



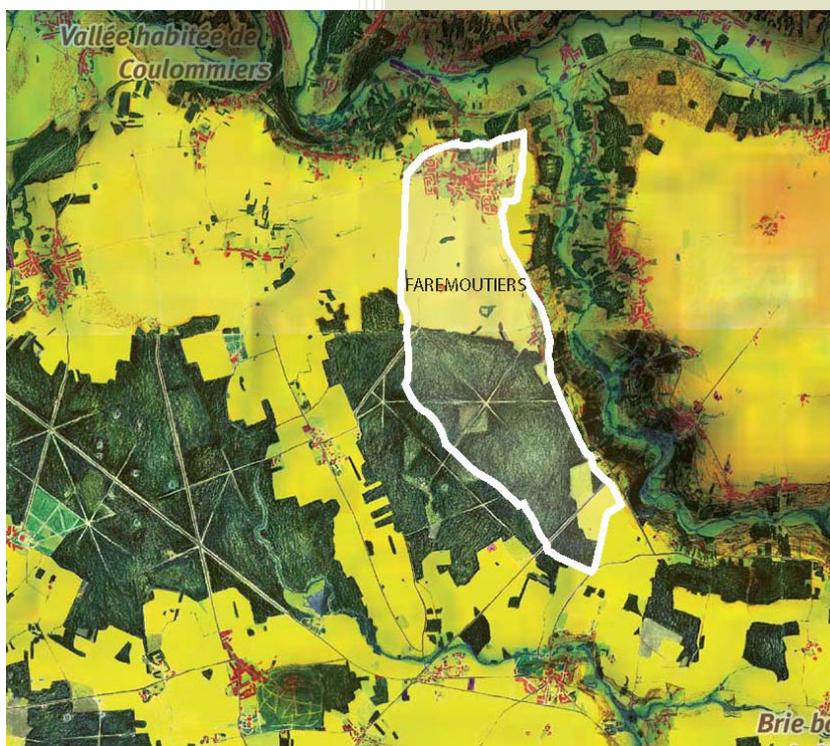
Mairie de FAREMOUTIERS
Avenue Victor Massoul
77515 FAREMOUTIERS
01 64 04 20 04

FAREMOUTIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION DU PLU

1- NOTICE EXPLICATIVE



40, rue Moreau Duchesne
BP 12
77910 Varreddes

Tél : 01.64.33.18.29
Fax : 01.60.09.19.72
Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com
Web : <http://www.cabinet-greuzat.com>

*Vu pour être annexé à
l'approbation du Conseil
Municipal, en date du :*

____/____/2015

Le Maire



Sommaire

I. Preambule	3
I.1 L'historique du PLU	3
I.2 L'objectif de la modification.....	3
II. La présentation de la procédure de modification et de son champ d'application	4
II.1 La procédure de modification du PLU	4
II.2 Le déroulement de la présente modification du PLU.....	4
III. La présentation de la modification du plu	6
III.1 Le contenu du dossier de modification	6
III.1.1 Notice explicative	6
III.1.2 Plan de zonage	6
III.1.3 Le règlement	7



I. PREAMBULE

I.1 L'historique du PLU

La commune de FAREMOUTIERS en SEINE-ET-MARNE est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 07/03/2013.

I.2 L'objectif de la modification

La modification du Plan Local d'Urbanisme souhaitée par les élus consiste à :

- la suppression des emplacements réservés n°2 et n°4, qui étaient destinés à la commune pour la réalisation de stationnements ;
- la définition d'une emprise au sol spécifique par zone, en cohérence avec les anciens Coefficients d'Occupation des Sols, devenus non applicables depuis la Loi ALUR.



II. LA PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION ET DE SON CHAMP D'APPLICATION

II.1 La procédure de modification du PLU

Les objectifs de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme doivent respecter le champ d'application défini à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme modifié par la LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 130 (dite Loi ALUR)

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée:

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- ne réduise pas un espace boisé, une zone agricole naturelle ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduise pas 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 nuisances.

II.2 Le déroulement de la présente modification du PLU

La procédure de modification nécessite désormais une délibération du Conseil Municipal. Cette dernière a été prise le **11/12/2014** et reçu en Sous-préfecture de MEAUX le 16/12/2014.

