



Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Jaulgonne

Notice de présentation

Table des matières

1. La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Jaulgonne	3
1.1. Présentation du PLU de Jaulgonne	3
1.2. Objectifs de la modification et localisation du secteur concerné	3
1.3. Justification du choix de la procédure	3
1.4. Déroulement de la procédure	4
2. Les modifications proposées.....	5
2.1. Les évolutions des règlements des zones UA et UB	5
2.1.1. Les évolutions des règles d'implantation	5
2.1.2. L'ajustement des règles de hauteur	6
2.1.3. Les évolutions des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions	7
2.1.4. L'évolution des règles de stationnement	9
2.2. Les évolutions du règlement de la zone AU et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	10
2.2.1. Présentation du site de la Trudelle	10
2.2.2. L'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation et du règlement sur le site de la Trudelle.....	11
3. Présentation des évolutions	15
3.1. Les évolutions du règlement	15
3.1.1. Les évolutions du règlement de la zone UA	15
3.1.2. Les évolutions du règlement de la zone UB.....	21
3.1.3. Les évolutions du règlement de la zone AU	28
3.1. Les évolutions du plan de zonage : suppression de l'Emplacement Réservé n°1	37
3.2. Les évolutions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Trudelle	39
4. Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement	42

1. La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Jaulgonne

1.1. Présentation du PLU de Jaulgonne

Le Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Jaulgonne a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 25 septembre 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de JAULGONNE retient comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement, les orientations suivantes :

- Encourager le développement des zones d'habitat dans le cadre défini par le SCOT ;
- Maintenir et développer le commerce de proximité ;
- Tenir compte des zones à risques (PPRI), de la zone AOC et des impacts hydrauliques de celle-ci ;
- Préserver la qualité du cadre de vie et développer l'offre touristique en s'appuyant sur l'aménagement prévu du Véloroute 52.

1.2. Objectifs de la modification et localisation du secteur concerné

L'application du Plan Local d'Urbanisme (PLU), depuis son approbation, a révélé la nécessité de porter des ajustements du règlement pour apporter des précisions, clarifier certaines dispositions, faciliter son application et ainsi améliorer sa lisibilité.

La présente modification porte sur :

- la simplification, la reformulation et l'évolution des dispositions des règlements des zones UA, UB pour faciliter l'application aux projets, et l'instruction des autorisations du droit des sols,
- l'ajustement de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement sur la zone à urbaniser de la Trudelle.

1.3. Justification du choix de la procédure

Le cadre de la modification simplifiée est fixé par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

La présente modification qui consiste à adapter les dispositions du règlement pour faciliter leur application et améliorer leur compréhension. Les évolutions **peuvent être portées dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée**, en vertu des articles L153-36 et 153-45 du code de l'urbanisme, dès lors que :

- le projet n'implique pas de :
 - . changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
 - . réduire un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'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,
- et qu'il 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,
 - . diminuer ces possibilités de construire,
 - . réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'évolution du règlement de la zone naturelle, mentionnée dans l'arrêté de lancement de la procédure, ne pouvant trouver de réponses satisfaisantes dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du PLU a été abandonnée.

1.4. Déroulement de la procédure

Depuis le 1er janvier 2017, date de sa création, l'élaboration et l'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry.

Par délibération du 10/07/2020, le Conseil Municipal de Jaulgonne a sollicité une évolution du PLU pour améliorer la lisibilité du règlement du PLU et faciliter son application.

La présente procédure de modification simplifiée a été engagée par arrêté n°2020ARR124 du Président de la Communauté d'Agglomération en date du 17/12/2020.

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L.132-7 sont **mis à disposition du public pendant un mois**, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

À l'issue de la mise à disposition, le Président en présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2. Les modifications proposées

2.1. Les évolutions des règlements des zones UA et UB

2.1.1. Les évolutions des règles d'implantation

a) Les évolutions en faveur des constructions en fond de terrain

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU fixe un objectif de croissance démographique pour atteindre 800 habitants à l'horizon d'une dizaine d'années. Il prévoit notamment, pour atteindre cet objectif, de densifier les espaces encore disponibles au sein des zones bâties, tout en ménageant le cadre de vie, en tenant compte du niveau des infrastructures.

La présente modification renforce la traduction réglementaire de l'orientation du PADD en faveur d'une densification du tissu bâti :

- **en autorisant explicitement les constructions à l'arrière des parcelles dans la zone UA :**

La zone UA couvre le tissu ancien de Jaulgonne. Dans la zone UA, l'article 6 du règlement fixe un principe d'implantation du bâti à l'alignement, perpétuant les caractéristiques du tissu urbain et les marqueurs de centralité, tout en prévoyant une implantation en recul pour respecter l'implantation des constructions existantes sur le terrain ou des constructions voisines.

La modification du règlement de la zone UA, sans remettre en cause le principe d'implantation des constructions à l'alignement, complète les dispositions applicables pour admettre l'implantation en retrait des constructions, dès lors qu'une construction principale existe à l'alignement.

- **en supprimant la bande d'implantation de 40 mètres par rapport à l'alignement :**

La zone UB correspond aux zones d'habitat périphérique, regroupant les habitations individuelles implantées isolément, jumelées ou en bande ainsi que des entreprises existantes.

L'article UB6 du règlement fixe un principe d'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum et interdit toute construction nouvelle au-delà d'une bande de 40 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Si cette disposition poursuit un objectif de structuration de la forme urbaine, en imposant une organisation de l'urbanisation autour d'une voirie et en limitant ainsi les nouveaux accès privés sur rue, elle s'est révélée peu adaptée, dès lors qu'une faible partie de la zone UB est située à plus de 40 mètres des voies et qu'elle a pour conséquence, pour les terrains impactés, d'alourdir financièrement les opérations de construction en exigeant la création de nouvelles voiries de desserte.

Afin d'apporter de nouvelles possibilités de densification porté par le PADD, la présente modification supprime le recul maximal de 40 mètres édicté par l'article UB6 et lève ainsi un frein réglementaire à l'urbanisation des fonds de terrain et dents creuses

b) Les simplifications des règles d'implantation

La modification vise à corriger les formulations ou imprécisions du règlement, révélées par sa confrontation aux projets et demandes d'autorisation d'urbanisme :

- restructuration des articles UA6 et UB6 pour simplifier la lecture des cas où une implantation différente de la règle générale est admise (en retrait de l'alignement en zone UA, dans une bande

de 0 à 5 mètres de l'alignement en zone UB) : pour une harmonisation avec une construction implantée sur la limite séparative sur le terrain voisin, pour une extension d'une construction existante ou pour respecter l'ordonnancement de la rue,

- suppression de la disposition de l'article UA6 autorisant une implantation des " annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité " avec un retrait de 5 mètres maximum, inutile dès lors que la règle générale édictée est applicable aux seules " constructions principales ".

c) Les dispositions relatives aux abris de jardin

L'article 7 des règlements de zone définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il impose, dans la zone UA, aux constructions principales une implantation sur au moins une des limites latérales et autorise, dans la zone UB, une implantation des constructions sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans les deux zones, il précise que, pour tout bâtiment implanté en retrait, la distance horizontale entre tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Si ces principes d'implantation restent inchangés dans le cadre de la modification, elles se sont révélées trop contraignantes pour les annexes de type abri de jardin, abri bois. La présente modification introduit, dans les règlements des zones, une disposition exonérant de l'application de la règle de calcul du retrait les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de hauteur.

2.1.2. L'ajustement des règles de hauteur

L'article 10 définit la hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone.

Le règlement avant modification définit une règle de hauteur pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, exprimée en nombre de niveaux et en mètres pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Les évolutions des articles UA10 et UB10 consistent à :

- **élargir le champ d'application de la règle de hauteur à toutes les destinations,**

Les zones UA et UB étant des zones à vocation mixte, elles peuvent recevoir des habitations mais également d'autres destinations de constructions (artisanat, bureaux, etc.). Toutefois, les règlements de zone avant modification ne comportaient une règle que pour les " constructions nouvelles à usage d'habitations ". L'évolution du règlement consiste à corriger le champ d'application de la règle de hauteur dans ces zones, pour les étendre aux autres types de constructions. L'exonération prévue par le règlement pour les ouvrages publics et constructions d'équipements d'intérêt général est conservée.

- **harmoniser et corriger l'expression de la hauteur,**

Le règlement fixe en zone UA la hauteur des constructions à un niveau sur rez-de-chaussée avec un comble aménageable (R+1+C) et 12 mètres au faitage lorsque la hauteur ne peut être exprimée en nombre de niveaux. Dans la zone UB, il fixe la hauteur à 13 mètres au faitage et à un niveau sur rez-de-chaussée avec un comble aménageable (R+2+C).

La modification fait évoluer la règle de hauteur dans ces deux zones pour harmoniser à 13 mètres la hauteur au faitage dans les deux zones. Il rectifie l'erreur dans l'expression de la hauteur en nombre de niveaux dans la zone UB et ajuste la règle pour admettre un niveau sur rez-de-chaussée avec un comble aménageable

(R+1+C) ou deux niveaux sur rez-de-chaussée (R+2), plus adaptée à la diversité de forme architecturale souhaitée dans la zone.

- **préciser les modalités de calcul des hauteurs pour les terrains en pente,**

Le tissu bâti de Jaulgonne, situé à flanc de coteaux, présente de nombreux terrains en pente. Afin de faciliter l'application de la règle de hauteur, une disposition est ajoutée dans le règlement pour préciser que la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas de la construction.

2.1.3. Les évolutions des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions

L'article 11 des règlements de zone concerne l'aspect extérieur des constructions.

Le tissu bâti de Jaulgonne, dont la majorité date de l'époque de la reconstruction d'après-guerre, est caractérisé par une grande hétérogénéité : volumes des constructions, formes des toitures, matériaux utilisés, etc. La pratique du PLU et l'application du règlement aux projets a mis en exergue l'inadéquation de certaines dispositions avec la préservation de la diversité architecturale, caractéristique de la commune et des difficultés d'application ou d'interprétation de certaines règles.

