet de cœur de ville. Il s'avère que les règles d'implantation des constructions, article UA6, n'ont pas été modifiées pour tenir compte des emprises constructibles de l'OAP et que de ce fait une partie du projet n'est pas réalisable.

L'objet de la présente procédure de modification simplifiée est donc :

- de compléter l'article UA6 du règlement pour tenir compte de l'OAP,
- d'apporter quelques précisions dans la formulation de certaines règles dans les zones UA et UB, concernant les ouvertures en toiture, les abords des constructions concernant l'implantation et les murs de clôture en cas de terrain en pente,
- de préciser la définition des voies de desserte dans le lexique

La présente modification simplifiée permet également d'intégrer de nouvelles annexes dans le PLU, tel que la délibération du conseil départemental de seine et marne datée du 9 février 2024 pour la création d'un Espace Naturel Sensible et la délibération du conseil régional datée du 18 novembre pour la création d'un périmètre d'intervention foncière (PRIF).

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° 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.

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Depuis l'approbation de la modification simplifiée n°1 le 9 février 2023, des ajustements réglementaires se sont avérés nécessaires, d'une part pour permettre la réalisation d'un projet d'aménagement en centre bourg sur le périmètre de l'OAP et d'autre part pour préciser certaines règles des zones urbaines UA et UB.

Les modifications portent sur les articles se rapportant à l'implantation, article 6 dans la zone UA et à l'aspect extérieur et aux abords des constructions, article 11 dans les zones UA et UB, pour préciser les ouvertures en toiture et sur la hauteur des clôtures en cas de terrain en pente.

Le lexique est également complété pour préciser les voies desserte.

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...

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.

La règle du PLU prévoit qu'aucune constructions principales ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 15 mètres mesurée depuis l'alignement. Or, l'OAP prévoit dans le cadre d'un projet d'ensemble, la possibilité de construire sur des emprises définies dans le schéma d'aménagement qui vont au-delà des 15 mètres de l'alignement des voies.

Il convient donc, pour assurer la cohérence des pièces du PLU et permettre le projet, d'ajouter une règle spécifique pour l'OAP.

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.

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 m² 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 m² de surface de plancher (SDP)*
- les piscines de plein air

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

Dans le périmètre de l'O.A.P les constructions s'implanteront dans les zones d'emprise constructibles définies dans le schéma de principes d'aménagement de l'OAP ; la bande constructible de 15 mètres ne s'applique pas.

Modification de l'article 11 des zones urbaines UA et UB

L'article 11 du règlement a pour objet de réglementer l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, à l'usage il s'est avéré que la règle portant sur les ouvertures en toiture n'était pas suffisamment claire. La règle prévoit la possibilité de faire des ouvertures en lucarne et des ouvertures dans le plan de toiture, mais elle ne précise pas que les deux types d'ouvertures peuvent être utilisés pour une même construction. Le règlement est précisé sur ce point.

Concernant l'aménagement des abords des constructions, un certain nombre de terrains sont en forte pente et présentent une importante différence de niveau entre l'espace public qui les dessert et les terrains d'assiette des constructions. Aussi, afin de gérer qualitativement le paysage urbain en tenant compte de ces situations, il est dorénavant imposé que les constructions soient implantées au niveau de voie d'accès.

De plus, la hauteur des clôtures étant limitée à 2 mètres maximum, en cas de nécessité de réaliser un mur de soutènement pour tenir compte de la topographie des terrains, la règle est modifiée pour permettre une hauteur de clôture supérieure.

L'article 11 du règlement des zones UA et UB est ainsi remanié donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Aspect extérieur des constructions*

.....

Toitures

.....

L'éclairage éventuel des combles* sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit, seulement pour les nouvelles constructions*, par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture, de proportion verticale de dimensions ne dépassant pas 0,78 m de large x 0,98 m. Elles seront en nombre limité (maximum une par tranche de 5 m de linéaire d'égout), axées sur les baies des étages inférieurs et situées en partie inférieure du rampant de couverture, le plus près de l'égout.

La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

.....

APRES

Article 11 - - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Aspect extérieur des constructions*

.....

Toitures

.....

L'éclairage éventuel des combles* sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit, seulement pour les nouvelles constructions*, par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture, de proportion verticale de dimensions ne dépassant pas 0,78 m de large x 0,98 m. Elles seront en nombre limité (maximum une par tranche de 5 m de linéaire d'égout), axées sur les baies des étages inférieurs et situées en partie inférieure du rampant de couverture, le plus près de l'égout.

Il est possible de réaliser à la fois des ouvertures en lucarnes et des ouvertures contenues dans le plan de la toiture, à condition que la somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

.....

AVANT

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2. Aménagement des abords des constructions*

Clôtures

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,60 mètre et 2,00 mètres.

> *En bordure des voies et des espaces publics*

Les clôtures, quand elles existent, seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente,
- soit d'un mur bahut en pierre apparente ou de matériaux enduits comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*.
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non de grillage.

.....

APRES

Article 11 - - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2. Aménagement des abords des constructions*

En cas de forte différence de niveau entre le terrain d'assiette de l'opération et la voie publique de desserte donnant accès à la construction, le niveau bas de la construction devra être implantée au même niveau que la voie de desserte ; la construction devra être intégrée dans le talus.

Clôtures

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,60 mètre et 2,00 mètres. En cas de terrain en pente et de forte différence de niveau entre le terrain d'assiette de la (ou des) constructions(s) et le domaine public, la hauteur du mur de soutènement constituant la clôture pourra être supérieure à la hauteur maximale autorisée.

> *En bordure des voies et des espaces publics*

Les clôtures, quand elles existent, seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente,
- soit d'un mur bahut en pierre apparente ou de matériaux enduits comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*.
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non de grillage.

.....

Modification de la définition des voies de desserte dans le lexique

Le lexique définit les voies publiques ou privées mais ne précise pas qu'il s'agit de voies de desserte comme cela est mentionné dans le règlement.

Afin d'assurer la cohérence du règlement la définition des voies est complétée pour préciser qu'il s'agit de voies de desserte et que cela ne concerne pas les voies privées internes non ouvertes à la circulation publique.

Le lexique est ainsi complété donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

APRES

VOIES DE DESSERTE PUBLIQUES OU PRIVEES

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics. Les voies privées internes aux opérations ne sont pas considérées comme des voies de desserte.