L'objectif de cette délibération « *est la suppression des coefficients d'occupation des sols par la Loi ALUR, et nécessite de mettre en place une réflexion sur la densité par la définition d'une emprise au sol spécifique par zone, en cohérence avec les anciens coefficients d'occupation des sols, devenus non applicables depuis la loi ALUR* ». (Extrait délibération du CM)

Le projet de modification a été établi par les élus et le bureau d'études (choisi par la commune) au cours de réunions de travail.

La commune a notifié le présent dossier de modification du PLU **au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4,** avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le tribunal administratif de MELUN a désigné :

- Monsieur TRINQUET en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;
- Monsieur DE PHILY en tant que commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête publique s'est déroulée pour une durée de **31 jours, du lundi 18 mai et vendredi 19 juin 2015,** pendant lesquels le public a pu consulter le dossier complet de modification du PLU. Le commissaire enquêteur (titulaire ou suppléant) s'est tenu à disposition du public au cours des permanences du : **mardi 19 mai matin, samedi 13 juin matin et vendredi 19 juin après midi.**



Le dossier de modification comporte les 3 pièces suivantes :

- 1- Notice explicative
- 2- Plan de zonage
- 3- Règlement.

A la suite de la fermeture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis son rapport le 07/05/2015.

Aucun courrier des Personnes Publiques Associées n'a été reçu. Aucune remarque n'a été émise sur le dossier présenté, nécessitant un ajustement du dossier modification.

Le dossier de modification du PLU fait l'objet d'une approbation par délibération du Conseil Municipal en date du ____/____/2015.



III. LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU

III.1 Le contenu du dossier de modification

Le dossier de modification comporte les 3 pièces suivantes :

- 1- Notice explicative
- 2- Plan de zonage
- 3- Règlement.

III.1.1 Notice explicative

La présente notice explicative a pour objectif de présenter de :

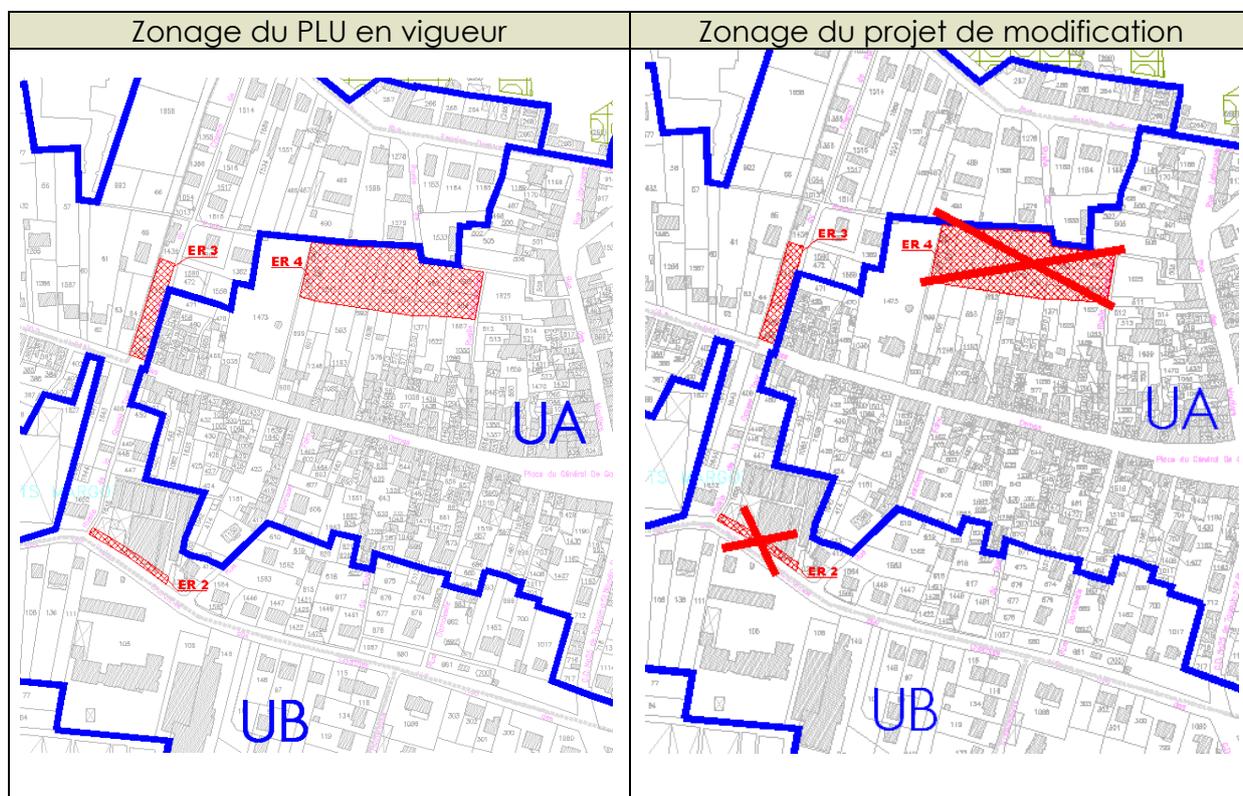
- manière comparative les modifications opérées sur le zonage et le règlement du PLU de FAREMOUTIERS,
- justifier les modifications opérées.