La présente modification fait évoluer le règlement pour assurer une meilleure prise en compte de l'hétérogénéité du tissu bâti et améliorer la lisibilité des dispositions de l'article 11 des règlements des zones UA et UB.

a) Les dérogations accordées à l'architecture contemporaine et innovante

Les articles UA11 et UA12 disposent que « Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée »

Article L.111-16 du code de l'urbanisme

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par l'article R.111-23 du code de l'urbanisme qui dispose :

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. »

Les dispositions ainsi énoncées s'appliquant quelques soient les règles contenues dans le PLU, le règlement est modifié pour élargir la possibilité de déroger aux règles relatives à l'aspect extérieur à tous les projets d'architecture contemporaine et innovante sur le plan énergétique et non aux seuls projets relevant de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, et ainsi promouvoir l'architecture contemporaine sur la commune.

b) L'évolution des dispositions sur l'unité d'aspect et la continuité des constructions

La présente modification fait évoluer les dispositions des articles UA11 et UB11, qui imposent une unité d'aspect ou un respect des caractéristiques du bâti existant, alors que la commune souhaite prendre en compte et promouvoir la diversité qui fait la richesse du paysage bâti de Jaulgonne. Les évolutions portées par la modification visent à permettre une insertion harmonieuse des nouveaux projets, sans imposer un mimétisme ou un pastiche de l'architecture traditionnelle. Cela se traduit par :

- suppression, en zone UA et UB, de la disposition précisant que " *les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération* ", et en zone UB, de la règle imposant que " *les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception* ",
- reformulation, en zone UA et UB, des dispositions relatives aux évolutions des constructions existantes.

La modification introduit une disposition imposant que " *les modifications d'ouvertures (portes, fenêtres, lucarnes), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escaliers, auvents) doivent prendre en compte le gabarit et le rythme des façades dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère* ". Elle vise à assurer la prise en compte dans les projets des caractéristiques du bâti existant sans imposer l'unité d'aspect avec la construction existante. Elle se substitue à la disposition imposant que " *les ajouts tels que vérandas ou perrons, doivent être discrets et respecter le caractère du bâti préexistant* ", trop restrictive et à celle indiquant que " *la forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles* ", qui, faut d'indication contraire, s'imposait également aux constructions nouvelles.

- remplacement de la disposition des zones UA et UB imposant une continuité de matériaux avec le bâti existant par une indication des matériaux interdits sur les constructions et les clôtures : " *toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures* ". Cette disposition se substitue aux dispositions indiquant que " *les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes* " et imposant que " *les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale (meulière) et teintés dans la masse* ", qui limitait les possibilités de création architecturales.

c) L'ajustement des dispositions sur les toitures

L'application des dispositions du PLU a révélé la nécessité de modifier les dispositions sur les toitures et couvertures dans les zones UA et UB pour :

- limiter l'obligation d'utiliser des ardoises naturelles, des tuiles plates et tuiles mécaniques aux seules constructions principales,
- supprimer la restriction imposée pour l'utilisation des tuiles mécaniques en admettant tout type de tuiles et non seulement les tuiles mécaniques petit moule, et petites tuiles plates traditionnelles,
- supprimer la possibilité d'utiliser des " *matériaux de substitution, de teinte, d'appareillage et de dimension identiques* ", formulation pouvant conduire à admettre des panneaux d'aspect tuile, non souhaités en toiture des constructions principales,
- admettre expressément les toitures végétalisées,
- interdire pour la toiture des bâtiments annexes et extensions uniquement les matériaux peu qualitatifs tels que la tôle ondulée, le fibrociment, le shingle, etc.

d) Les compléments apportés aux dispositions sur les clôtures

Les dispositions relatives aux clôtures sont ajustées pour corriger les manques ou imprécisions révélés par la confrontation du PLU aux projets et l'inadéquation de certaines dispositions à la diversité de situations rencontrées sur la commune. Les évolutions portent sur :

- l'introduction, dans la zone UA et UB, lorsqu'un muret est admis en clôture, de la possibilité de le surmonter d'un dispositif plein ou ajouré et non plus seulement les grilles à barreaux verticaux,
- l'ajout, pour les clôtures en limite séparative en zone UA, de la possibilité d'édifier un mur de maçonnerie de 2 mètres maximum de hauteur,
- la reformulation des dispositions applicables en zone UB, pour admettre, sur rue et en limite séparative, un mur de maçonnerie de 2 mètres de hauteur, un muret surmonté d'un dispositif plein ou ajouré, ou un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- l'interdiction expresse des plaques de béton en clôture dans les zones UA et UB,
- la suppression, lorsque sont admises les haies, de la référence aux " espèces végétales endémiques ", trop restrictive, dès lors que cela recouvre les espèces existant à l'état spontané uniquement dans la zone, pour y substituer l'obligation d'une " haie vive composée d'essences locales et variées ", excluant les haies mono-spécifiques, notamment résineuses (thuyas, etc.)

2.1.4. L'évolution des règles de stationnement

Une disposition est ajoutée en zone UB d'une obligation de réalisation de places de stationnement pour les établissements commerciaux, artisanaux, activités de services et activités diverses, dès lors que cette zone, à vocation mixte, possède des capacités de densification lui permettant de recevoir des projets économiques, intégrant du stationnement.

La règle édictée en zone AU du PLU, imposant une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de la construction, est reprise dans le règlement de la zone UB.

2.2. Les évolutions du règlement de la zone AU et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

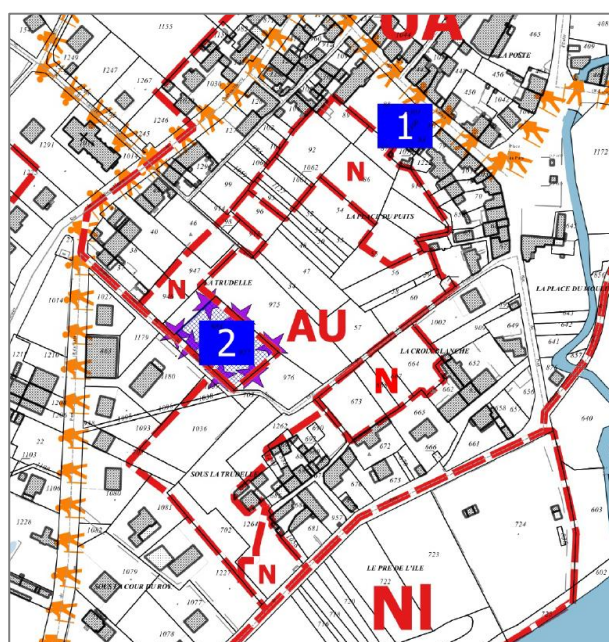
2.2.1. Présentation du site de la Trudelle

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affirme la volonté de la commune de poursuivre son évolution démographique pour atteindre 800 habitants à l'horizon d'une dizaine d'années. Elle envisage le développement de l'offre de logements nécessaire :

- en densifiant les espaces encore disponibles, au sein des zones bâties, tout en ménageant le cadre de vie et en tenant compte du niveau des infrastructures (eau, électricité, voirie),
- en proposant des possibilités d'extension au cœur du bourg, définies compte-tenu des capacités d'accueil au sein des zones urbaines et dimensionnées en tenant compte du niveau des réseaux,
- et en facilitant la mise en œuvre de la réhabilitation des logements vacants.

Une zone à urbaniser, destinée au développement principal de l'habitat, est définie au lieu-dit « La Trudelle » et s'étend sur 1,5 ha. Elle est située en cœur de bourg, à proximité des équipements et des commerces et des réseaux.

Elle est soumise aux dispositions du règlement de la zone AU.



Le site de la Trudelle est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), traduisant la réflexion menée sur l'accès, la desserte et l'aménagement de la zone et d'intégrer au mieux ce futur quartier de la commune à la zone agglomérée.

A proximité immédiate de la zone AU, un emplacement réservé (ER n°2) est identifié pour assurer la protection du verger. Composé d'arbres peu entretenus, propices au développement d'une flore spontanée, il constitue une zone de refuge pour la petite faune. L'intérêt de sa préservation pour assurer le maintien d'une continuité écologique, est affirmé par son identification au titre des éléments caractéristique d'un point de vue écologique de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

2.2.2. L'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation et du règlement sur le site de la Trudelle

Un projet de construction d'un programme d'une quarantaine de logements, aux typologies et formes urbaines diversifiées est en cours de définition sur le site. L'analyse sensible du site et les réflexions menées sur l'aménagement du site de la Trudelle ont révélé la nécessité d'ajuster le dispositif réglementaire défini sur le site, pour une meilleure prise en compte des contraintes et pour répondre aux difficultés d'application des principes définis par l'orientation d'aménagement et de programmation.

Une évolution de l'**orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** est nécessaire pour :

- **préciser son périmètre** : la légende de l'OAP ne précise pas son périmètre. A la lecture du texte de l'OAP, il semble que celle-ci s'applique seulement à la zone à urbaniser. Toutefois, des principes, écrits et schématisés, notamment relatifs à la desserte du site, dépassent le périmètre de la seule zone AU. Par ailleurs, un certain nombre de principes portant sur la préservation de l'environnement est applicable à l'ensemble de la commune. L'OAP indique, à titre d'exemple, « d'une façon générale, la zone de La Trudelle ainsi que l'ensemble de la commune pourront tenir compte des recommandations suivantes ».