III.1.2 Plan de zonage

Les Emplacements Réservés n°2 et n°4, inscrits au plan de zonage, avaient :

- pour bénéficiaire : la commune ;
- pour destination : la réalisation de places de stationnement.

La présente modification du plan de zonage consiste à supprimer les Emplacements Réservés n°2 et n°4.





La municipalité a souhaité supprimer l'Emplacement Réservé n° 4 qui est surdimensionné pour répondre aux besoins en stationnement en centre ville. De plus, les parcelles réservées situées en fond de jardin, sont très difficiles d'accès. La municipalité préfère les maintenir en espaces verts perméables.

L'Emplacement Réservé n°2 avait pour but la création de places de stationnement le long du Boulevard Louis Durand en face de l'école. Ce type de stationnement longitudinal s'avère peut fonctionnel et consommateur d'espace. La municipalité a pour projet la démolition de la maison de gardien, située à l'entrée de l'école, afin d'agrandir l'aire de stationnement existante dans l'enceinte de l'école.

III.1.3 Le règlement

Les articles du règlement modifiés concernés par la procédure de modification du PLU apparaissent principalement dans le tableau suivant surlignés en jaune pour les ajouts de texte et rayés pour les parties supprimées.

Si le tableau ci-dessous synthétise de manière comparative les modifications apportées au règlement, la pièce n°3 du dossier présente l'intégralité des règles modifiées.

Dans la zone UA :

Les articles 6 et 7 ont été modifiés de manière à ce que l'implantation de toutes les constructions soit réglementée, sans que les constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif puissent y déroger.

L'article 11 a été modifié de manière à n'imposer des ouvertures plus hautes que larges uniquement sur les façades sur rue.

Les articles 15 et 16, concernant les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementale et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ont été ajoutés, conformément aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, mais ne sont pas réglementés.

Règlement du PLU en vigueur	Règlement du projet de modification
UA	UA
UA 6 : 1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie existante ou à créer. Toutefois, une implantation en retrait pourra être autorisée à condition que la nouvelle construction s'aligne sur une construction existante à la date d'approbation du présent PLU. 2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont	UA 6 : 1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie existante ou à créer. Toutefois, une implantation en retrait pourra être autorisée à condition que la nouvelle construction s'aligne sur une construction existante à la date d'approbation du présent PLU. 2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont



<p>applicables à chaque parcelle ainsi divisée.</p> <p>3. Les constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> <p>4. Les annexes peuvent être implantées sur toute la profondeur du terrain.</p>	<p>applicables à chaque parcelle ainsi divisée.</p> <p>3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Les constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- à l'alignement de la voie existante ou à créer,- avec un retrait minimum de 1 mètre de la voie existante ou à créer. <p>4. Les annexes peuvent être implantées sur toute la profondeur du terrain.</p>
<p>UA 7 :</p> <p>1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- sur les limites séparatives- avec un retrait d'au moins 4 mètres en cas de baie ou d'au moins 2.5 en cas de mur aveugle. <p>2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.</p> <p>3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements-publics d'intérêt collectif.</p>	<p>UA 7 :</p> <p>1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- sur les limites séparatives- avec un retrait d'au moins 4 mètres en cas de baie ou d'au moins 2.5 en cas de mur aveugle. <p>2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.</p> <p>3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Les équipements constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- sur les limites séparatives- avec un retrait d'au moins 2 mètres des limites séparatives.
<p>UA11 :</p> <p>3. Ouvertures :</p> <p>En façade sur rue, les ouvertures de toitures ne doivent pas être en nombre supérieur à celui des ouvertures de la façade. Elles doivent être réalisées sous forme de lucarnes ou de châssis de toit. Les ouvertures de façades doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges.</p>	<p>UA11 :</p> <p>3. Ouvertures :</p> <p>En façade sur rue, les ouvertures de toitures ne doivent pas être en nombre supérieur à celui des ouvertures de la façade. Elles doivent être réalisées sous forme de lucarnes ou de châssis de toit. En façade sur rue les ouvertures de façades doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus</p>



Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.	hautes que larges. Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.
	UA15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales Il n'est pas fixé de règle.
	UA16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Il n'est pas fixé de règle.

Dans la zone UB :

La vocation de la zone précise que la zone UB couvre le hameau des Bordes et que ce dernier comporte des servitudes d'alignements.

Les articles 6 et 7 ont été modifiés de manière à ce que l'implantation de toutes les constructions soient règlementées, sans que les constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif puissent y déroger.

A l'article 9, une règle a été ajoutée pour le secteur UBa, de manière à ce que l'emprise au sol des constructions soit limitée à 40% de l'unité foncière. Ce nouvel article a pour but de maintenir un niveau de densité moyen qui était régie par le Coefficient d'Occupation des Sols (article 14).

L'article 11 a été modifié de manière à n'imposer des ouvertures plus hautes que larges uniquement sur les façades sur rue.

A l'article 14, les coefficients d'occupation du sol définis dans la zone UB et le secteur UBa ont été supprimés puisqu'ils ne sont plus conformes à la réglementation de la Loi ALUR.

Les articles 15 et 16, concernant les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementale et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ont été ajoutés, conformément aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, mais ne sont pas règlementés.

Règlement du PLU en vigueur	Règlement du projet de modification
UB	UB
VOCATION DE LA ZONE UB : La zone UB correspond au tissu urbain périphérique du centre ancien de la zone UA. Elle comporte majoritairement des constructions à destination d'habitat individuel implantées en retrait des voies et de certaines limites latérales. Les	VOCATION DE LA ZONE UB : La zone UB correspond au tissu urbain périphérique moins dense que celui de du centre ancien de la zone UA et couvre le hameau des BORDES. Elle comporte majoritairement des constructions à destination d'habitat



<p>dernières extensions de ce tissu urbain se sont faites sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble.</p> <p>La zone UB comporte un secteur UBa correspondant à une opération d'aménagement d'ensemble ou la densification du bâti est plus importante que dans le reste de la zone.</p> <p>La zone UB comporte des emplacements réservés au bénéfice de la commune pour la réalisation d'équipements publics.</p>	<p>individuel implantées en retrait des voies et de certaines limites latérales. Les dernières extensions de ce tissu urbain se sont faites sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble.</p> <p>La zone UB comporte un secteur UBa correspondant à une opération d'aménagement d'ensemble ou la densification du bâti est plus importante que dans le reste de la zone.</p> <p>La zone UB comporte des servitudes d'alignements et des emplacements réservés au bénéfice de la commune pour la réalisation d'équipements publics</p>
<p>UB 6 :</p> <p>1. Toute nouvelle construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte.</p> <p>Toutefois, un retrait moins important pourra être autorisé si la construction prévue s'inscrit entre deux bâtiments existants afin de respecter la continuité bâtie définie par les façades.</p> <p>2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.</p> <p>3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p>	<p>UB 6 :</p> <p>1. Toute nouvelle construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte.</p> <p>Toutefois, un retrait moins important pourra être autorisé si la construction prévue s'inscrit entre deux bâtiments existants afin de respecter la continuité bâtie définie par les façades.</p> <p>2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.</p> <p>3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- à l'alignement de la voie existante ou à créer,- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte.
<p>UB7 :</p> <p><u>Dans la zone UB :</u></p> <p>1. Pour toutes les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none">- Lorsque la largeur de terrain est inférieure ou égale à 8 mètres, les	<p>UB7 :</p> <p><u>Dans la zone UB :</u></p> <p>1. Pour toutes les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none">- Lorsque la largeur de terrain est inférieure ou égale à 8 mètres, les