La présente modification clarifie l'application des principes de l'OAP **en précisant le périmètre de l'OAP** et en y incluant les terrains concernés par des principes d'aménagement : desserte, liaisons douces, etc. Elle la simplifie et la rend plus lisible **en supprimant l'ensemble des principes** qui n'ont pas vocation à s'appliquer à l'aménagement du site :

- . soit parce qu'ils concernent le reste de la commune et ne trouvent pas à s'appliquer au site de la Trudelle, par exemple, « *il est recommandé de planter des haies aux pieds des parcelles de vignes et du côté des propriétaires des vignes* », « *l'incitation à la réhabilitation de logements via les aides disponibles pour les propriétaires (...)* », peu pertinente pour une opération de constructions neuves,
- . soit en raison de leur expression trop imprécise, à titre d'exemple : « *les propriétaires concernés pourront être sensibilisés à la préservation de la nature en ville (notamment à La Trudelle, le Petit Châtelet, la Cour du Roy et le Pré Rémy Leclerc, (...))* », « *la sensibilisation des habitants pourra également se faire au niveau de la sobriété énergétique : notamment pour les réductions de consommations d'eau, d'électricité et de chaleur* », ...
- **supprimer le bilan urbanistique du projet** : l'OAP mentionne une estimation de la capacité d'accueil en précisant qu'elle n'a aucune valeur réglementaire. Pour améliorer sa lisibilité, il est indiqué, dans l'OAP modifiée, que l'opération doit proposer une offre de logements diversifiée (typologie et taille de logements), une densité minimale de 22 logements/hectare, en réservant une part de logements sociaux au moins égale à 30 % du nombre de logements. Les principes ainsi définis, en faveur d'une opération dense et diversifiée en cœur de bourg, à proximité immédiate des équipements et des commerces, respectent et vont même au-delà des exigences du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT qui prévoit, **sur les pôles de proximité, auxquels appartient la commune de Jaulgonne** :
 - . une densité au moins égale à 18-22 logements/hectare,
 - . de promouvoir la mixité sociale pour répondre aux besoins de tous les habitants, de favoriser l'accession à la propriété et, de réserver une part de logements sociaux de 5 à 15 %. Le volet recommandations du SCOT complète ces principes en précisant que « dans l'ensemble du territoire (communes rurales incluses), tout projet urbain visant à

construire plus de 10 logements pourra comprendre au moins 20% de logements sociaux ».

- **ajuster les principes de desserte de la zone :**

- en reprenant le principe d'un accès au futur quartier depuis le sentier rural de l'Eglise,
- en remplaçant l'obligation d'une voirie traversante nord-sud, par le principe du maintien d'une desserte ultérieure depuis la rue du Port au sud. Cette évolution permet d'organiser un aménagement du site depuis le sentier rural de l'Eglise réaménagé, tout en assurant que le projet ne compromettra pas la réalisation ultérieure d'une voirie nord-sud, permettant ainsi un phasage de l'opération,
- en ajustant les tracés des voiries secondaires, figurant sur le schéma d'aménagement mais non légendées, destinées à assurer la desserte interne de la zone.

- **modifier les principes de liaisons piétonnes :**

L'OAP mentionne trois liaisons piétonnes permettant de relier le quartier aux voiries qui entourent le futur quartier : une liaison faisant l'objet d'un emplacement réservé (ER n°1) pour rejoindre la rue des Forges, le sentier rural dit de la Trudelle et une liaison à l'ouest.

Après une analyse plus précise du site, le principe de création d'un maillage de liaisons piétonnes et modes actifs a été réaffirmé, mais en rectifiant les liaisons existantes et à créer figurant sur le schéma d'aménagement :

- une venelle piétonne existante, non mentionnée, permettant de rejoindre le site depuis la rue de Château-Thierry est ajoutée au nord du site sur le schéma d'aménagement,
- le projet de sente piétonne, traduit par l'emplacement réservé n°1, est supprimé, le tracé indiqué ne permettant pas de relier le site à la rue des Forges, l'emplacement réservé aboutissant à une parcelle privée classée en zone naturelle. Cet emplacement réservé est également supprimé du plan de zonage,
- un cheminement piéton est à créer au sud, sur les parcelles acquises par la municipalité, permettant de rejoindre la rue du Port et les aménagements réalisés en bord de Marne,
- la liaison mentionnée à l'ouest du site sur le schéma d'aménagement, qui n'existe plus est supprimée,
- l'OAP est complétée pour assurer que le projet ne compromette pas la possibilité d'assurer une desserte piétonne du site dans l'axe de la ruelle Devaux.

- **ajuster les autres principes d'aménagement mentionnés par l'OAP :**

- en remplaçant les indications d'orientation des faîtages proposés (sud-ouest vers nord-est), qui ne sont pas nécessairement adaptés à la configuration du site et à ses caractéristiques, par un principe d'organisation du quartier et une architecture des bâtiments intégrant les principes de conception bioclimatique.

Cette évolution permet de laisser plus de latitude à l'organisation des constructions, tout en assurant la prise en compte du bioclimatisme consistant à exploiter les potentialités climatiques du site par l'implantation, l'orientation et les formes du bâti, pour réduire les besoins énergétiques, favoriser les apports solaires passifs et l'éclairage naturel, maintenir des températures agréables et contrôler l'humidité.

- en reprenant le principe de préservation du verger, protégé par un emplacement réservé, pour maintenir son rôle de refuge pour la petite faune et son intérêt dans le maintien de la continuité écologique,
- en assurant la prise en compte des qualités paysagères du site, par le maintien, dans le cadre de l'aménagement du site, de son caractère arboré.

- **affirmer la recherche de performances énergétiques et environnementales** pour l'opération
 - . en indiquant le principe d'une opération visant des critères de performance énergétique et environnementale renforcée, se rapprochant par exemple des objectifs du label E2C1,
 - . en affirmant la nécessité de privilégier les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et l'infiltration à la parcelle (fossés enherbés, noues végétalisées, jardins de pluie, toitures végétalisées, parkings perméables) et d'encourager les systèmes de récupération des eaux de pluie.

Les **dispositions du règlement de la zone AU** sont **ajustées** pour :

- clarifier, à l'article AU2, le rapport de compatibilité dans lequel doivent s'inscrire les projets avec les principes définis par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation, exprimé par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme et le principe selon lequel sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AU1 du règlement de zone,
- revenir, dans la zone AU, au principe énoncé par l'article R.151-21 du code de l'urbanisme « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* », plus adapté à la conception d'un projet d'aménagement global,
- compléter, à l'article AU3, les dispositions relatives aux voies nouvelles, en permettant aux zones de rencontre (zones de circulation apaisée, affectées à la circulation de tous les usagers) de déroger aux dimensions minimales imposées,
- modifier l'article AU4 pour améliorer sa compatibilité avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT qui indique que « l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (noues plantées, bassin d'infiltration) doit être recherchée prioritairement dans chaque opération nouvelle d'urbanisation »,
- conserver, à l'article AU6, la possibilité d'implantation à l'alignement, en admettant toutefois des décrochés ponctuels pour permettre l'animation des façades. Cet article est également modifié pour réduire la marge de recul imposée aux constructions implantées en retrait de la voie, à 3 mètres minimum au lieu de 5 mètres, règle moins défavorable aux constructions implantées en retrait de la voie, sur de petits terrains, tout en permettant de maintenir un espace de stationnement devant les constructions.
- préciser l'article AU8, réglementant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, pour que ne soit imposée la distance de 6 mètres minimum entre les seules façades ou parties de façades comportant des vues (c'est-à-dire comportant des ouvertures, balcons ou loggias, en excluant les portes pleines, châssis fixes, pavés verre ou fenêtres à plus d'1,90 m de hauteur du niveau de plancher...) des constructions non contiguës implantées sur une même propriété. Cet aménagement de la règle vise à permettre la réalisation d'une opération dense, tout en assurant que les constructions bénéficieront des conditions d'éclairage et d'ensoleillement suffisantes.
- rectifier l'erreur entre l'expression littérale de la règle de hauteur et son expression R+2+C, pour lever toute ambiguïté,
- faire évoluer l'article AU11, comme en zone UA et UB, pour permettre une plus grande diversité architecturale et perpétuer l'hétérogénéité caractéristique de la commune, et :

- . élargir la possibilité de déroger aux règles relatives à l'aspect extérieur à tous les projets d'architecture contemporaine et innovante sur le plan énergétique et non aux seuls projets relevant de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme,
- . clarifier les dispositions relatives aux matériaux de couverture, et distinguer, comme en zone UA et UB, les dispositions relatives aux constructions principales et celles applicables aux annexes,
- . compléter les dispositions sur les parements extérieurs pour assurer un rendu satisfaisant et pérenne des matériaux employés,
- . permettre une diversité de clôtures, tout en s'assurant de leur intégration dans leur environnement bâti et paysager.

3. Présentation des évolutions

3.1. Les évolutions du règlement

3.1.1. Les évolutions du règlement de la zone UA

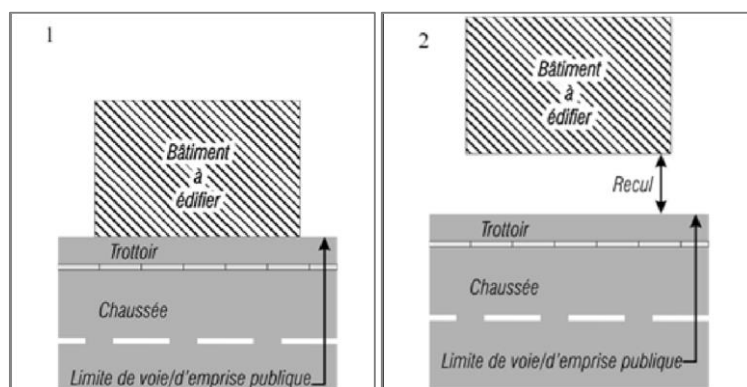
Règlement des articles UA6 du règlement du PLU avant modification

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies de desserte publiques ou privées. Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que le bâtiment existant, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Un recul par rapport à l'alignement de la voie est admis s'il est justifié par des impératifs techniques ou par l'implantation des constructions proches, pour s'harmoniser avec l'ordonnance de la rue. Ce recul sera alors de 5m maximum. Cette disposition s'applique de plein droit aux annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité.



Les extensions de constructions existantes ne respectant la règle, peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction agrandie.

La reconstruction à l'identique après sinistre de construction ne respectant pas la règle est autorisée.

Règlement des articles UA6 du règlement du PLU après modification

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

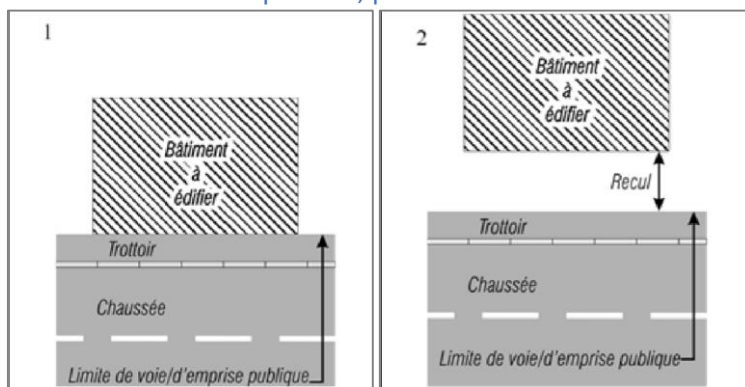
Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies de desserte publiques ou privées.

Toutefois sont admises :

- l'implantation en retrait de l'alignement dans le prolongement d'une construction existante sur le terrain ou dans le prolongement d'un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune,
- l'implantation en retrait de l'alignement lorsqu'une construction principale est déjà édifiée à l'alignement,

- l'implantation avec un retrait de 5 mètres maximum, s'il est justifié par des impératifs techniques ou par l'implantation des constructions proches, pour s'harmoniser avec l'ordonnance de la rue.



Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que le bâtiment existant, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Un recul par rapport à l'alignement de la voie est admis s'il est justifié par des impératifs techniques ou par l'implantation des constructions proches, pour s'harmoniser avec l'ordonnance de la rue. Ce recul sera alors de 5m maximum. Cette disposition s'applique de plein droit aux annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité.

Les extensions de constructions existantes ne respectant la règle, peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction agrandie.

La reconstruction à l'identique après sinistre de construction ne respectant pas la règle est autorisée.

Règlement des articles UA7 du règlement du PLU avant modification

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

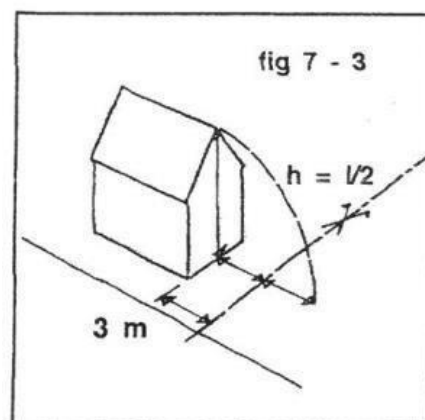
Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Les constructions principales doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales.

En cas de retrait, la distance horizontale entre tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Les extensions de constructions existantes ne respectant la règle, peuvent être édifiées dans le prolongement de la construction agrandie.

La reconstruction à l'identique après sinistre de construction ne respectant pas la règle est autorisée.



Règlement des articles UA7 du règlement du PLU après modification

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

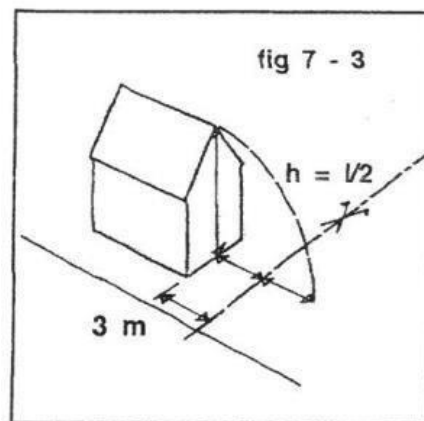
Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Les constructions principales doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales.

En cas de retrait, la distance horizontale entre tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux constructions annexes (de type abri de jardin), de moins de 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres.

Les extensions de constructions existantes ne respectant la règle, peuvent être édifiées dans le prolongement de la construction agrandie.

La reconstruction à l'identique après sinistre de construction ne respectant pas la règle est autorisée.



Règlement de l'article UA10 du règlement du PLU avant modification

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau avec comble aménageable (R+1+comble) ;
- ou 12 mètres au faîtage par rapport au sol naturel pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

Règlement de l'article UA10 du règlement du PLU après modification

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation, mesurée par rapport au point le plus bas de la construction, ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau avec comble aménageable (R+1+comble),
- ou 13 mètres au faîtage par rapport au sol naturel pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

11.2. Volumes et façades

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants pour s'insérer dans l'ensemble existant et s'inscrire dans le mouvement général des groupements bâtis.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche. Les ajouts tels que vérandas ou perrons, doivent être discrets et respecter le caractère du bâti préexistant.

11.3. Toitures et couvertures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les matériaux autorisés pour la couverture sont l'ardoise naturelle, la petite tuile plate traditionnelle, la tuile mécanique petit moule ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identiques.

Les menuiseries extérieures, volets et persiennes doivent être colorés ou peints. La forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

11.4. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale (meulière), et teintés dans la masse.

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

11.6. Clôtures

Les clôtures en bordure de voie devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie pleine d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2,00 mètres ;
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'une grille à barreaux verticaux.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

En limite de propriété, les clôtures seront composées d'un grillage doublé ou non d'une haie d'espèces végétales endémiques.

11.7. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires telles les citernes à eaux de pluie, seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

Règlement de l'article UA11 du règlement du PLU après modification

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».

~~Dans le respect de l'article L.111-16,~~ Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

~~Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.~~

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

11.2. Volumes et façades

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants pour s'insérer dans l'ensemble existant et s'inscrire dans le mouvement général des groupements bâtis.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.

~~L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche. Les ajouts tels que vérandas ou perrons, doivent être discrets et respecter le caractère du bâti préexistant.~~

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escaliers, auvents) doivent prendre en compte le gabarit et le rythme des façades dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

11.3. Toitures et couvertures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les matériaux autorisés pour la couverture des **constructions principales** sont l'ardoise naturelle, la ~~petite~~ tuile plate traditionnelle, la tuile mécanique ~~petit moule ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identiques.~~ **Les toitures végétalisées sont autorisées.**

Pour les annexes et extensions, seuls sont interdits les matériaux peu qualitatifs tels que la tôle ondulée, le fibrociment, le shingle, etc.

Les menuiseries extérieures, volets et persiennes doivent être colorés ou peints.

La forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles

1.4. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

~~Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes.~~

~~Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale (meulière), et teintés dans la masse.~~

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

11.6. Clôtures

Les clôtures en bordure de voie devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie pleine d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2,00 mètres ;
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre en pierre ou en maçonnerie, surmonté ~~d'une grille à barreaux verticaux,~~ d'un dispositif plein ou ajouré,

En limite de propriété, les clôtures seront composées :

- soit d'un mur en maçonnerie pleine d'une hauteur maximum de 2,00 mètres ;
- d'un grillage doublé ou non d'une haie ~~d'espèces végétales endémiques~~ vive composée d'essences locales et variées.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. Les plaques de béton sont interdites.

11.7. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires telles les citernes à eaux de pluie, seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

3.1.2. Les évolutions du règlement de la zone UB

Règlement de l'article UB6 du règlement du PLU

AVANT MODIFICATION

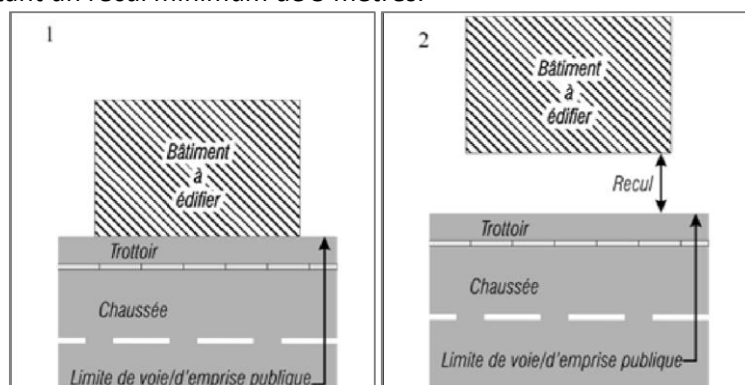
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies de desserte ;
- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres.



Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle doit être édifiée en respectant le même retrait que le bâtiment existant, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée au-delà d'une bande de 40 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte sauf s'il s'agit d'annexes non affectées à l'habitation.

Les extensions de constructions existantes, ne respectant la règle, peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction agrandie.

La reconstruction à l'identique après sinistre de construction ne respectant pas la règle est autorisée.

APRES MODIFICATION

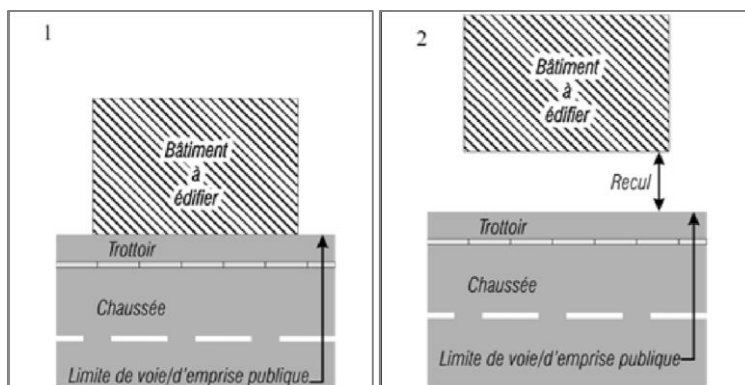
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies de desserte ;
- Soit en respectant un recul minimum de 5 mètres.



Toutefois est admise l'implantation en retrait de moins de 5 mètres de l'alignement, dans le prolongement d'une construction existante sur le terrain ou dans le prolongement d'un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune.

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle doit être édifiée en respectant le même retrait que le bâtiment existant, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée au-delà d'une bande de 40 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte sauf s'il s'agit d'annexes non affectées à l'habitation.

Les extensions de constructions existantes, ne respectant la règle, peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction agrandie.

La reconstruction à l'identique après sinistre de construction ne respectant pas la règle est autorisée.