<p>constructions devront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales. Par rapport aux autres limites séparatives, il sera respecté un recul d'au moins 2.50 mètres en cas de façade aveugle et un recul d'au moins 8 mètres dans le cas contraire.</p> <p>- Lorsque la largeur du terrain est supérieure à 8 mètres, les constructions devront respecter une marge de recul par rapport à l'une au moins des deux limites séparatives latérales. La marge de recul de toutes les limites séparatives sera d'au moins 2.50 mètres en cas de façade aveugle et d'au moins 8 mètres dans le cas contraire.</p> <p>2. Les annexes de moins de 25 m² peuvent s'implanter soit sur toutes les limites séparatives, soit avec un recul d'au moins 2.50 mètres en cas de façade aveugle ou d'au moins 8 mètres dans le cas contraire.</p> <p>3. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.</p> <p>4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.</p>	<p>constructions devront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales. Par rapport aux autres limites séparatives, il sera respecté un recul d'au moins 2.50 mètres en cas de façade aveugle et un recul d'au moins 8 mètres dans le cas contraire.</p> <p>- Lorsque la largeur du terrain est supérieure à 8 mètres, les constructions devront respecter une marge de recul par rapport à l'une au moins des deux limites séparatives latérales. La marge de recul de toutes les limites séparatives sera d'au moins 2.50 mètres en cas de façade aveugle et d'au moins 8 mètres dans le cas contraire.</p> <p>2. Les annexes de moins de 25 m² peuvent s'implanter soit sur toutes les limites séparatives, soit avec un recul d'au moins 2.50 mètres en cas de façade aveugle ou d'au moins 8 mètres dans le cas contraire.</p> <p>3. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.</p> <p>4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- sur les limites séparatives latérales,- avec un retrait d'au moins 2.50 mètres en cas de façade aveugle ou d'au moins 6 mètres dans le cas contraire.
---	---



<p>UB9 : <u>Dans la zone UB :</u> Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><u>Dans le secteur UBa :</u> Les constructions et leurs annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 30 % de l'unité foncière.</p>	<p>UB9 : <u>Dans la zone UB :</u> Il n'est pas fixé de règle. Les constructions et leurs annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 40 % de l'unité foncière.</p> <p><u>Dans le secteur UBa :</u> Les constructions et leurs annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 30 % de l'unité foncière.</p>
<p>UB11 : 3. Ouvertures : En façade sur rue, les ouvertures de toitures ne doivent pas être en nombre supérieur à celui des ouvertures de la façade. Elles doivent être réalisées sous forme de lucarnes ou de châssis de toit. Les ouvertures de façades doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges. Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.</p>	<p>UB11 : 3. Ouvertures : En façade sur rue, les ouvertures de toitures ne doivent pas être en nombre supérieur à celui des ouvertures de la façade. Elles doivent être réalisées sous forme de lucarnes ou de châssis de toit. <u>En façade sur rue,</u> les ouvertures de façades doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges. Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.</p>
<p>UB14 : <u>Dans la zone UB :</u> Le coefficient d'occupation des sols a été fixé à 0.30 par unité foncière.</p> <p><u>Dans le secteur UBa :</u> Le coefficient d'occupation des sols a été fixé à 0.35 par unité foncière.</p>	<p>UB14 : <u>Dans la zone UB :</u> Le coefficient d'occupation des sols a été fixé à 0.30 par unité foncière.</p> <p><u>Dans le secteur UBa :</u> Le coefficient d'occupation des sols a été fixé à 0.35 par unité foncière.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>
	<p>UB15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>
	<p>UB16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>



Dans la zone UH :

Les articles 15 et 16, concernant les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementale et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ont été ajoutés, conformément aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, mais ne sont pas règlementés.

Règlement du PLU en vigueur	Règlement du projet de modification
UH	UH
	UH15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales Il n'est pas fixé de règle.
	UH16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Il n'est pas fixé de règle.

Dans la zone UX :

Les articles 6 et 7 ont été modifiés de manière à ce que l'implantation de toutes les constructions soit règlementée, sans que les constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif puissent y déroger.

A l'article 9, une règle a été ajoutée, de manière à ce que l'emprise au sol des constructions soit limitée à 70% de l'unité foncière. Ce nouvel article a pour but de maintenir un niveau de densité élevé qui était régie par le Coefficient d'Occupation des Sols (article 14).

A l'article 14, le coefficient d'occupation du sol a été supprimé puisqu'il n'est plus conforme à la réglementation de la Loi ALUR.

Les articles 15 et 16, concernant les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementale et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ont été ajoutés, conformément aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, mais ne sont pas règlementés.