Règlement de l'article UB7 du règlement du PLU

AVANT MODIFICATION

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

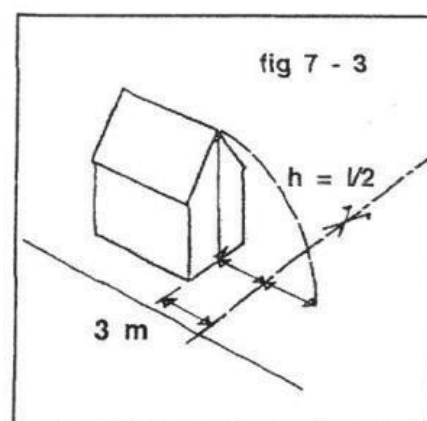
Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les extensions de constructions existantes, ne respectant la règle, peuvent être édifiées dans le prolongement de la construction agrandie.

La reconstruction à l'identique après sinistre de construction ne respectant pas la règle est autorisée.



APRES MODIFICATION

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

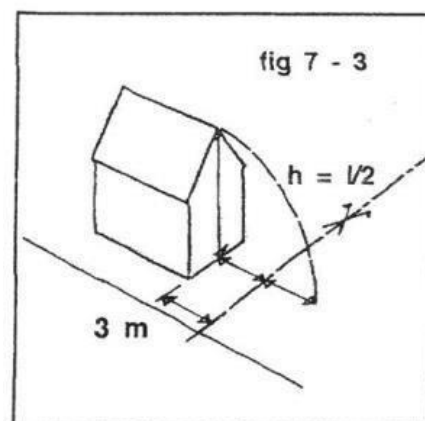
Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux constructions annexes (de type abri de jardin) de moins de 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres.

Les extensions de constructions existantes, ne respectant la règle, peuvent être édifiées dans le prolongement de la construction agrandie.

La reconstruction à l'identique après sinistre de construction ne respectant pas la règle est autorisée.



Règlement de l'article UB10 du règlement du PLU avant modification

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau avec comble aménageable (R+2+comble) ;
- ou 13 mètres au faîtage par rapport au sol naturel pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

Règlement de l'article UB10 du règlement du PLU après modification

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation, mesurée par rapport au point le plus bas de la construction, ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau avec comble aménageable (R+1+comble) ou deux niveaux sur rez-de-chaussée (R+2) ;

- ou 13 mètres au faîtage par rapport au sol naturel pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

Règlement de l'article UB11 du règlement du PLU

AVANT MODIFICATION

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

11.2. Volumes et façades

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants pour s'insérer dans l'ensemble existant et s'inscrire dans le mouvement général des groupements bâtis.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche. Les ajouts tels que vérandas ou perrons, doivent être discrets et respecter le caractère du bâti préexistant.

11.3. Toitures et couvertures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les matériaux autorisés pour la couverture sont l'ardoise naturelle, la petite tuile plate traditionnelle, la tuile mécanique petit moule ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identiques.

11.4. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale (meulière), et teintés dans la masse.

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

11.6. Clôtures

Les clôtures en bordure de voie devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie pleine d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2,00 mètres ;
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'une grille à barreaux verticaux ;
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive dont la hauteur totale ne dépassera pas 2,00 mètres.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

En limite de propriété, les clôtures seront composées d'un grillage doublé ou non d'une haie d'espèces végétales endémiques.

11.7. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires telles les citernes à eaux de pluie, seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

APRES MODIFICATION

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».

~~Dans le respect de l'article L.111-16, Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.~~

~~Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.~~

11.2. Volumes et façades

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants pour s'insérer dans l'ensemble existant et s'inscrire dans le mouvement général des groupements bâtis.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche. ~~Les ajouts tels que vérandas ou perrons, doivent être discrets et respecter le caractère du bâti préexistant.~~

Les modifications d'ouvertures (portes, fenêtres, lucarnes), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escaliers, auvents) doivent prendre en compte le gabarit et le rythme des façades dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

11.3. Toitures et couvertures

~~Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.~~

Les matériaux autorisés pour la couverture des **constructions principales** sont l'ardoise naturelle, la ~~petite~~ tuile plate traditionnelle, la tuile mécanique ~~petit moule ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identiques.~~ **Les toitures végétalisées sont autorisées.**

Pour les annexes et extensions, seuls sont interdits les matériaux peu qualitatifs tels que la tôle ondulée, le fibrociment, le shingle, etc.

11.4. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

~~Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes.~~

~~Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale (meulière), et teintés dans la masse.~~

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

11.6. Clôtures

Les clôtures ~~en bordure de voie~~ devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie pleine d'une hauteur ~~comprise entre 1,50 et~~ **maximale de 2,00** mètres ;
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre en pierre ou en maçonnerie, surmonté ~~d'une grille à barreaux verticaux~~ **d'un dispositif plein ou ajouré ;**
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive **composée d'essences locales et variées** dont la hauteur totale ne dépassera pas 2,00 mètres.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. **Les plaques de béton sont interdites.**

~~En limite de propriété, les clôtures seront composées d'un grillage doublé ou non d'une haie d'espèces végétales endémiques.~~

Règlement de l'article UB12 du règlement du PLU

AVANT MODIFICATION

ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle. En particulier, il est exigé :

- Pour les logements individuels : deux places de stationnement y compris le garage.
- Pour les immeubles collectifs : deux places par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.
- Pour les logements locatifs financés par l'Etat : une place de stationnement,
- Pour la réhabilitation de logements anciens, il n'est pas imposé de places de stationnement.

APRES MODIFICATION

ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle. En particulier, il est exigé :

- Pour les logements individuels : deux places de stationnement y compris le garage.
- Pour les immeubles collectifs : deux places par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.
- Pour les logements locatifs financés par l'Etat : une place de stationnement,
- Pour la réhabilitation de logements anciens, il n'est pas imposé de places de stationnement.
- Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et activités diverses : une place de stationnement pour 60 m² de la surface de plancher de la construction.

3.1.3. Les évolutions du règlement de la zone AU

Règlement de l'article AU2 du règlement du PLU

AVANT MODIFICATION

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Tous travaux visant à modifier ou à supprimer, un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable (ou à permis de démolir).

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- Les constructions à usage d'activités tertiaires, services et bureaux, commerces, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population ;
- La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

APRES MODIFICATION

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Tous travaux visant à modifier ou à supprimer, un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable (ou à permis de démolir).

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AU1 et les occupations et utilisations du sol dans le respect des à condition d'être compatibles avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

~~*Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*~~

- Les constructions à usage d'activités tertiaires, services et bureaux, commerces, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population ;
- La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Règlement de l'article AU3 du règlement du PLU

AVANT MODIFICATION

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles publiques ou privées doivent permettre de satisfaire aux besoins de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise minimum de 6,50 m (avec une chaussée de 5m) excepté pour les voies avec un sens unique de circulation.

APRES MODIFICATION

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles publiques ou privées doivent permettre de satisfaire aux besoins de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise minimum de 6,50 m (avec une chaussée de 5m) excepté pour les voies avec un sens unique de circulation [et les zones de rencontre](#).

Règlement de l'article AU4 du règlement du PLU

AVANT MODIFICATION

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

- **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 Assainissement

→ Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront être conçues pour être transformées en branchement direct sur le réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

→ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau pluvial collectif, les eaux de pluie des constructions nouvelles seront infiltrées à la parcelle.

APRES MODIFICATION

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

→ **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

→ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 Assainissement

→ Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront être conçues pour être transformées en branchement direct sur le réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

→ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil).

~~En l'absence de réseau pluvial collectif, les eaux de pluie des constructions nouvelles seront infiltrées à la parcelle.~~

L'infiltration des eaux à la parcelle ou leur réutilisation doit être privilégiée. Les eaux pluviales excédentaires ou ne pouvant faire l'objet d'une infiltration ou d'un stockage peuvent être rejetées dans le réseau collecteur après avis des services compétents.

Règlement de l'article AU6 du règlement du PLU

AVANT MODIFICATION

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

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies de desserte ;
- Soit en respectant un recul minimum de 5 mètres

APRES MODIFICATION

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

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

~~*Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*~~

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies de desserte. **Les décrochés et retraits partiels de façade, en implantation ou en élévation, sont autorisés.**
- Soit en respectant un recul minimum de **3 mètres**

Règlement de l'article AU7 du règlement du PLU

AVANT MODIFICATION

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

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

APRES MODIFICATION

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

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Règlement de l'article AU8 du règlement du PLU

AVANT MODIFICATION

Entre deux constructions d'habitation non contiguës doit toujours être ménagée une distance d'au moins 6 mètres.

APRES MODIFICATION

~~Entre deux constructions d'habitation non contiguës doit toujours être ménagée une distance d'au moins 6 mètres.~~

Une distance d'au moins 6 mètres doit être ménagée entre les façades ou parties de façades comportant des vues des constructions non contiguës implantées sur une même propriété.

Règlement de l'article AU10 du règlement du PLU

AVANT MODIFICATION

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau avec combles aménageable (R+2+comble) ;
- ou 13 mètres au faîtage par rapport au sol naturel pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques, architecturales ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

APRES MODIFICATION

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- ~~un niveau~~ **deux niveaux** sur rez-de-chaussée plus un niveau ~~avec de~~ combles aménageables (R+2+comble) ;
- ou 13 mètres au faîtage par rapport au sol naturel pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques, architecturales ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

Règlement de l'article AU11 du règlement du PLU

AVANT MODIFICATION

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».

Dans le respect de l'article L.111-16, Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

11.2. Volumes et façades

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants pour s'insérer dans l'ensemble existant et s'inscrire dans le mouvement général des groupements bâtis.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche. Les ajouts tels que vérandas ou perrons, doivent être discrets et respecter le caractère du bâti préexistant.

11.3. Toitures et couvertures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les matériaux autorisés pour la couverture sont l'ardoise naturelle, la petite tuile plate traditionnelle, la tuile mécanique petit moule, le zinc à tasseaux ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identiques.

11.4. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale (meulière), et teintés dans la masse.

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

11.6. Clôtures

Les clôtures en bordure de voie devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'une grille ;
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, dont la hauteur totale ne dépassera pas 2,00 mètres.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

En limite de propriété, les clôtures seront composées d'un grillage doublé ou non d'une haie d'espèces végétales endémiques.

11.7. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires telles les citernes à eaux de pluie, seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

Règlement de l'article AU11 du règlement du PLU

APRES MODIFICATION

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « 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 ».

~~Dans le respect de l'article L.111-16,~~ Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

11.2. Volumes et façades

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants pour s'insérer dans l'ensemble existant et s'inscrire dans le mouvement général des groupements bâtis.

~~Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.~~ Les constructions doivent, par leur conception, être adaptées à la topographie du terrain.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche. Les ajouts tels que vérandas ou perrons, doivent être discrets et respecter le caractère du bâti préexistant.

11.3. Toitures et couvertures

~~Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.~~

~~Les matériaux autorisés pour la couverture sont l'ardoise naturelle, la petite tuile plate traditionnelle, la tuile mécanique petit moule, le zinc à tasseaux ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identiques.~~

Les matériaux autorisés pour la couverture des **constructions principales** sont l'ardoise naturelle, la tuile plate, la tuile mécanique ~~petit moule~~, le zinc à tasseaux ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identiques. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les **annexes et extensions**, seuls les matériaux peu qualitatifs tels que la tôle ondulée, le fibrociment, le shingle, etc. sont interdits.

11.4. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

~~Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes.~~

~~Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale (meulière), et teintés dans la masse.~~

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

11.6. Clôtures

~~Les clôtures en bordure de voie devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées :~~

- ~~→ soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'une grille à barreaux verticaux ;~~
- ~~→ soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive dont la hauteur totale ne dépassera pas 2,00 mètres.~~

~~Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.~~

~~En limite de propriété, les clôtures seront composées d'un grillage doublé ou non d'une haie d'espèces végétales endémiques.~~

La conception et la réalisation des clôtures et des portails doivent éviter la multiplicité des matériaux, rechercher la simplicité des formes et des structures.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètre.

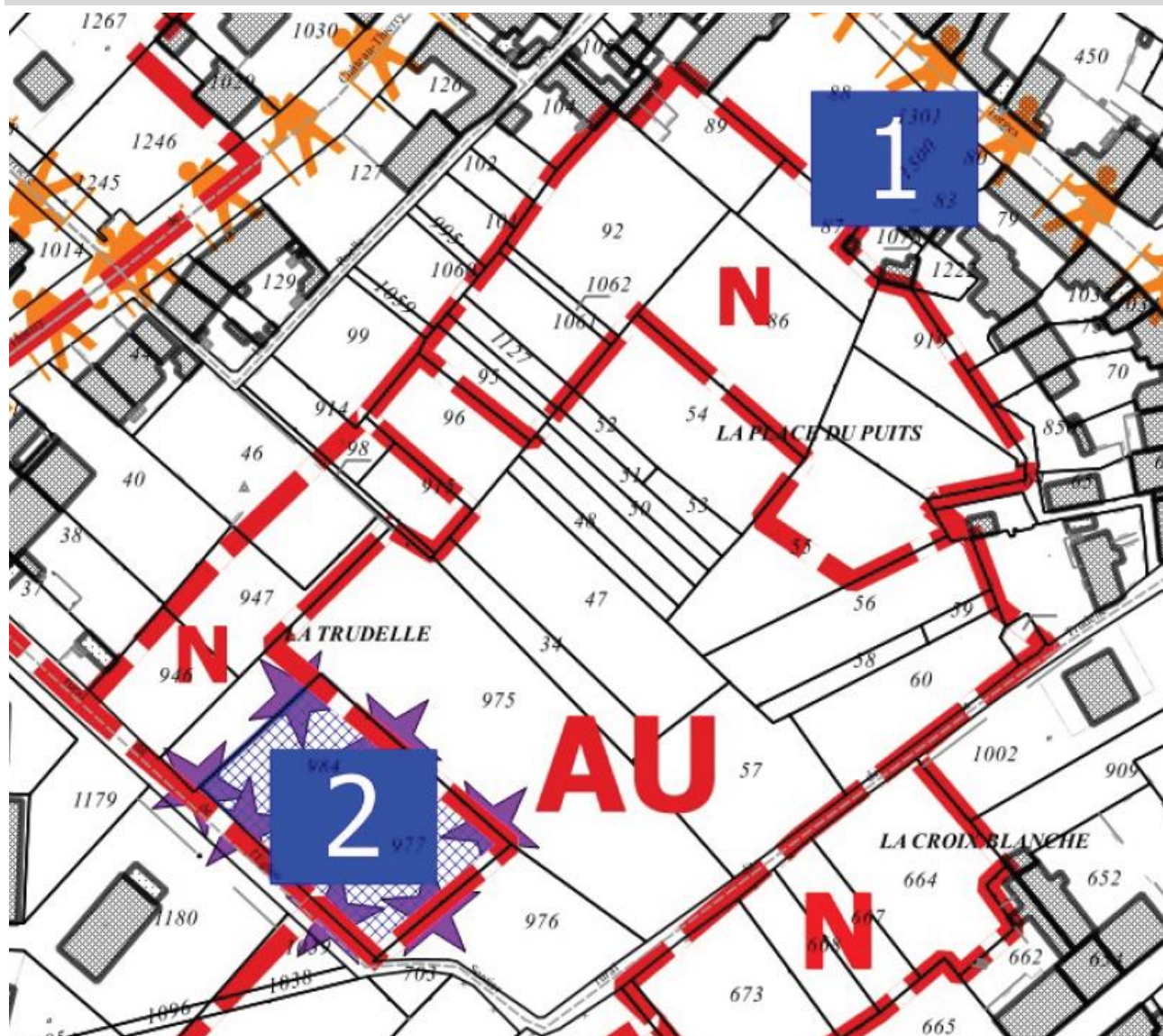
11.7. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires telles les citernes à eaux de pluie, seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

3.1. Les évolutions du plan de zonage : suppression de l'Emplacement Réservé n°1

Extrait du plan de zonage et de la légende

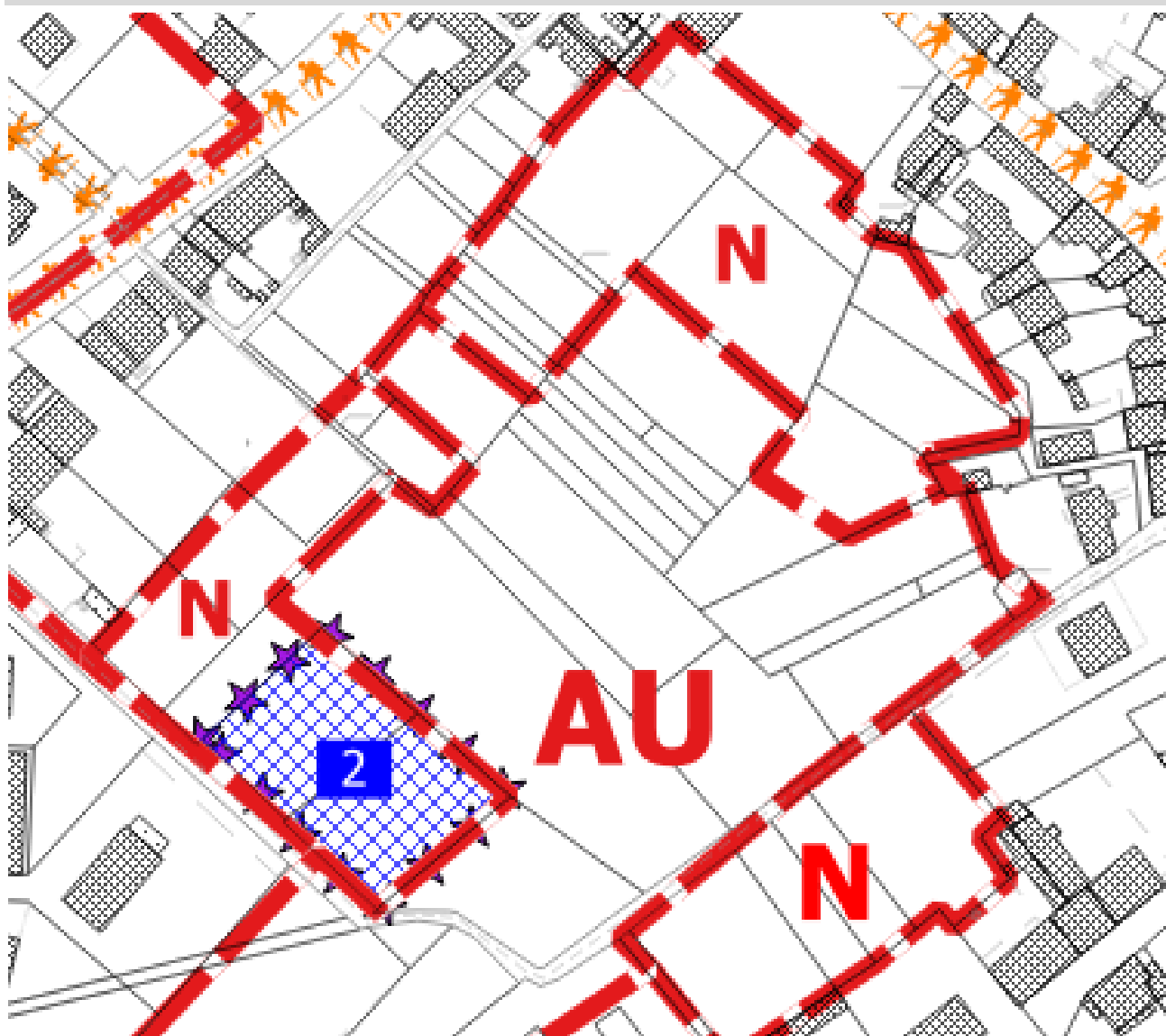
AVANT MODIFICATION



N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Accès pour rejoindre la zone AU « La Trudelle »	130 m ²	Commune de Jaulgonne
2	Protection des vergers	1 500 m ²	Commune de Jaulgonne

Extrait du plan de zonage et de la légende

APRES MODIFICATION



N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
2	Protection des vergers	1 500 m ²	Commune de Jaulgonne

3.2. Les évolutions de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation de la Trudelle

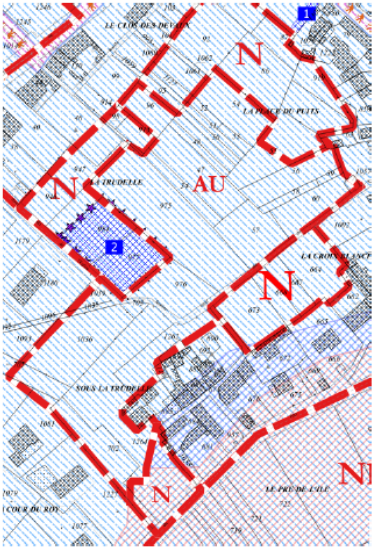
Orientation d’Aménagement et de Programmation du site de la Trudelle
AVANT MODIFICATION

PRÉAMBULE

Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) doivent respecter le Projet d’Aménagement et de Développement Durables et peuvent comprendre des dispositions portant sur l’aménagement, l’habitat, les transports et les déplacements. La partie programmation reste quant à elle facultative.