Règlement du PLU en vigueur	Règlement du projet de modification
UX	UX
UX6 : 1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la RD216. 2. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum de	UX6 : 1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la RD216. 2. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum de



<p>l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.</p> <p>3. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.</p> <p>4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p>	<p>l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.</p> <p>3. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.</p> <p>4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la RD216,- avec un retrait de 2 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.
<p>UX7 : <u>Dans la zone UX et le secteur UXa :</u></p> <p>1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres de toutes les limites séparatives.</p> <p>2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.</p> <p>3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif</p> <p><u>Dans le secteur UXa :</u> Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres de la limite séparative avec la zone UB.</p>	<p>UX7 : <u>Dans la zone UX et le secteur UXa :</u></p> <p>1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres de toutes les limites séparatives.</p> <p>2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.</p> <p>3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres de toutes les limites séparatives.</p> <p><u>Dans le secteur UXa :</u> Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres de la limite séparative avec la zone UB.</p>
<p>UX9 : Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>UX9 : Il n'est pas fixé de règle. Les constructions ne doivent pas</p>



	dépasser une emprise au sol supérieure à 80 % de l'unité foncière.
UX14 : Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 pour les constructions à destination d'hôtellerie. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les autres constructions.	UX14 : Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 pour les constructions à destination d'hôtellerie. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les autres constructions. Il n'est pas fixé de règle.
	UX15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales Il n'est pas fixé de règle.
	UX16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Il n'est pas fixé de règle.

Dans la zone AUx :

Les articles 6 et 7 ont été modifiés de manière à ce que l'implantation de toutes les constructions soit règlementée, sans que les constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif puissent y déroger.

A l'article 9, une règle a été ajoutée, de manière à ce que l'emprise au sol des constructions soit limitée à 80% de l'unité foncière. Ce nouvel article a pour but de maintenir un niveau de densité élevé qui était régie par le Coefficient d'Occupation des Sols (article 14).

A l'article 14, le coefficient d'occupation du sol a été supprimé puisqu'il n'est plus conforme à la réglementation de la Loi ALUR.

Les articles 15 et 16, concernant les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementale et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ont été ajoutés, conformément aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, mais ne sont pas règlementés.

Règlement du PLU en vigueur	Règlement du projet de modification
AUx	AUx
AUx6 : 1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la RD216. 2. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum de	AUx6 : 1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la RD216. 2. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum de



<p>l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.</p> <p>3. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.</p> <p>4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p>	<p>l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.</p> <p>3. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.</p> <p>4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter soit : - avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la RD216, - avec un retrait de 2 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.</p>
<p>AUx7 :</p> <p>1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres de toutes les limites séparatives.</p> <p>2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.</p> <p>3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.</p>	<p>AUx7 :</p> <p>1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres de toutes les limites séparatives.</p> <p>2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.</p> <p>3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres de toutes les limites séparatives.</p>
<p>AUx9 :</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>AUx9 :</p> <p>Il n'est pas fixé de règle. Les constructions ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 80 % de l'unité foncière.</p>
<p>AUx14 :</p> <p>1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 pour les constructions à destination d'hôtellerie.</p> <p>2. Il n'est pas fixé de coefficient</p>	<p>AUx14 :</p> <p>1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 pour les constructions à destination d'hôtellerie.</p> <p>2. Il n'est pas fixé de coefficient</p>



d'occupation des sols pour les autres constructions.	d'occupation des sols pour les autres constructions. Il n'est pas fixé de règle.
	AUx15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales Il n'est pas fixé de règle.
	AUx16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Il n'est pas fixé de règle.

Dans la zone AU :

Les articles 6 et 7 ont été modifiés de manière à ce que l'implantation de toutes les constructions soit règlementée, sans que les constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif puissent y déroger.

A l'article 14, le coefficient d'occupation du sol a été supprimé puisqu'il n'est plus conforme à la réglementation de la Loi ALUR et que l'article 9 sur l'emprise au sol, est déjà règlementé.

Les articles 15 et 16, concernant les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementale et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ont été ajoutés, conformément aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, mais ne sont pas règlementés.