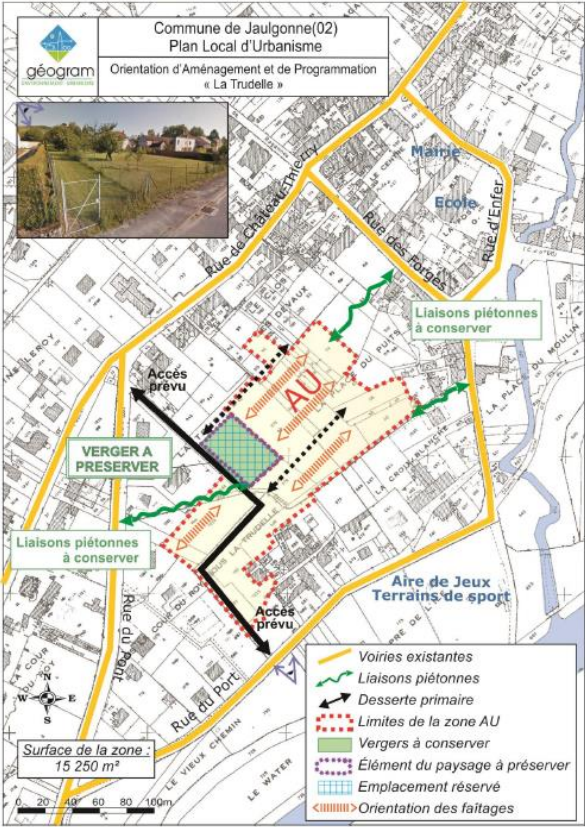
A JAULGONNE, on distingue une seule zone AU, à vocation d’habitat. Les principes d’aménagement de cette zone sont présentés dans ce document.

Bien que la représentation graphique de ces orientations ne soit qu’indicative, les schémas d’aménagement ne devront pas être remis en cause lors des opérations de constructions.



Bureau d'études GEOGRAM

2



Bureau d'études GEOGRAM

3

Bilan urbanistique du projet

Superficie de la zone AU	15 250 m²
Superficie hors voirie et espaces verts	12 200 m²
Capacité d'accueil de la zone :	27 logements - soit 61 habitants ¹

Aménagement

Cette zone se situe au cœur du bourg, dans un secteur cerné de constructions, donnant sur la Rue de Château-Thierry au Nord, Rue des Forges à l'Est, Rue du Pont au Sud et Rue du Port à l'Ouest. Elle vise l'accueil de nouvelles constructions à vocation d'habitat.

Elle est donc située à proximité des réseaux existants : trame viaire, eau potable, électricité ainsi que des réseaux projetés (réseau d'assainissement collectif).

Accès et desserte de la zone

La desserte de la zone est envisagée à partir de deux accès :

- Le premier au Nord permettra de rejoindre l'angle entre la Rue du Pont et la Rue de Château-Thierry, par le biais du sentier rural de l'Eglise, qui devra être aménagé et renforcé pour le passage de véhicules ;
- Le second accès au Sud reliera la Rue du Pont, par le biais d'une parcelle récemment acquise par la municipalité pour mener à bien ce projet de développement.

La desserte interne de la zone se réalisera à partir de cet axe Nord-Sud, par des voies secondaires perpendiculaires, en tenant compte de la topographie.

En complément de cette trame viaire, trois liaisons piétonnes permettront aux habitations de rejoindre la Rue du Pont d'une part et la Rue des Forges ainsi que les éléments de centralité (mairie, école et commerces), rapidement et en sécurité, d'autre part.

¹ Les capacités d'accueil sont estimées à partir du principe de densité défini par le SCOT et optimisées dans la mesure où cette zone est plus facilement aménageable que les autres dents creuses : 22 logements/ha, compte tenu de la voirie et des espaces verts (abattement de 20%), ou 18 logements/ha par rapport à l'ensemble de la zone AU. A noter qu'il s'agit d'une estimation calculée pour l'étude, qui n'a aucune valeur réglementaire. L'aménagement pourra donner des résultats différents (voir démonstration dans le rapport de présentation du PLU).
Taille moyenne des ménages estimée : 2,27 personnes par foyer.

Bureau d'études GEOGRAM

4

L'une d'elle est prévue au Nord et fait l'objet d'un emplacement réservé (Réserve n°1). Une deuxième plus au sud, déjà existante, devra être maintenue : le sentier rural dit de « la Trudelle ». Ce sentier permettra de rejoindre la Rue des Forges à l'Est et la Rue du Pont à l'Ouest.

Autres principes d'aménagement

Plusieurs principes d'aménagement devront également être respectés :

- L'exposition Sud des constructions devra être privilégiée, en respectant l'orientation des faîtages proposée (Sud-Ouest vers Nord-Est) ;
- La mixité de logements devra être programmée : la zone accueillera une dizaine de logements sociaux. La municipalité souhaite la réalisation d'un projet mixte : logements collectifs et logements individuels ;
- Le verger périphérique sera préservé, en l'état naturel. Son classement en emplacement réservé assurera sa protection ;
- La limite Sud de la zone est concernée la zone rouge du PPR Inondation. Ce secteur sera préservé inconstructible, maintenu en espace vert et zone de stationnement.

Préservation de l'environnement

D'une façon générale, la zone de La Trudelle ainsi que l'ensemble de la commune pourront tenir compte des recommandations suivantes :

Prévention des risques

Afin de prévenir les risques de ruissellement et de coulées de boue auxquels la commune est soumise, il est recommandé :

- De planter des haies aux pieds des parcelles de vignes et du côté des propriétaires des vignes,
- De développer les noues végétalisées qui faciliteront l'infiltration à la parcelle,
- D'aménager des parkings perméables,
- De développer des toitures et des façades végétalisées ainsi que des systèmes de récupération des eaux de pluie.

Préservation de la biodiversité

En plus des mesures précédentes, les propriétaires concernés pourront être sensibilisés à la préservation :

- de la nature en ville (notamment à La Trudelle, le Petit Châtelet, la Cour du Roy et le Pré Rémy Leclercq,
- des boisements (Petit Taillis, Pâtis boisé, du Châtelet au Précipice et de la Linotte aux Plantes),
- des pelouses calcicoles (notamment aux Pâtis Nord & Sud ainsi qu'au niveau du cimetière),
- des éléments bocagers (notamment au niveau de la Pierre Sud et vers le chemin de Launay),
- les réservoirs, étangs et mares (notamment Le Plessier et le Water) ;
- et des cours d'eau (Marne et ru de la Belle Aulne).

Inscription dans la transition énergétique

- La sensibilisation des habitants pourra également se faire au niveau de la sobriété énergétique : notamment pour les réductions de consommations d'eau, d'électricité et de chaleur.
- L'incitation à la réhabilitation des logements via les aides disponibles pour les propriétaires permettra par ailleurs de renforcer l'efficacité énergétique afin de réduire la précarité des ménages tout en accueillant de nouveaux habitants sans consommer d'espaces supplémentaires.
- Les dispositifs individuels de production d'énergies renouvelables (notamment solaires photovoltaïque et thermique) et d'autoconsommation seront favorisés afin de tendre vers un équilibre entre productions et consommations d'énergie non carbonées sur le bassin de vie.

Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de la Trudelle

APRES MODIFICATION

SITE DE LA TRUELLE

 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

 Proposer, en coeur de bourg :

- une opération de logements diversifiée, d'une densité minimum de 22 logements/hectare, et comportant un minimum de 20 % de logements sociaux
- une organisation du quartier et une architecture des bâtiments intégrant les principes de conception bioclimatique et visant des critères de performance énergétique et environnementale renforcée

 Aménager le sentier rural de l'Eglise pour relier le nouveau quartier à la rue du Pont,

 Organiser la desserte du site depuis cet axe principal,

 Maintenir la possibilité d'une desserte ultérieure depuis la rue du Port

 Créer un maillage de liaisons piétonnes et modes actifs :

 - en s'appuyant sur les venelles existantes au nord, à l'est,

 - en aménageant une liaison entre le site et la rue du Port,

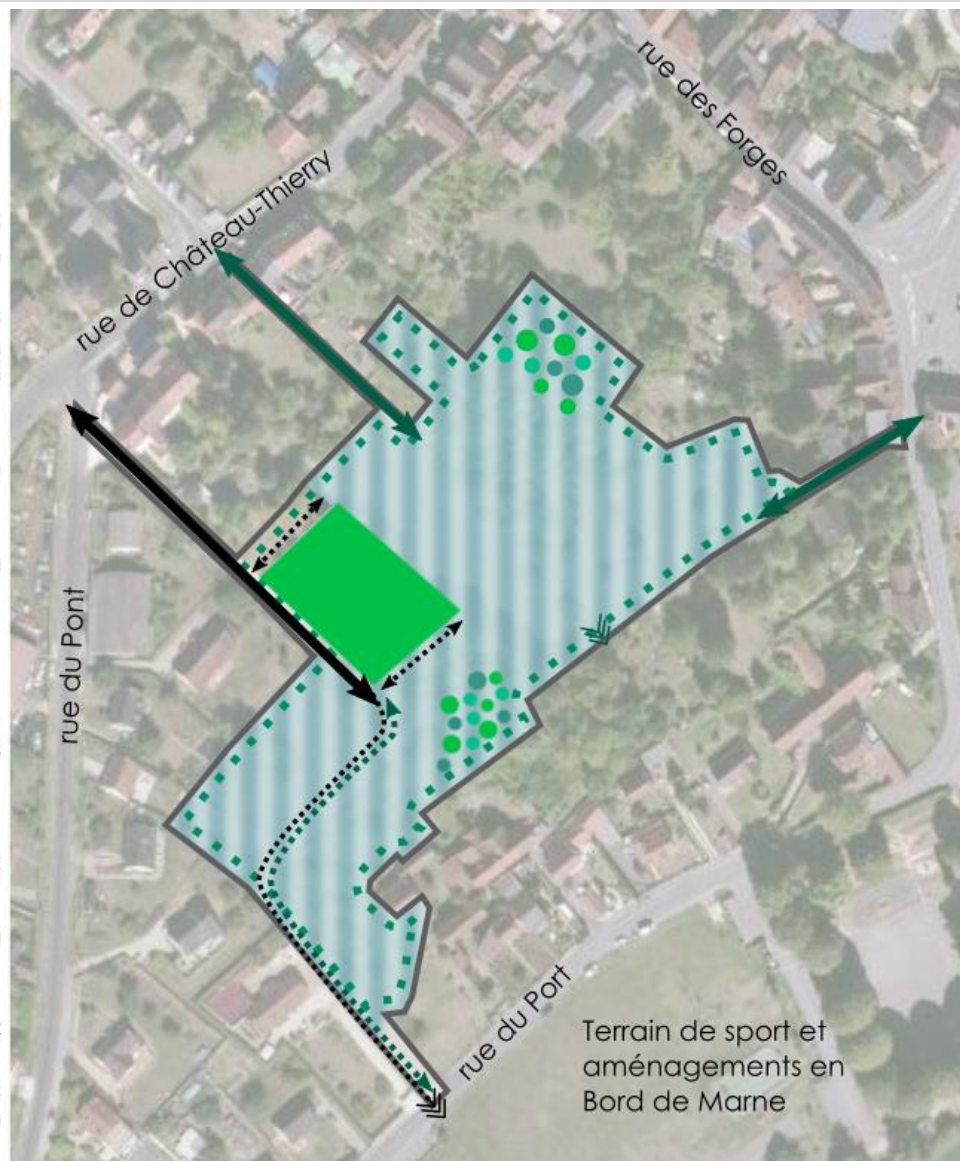
 - en maintenant la possibilité d'une desserte future dans l'axe de la ruelle Devaux

Préserver le patrimoine paysager du site :

 - en conservant et préservant le verger (emplacement réservé n°2)

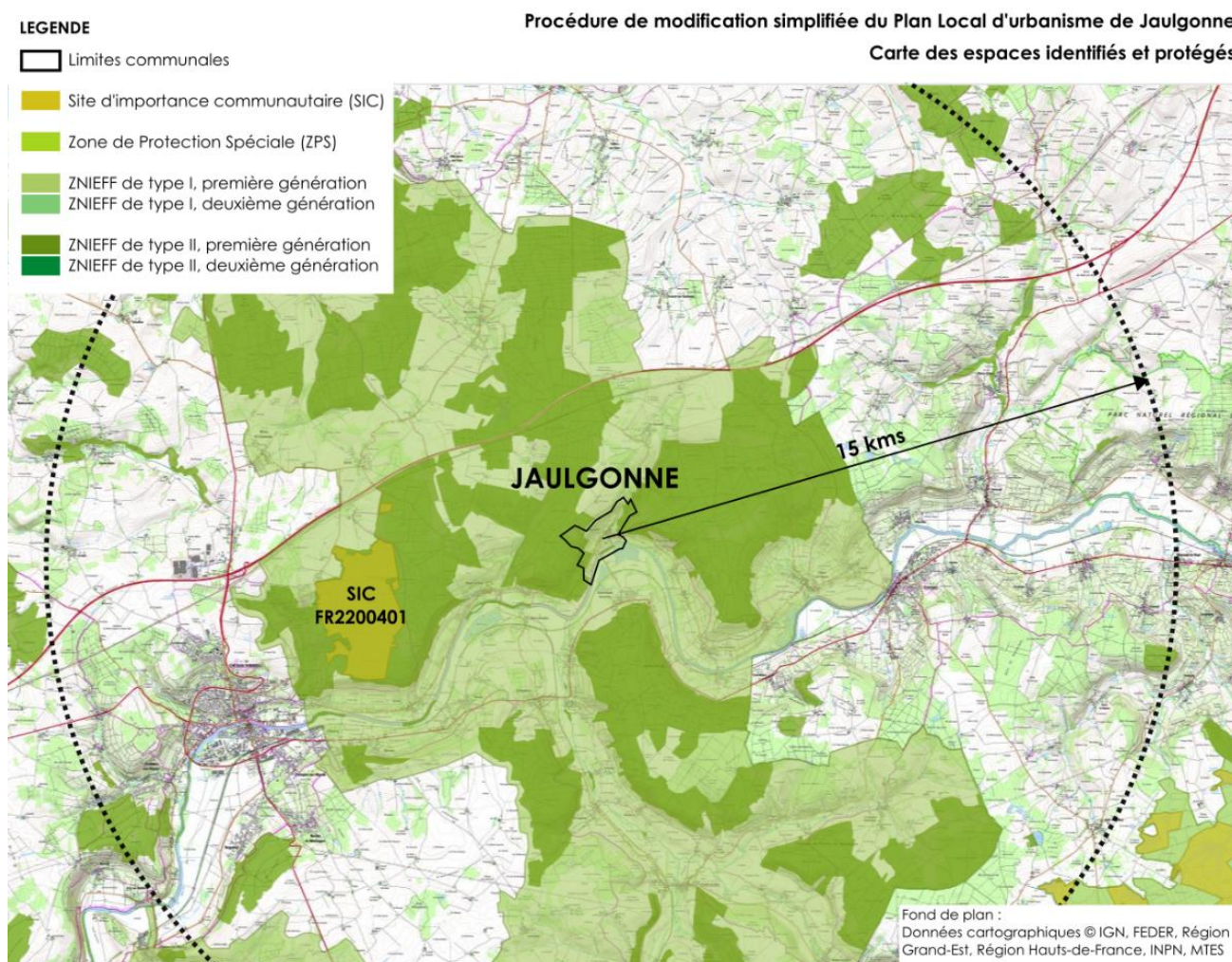
 - en maintenant, dans les aménagements, un environnement arboré

 Privilégier les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et l'infiltration à la parcelle (fossés enherbés, noues végétalisées, jardins de pluie, toitures végétalisées, parkings perméables, etc.) et encourager les systèmes de récupération d'eau de pluie



4. Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement

Cette modification simplifiée, qui consiste en des ajustements réglementaires sur les zones urbaines et sur la zone à urbaniser, inscrite en cœur de bourg, n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.



Incidences sur la gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

La modification simplifiée n'a pas pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs de la commune (aucune évolution du périmètre des zones du PLU).

Les évolutions réglementaires qu'elle porte visent notamment à accroître les possibilités de densification des zones urbaines, et s'inscrivent dans les objectifs de gestion économe de l'espace et de maîtrise de l'étalement urbain. Elles permettent également de faciliter la réalisation d'un programme de logements denses en cœur de bourg.

Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité	La modification n'a aucun impact négatif : - sur le site Natura 2000 FR2200401 Domaine de Verdilly, situé à environ 6 km de la commune, - sur les ZNIEFF couvrant le territoire : . ZNIEFF de type 1 « Forêt de Ris, vallon de la Belle Aulne et coteaux périphériques », « Massif forestier de Fère, coteau de Chartèves et ru de Dolly », « Réseau de Frayères à brochet de la Marne » . ZNIEFF de type 2 « Massifs forestiers, vallées et coteaux de la Brie Picarde ». - sur les corridors écologiques repérés par la Trame verte et Bleue du Pays du Sud de l'Aisne, permettant de relier d'une part le bois des Usages et d'autre part le Bois de Jouare (tous deux sur Chartèves) à la forêt de Ris par Barzy, - sur les quatre espaces naturels sensibles couvrant le territoire. L'arrêté préfectoral du 17 février 2016 portant décision dans le cadre de l'examen au cas par cas du PLU de Jaulgonne a souligné l'importance de la préservation de l'espace de verger situé au sein de la zone ouverte à l'urbanisation (AU), située au sein de la ZNIEFF de type 2 « Massifs forestiers, vallées et coteaux de la Brie Picarde ». Les évolutions ne remettent pas en cause l'identification du verger central comme élément caractéristique d'un point de vue environnemental et la délimitation d'un emplacement réservé pour garantir sa protection. Ce verger constitue une zone de refuge pour la petite faune.
Incidences sur les paysages, le patrimoine naturel et bâti	L'évolution des dispositions vise à améliorer la prise en compte de l'hétérogénéité du bâti, caractéristique de la commune, de favoriser la diversité des projets tout en assurant leur intégration paysagère.
Incidences sur la ressource en eau	La modification n'a pas d'impact négatif sur la ressource en eau. Les évolutions de l'article 4 de la zone à urbaniser permettent d'encourager à l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
Incidences sur les sols, les sous-sols et les déchets	Les évolutions portées par la modification n'ont pas d'incidence sur les sols, sous-sols et les déchets
Incidences sur les risques et nuisances	La présente modification ne présente pas d'impact sur les risques et nuisances.