Règlement du PLU en vigueur	Règlement du projet de modification
AU	AU
<p>AU6 :</p> <p>1. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1 mètre des voies existantes ou à créer.</p> <p>2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.</p> <p>3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p>	<p>AU6 :</p> <p>1. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1 mètre des voies existantes ou à créer.</p> <p>2. Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par la présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.</p> <p>3. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p>



<p>AU7 :</p> <p>1. Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne doit pas être inférieur à 4 mètres si la façade comporte des ouvertures ou 2.5 mètres en cas de mur aveugle.</p> <p>2. Les annexes de moins de 25 m² de surface de plancher doivent être implantées avec un retrait minimum de 1.5 mètres de toutes les limites séparatives.</p> <p>3. Les piscines enterrées doivent être implantées avec un retrait minimum de 2.5 mètres de toutes les limites séparatives.</p> <p>4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements.</p>	<p>AU7 :</p> <p>1. Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne doit pas être inférieur à 4 mètres si la façade comporte des ouvertures ou 2.5 mètres en cas de mur aveugle.</p> <p>2. Les annexes de moins de 25 m² de surface de plancher doivent être implantées avec un retrait minimum de 1.5 mètres de toutes les limites séparatives.</p> <p>3. Les piscines enterrées doivent être implantées avec un retrait minimum de 2.5 mètres de toutes les limites séparatives.</p> <p>4. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements.</p>
<p>AU14 :</p> <p>Le coefficient d'occupation des sols a été fixé à 0.35 par unité foncière.</p>	<p>AU14 :</p> <p>Le coefficient d'occupation des sols a été fixé à 0.35 par unité foncière. Il n'est pas fixé de règle.</p>
	<p>AU15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>
	<p>AU16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>

Dans la zone 2AU :

Les articles 6 et 7 ont été modifiés de manière à ce que l'implantation de toutes les constructions soit règlementée, sans que les constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif puissent y déroger.

Les articles 15 et 16, concernant les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementale et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ont été ajoutés, conformément aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, mais ne sont pas règlementés.



Règlement du PLU en vigueur	Règlement du projet de modification
<p style="text-align: center;">2AU</p> <p>2AU6 : Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1 mètre des voies existantes ou à créer.</p> <p>2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p>	<p style="text-align: center;">2AU</p> <p>2AU6 : 1. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1 mètre des voies existantes ou à créer.</p> <p>2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p>
<p>2AU7 : 1. Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne doit pas être inférieur à 4 mètres si la façade comporte des ouvertures ou 2.5 mètres en cas de mur aveugle.</p> <p>2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.</p>	<p>2AU7 : 1. Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci ne doit pas être inférieur à 4 mètres si la façade comporte des ouvertures ou 2.5 mètres en cas de mur aveugle.</p> <p>2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif.</p>
	<p>2AU15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>
	<p>2AU16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>

Dans la zone A :

Les articles 6 et 7 ont été modifiés de manière à ce que l'implantation de toutes les constructions soit règlementée, sans que les constructions et installations classées nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif puissent y déroger, mis à part pour les constructions et installations d'intérêt général liés aux ouvrages électriques à haute et très haute tensions.

Les articles 15 et 16, concernant les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementale et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ont été ajoutés, conformément aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, mais ne sont pas règlementés.



Règlement du PLU en vigueur	Règlement du projet de modification
<p style="text-align: center;">A</p> <p>A6 : 1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait égal à la demi-hauteur des constructions avec un minimum de 2 mètres ou 8 mètres en cas de façades comportant des baies.</p> <p>2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et aux constructions et installations d'intérêt général lié aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.</p>	<p style="text-align: center;">A</p> <p>A6 : 1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait égal à la demi-hauteur des constructions avec un minimum de 2 mètres ou 8 mètres en cas de façades comportant des baies.</p> <p>2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt collectif et aux constructions et installations d'intérêt général lié aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.</p>
<p>A7 : 1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait égal à la demi-hauteur des constructions avec un minimum de 2 mètres ou 8 mètres en cas de façades comportant des baies.</p> <p>2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et aux constructions et installations d'intérêt général liés aux ouvrages électriques à haute et très haute tensions.</p>	<p>A7 : 1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait égal à la demi-hauteur des constructions avec un minimum de 2 mètres ou 8 mètres en cas de façades comportant des baies.</p> <p>2. Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et aux constructions et installations d'intérêt général liés aux ouvrages électriques à haute et très haute tensions.</p>
	<p>A15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>
	<p>A16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>

Dans la zone N :

Les articles 15 et 16, concernant les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementale et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ont été ajoutés, conformément aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, mais ne sont pas règlementés.



Règlement du PLU en vigueur	Règlement du projet de modification
N	N
	N15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales Il n'est pas fixé de règle.
	N16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Il n'est pas fixé de règle.