

# Modification n°3 PLUiH

—  
Saint Pierre du Vauvray



# Modification n°3 PLUiH

## Modifications du règlement



- A partir de la **page 9** de la notice de modification du PLUiH.

**Faciliter la mise en œuvre de projets** urbains et l’instruction de demandes d’instruction du droit des sols sur des projets qui respectent la philosophie générale des règles du PLUiH.

**Procéder à la rectification d’erreurs matérielles** faites au moment de l’élaboration du PLUiH, de **faciliter la lecture**, la compréhension et donc l’application du règlement.

**Améliorer certaines règles ou à les adapter** dans le but de mener à bien des projets utiles au territoire et qui répondent aux objectifs défendus par le PADD.

**Répondre aux enjeux de développement des activités agricoles et forestières** (sous conditions de préservation des zones naturelles d’un développement bâti inadapté).



# Modification n°3 PLUiH

## Modifications du règlement

| Zonage | Partie / sous-partie   | Pages | Modification apportée  | Justifications   |
|--------|--|-------|--|--|
| N      | Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités<br><br>Règles générales | 110   | La règle « <i>en zone N, la construction d'annexes à vocation d'abris pour animaux est autorisée à condition de respecter une surface totale d'emprise au sol cumulée de 150 m<sup>2</sup></i> » est modifiée comme suit : « <i>en zone N, la construction d'annexes à vocation d'abris pour animaux est autorisée à condition que, sur une même unité foncière, la surface totale d'emprise au sol cumulée pour ce type de construction ne soit pas supérieure à 150 m<sup>2</sup></i> ». | L'objectif de clarifier une règle qui était jusqu'alors considérée comme difficile à interpréter et source d'ambiguïtés. |

# Modification n°3 PLUiH

## Modifications du règlement

| Zonage    | Partie / sous-partie   | Pages | Modification apportée  | Justifications   |
|-----------|--|-------|--|--|
| U, A et N | Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère   | xx    | Le règlement précise désormais que les dispositions énoncées en introduction de la partie relative à la « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » s'appliquent également pour les « habitations qui seraient créées au sein de containers recyclés ».   | L'objectif est de rappeler que ce type d'habitation est elle aussi concernée par les attentes du règlement en matière d'intégration paysagère et de respect de l'environnement bâti comme naturel. |
| U, A et N | Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – Toitures et couvertures<br><br>Dispositifs de production d'énergie renouvelable | xx    | Le règlement précise désormais une nouvelle condition à l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, celle que « <i>leur installation, lorsqu'elle se fait sur une toiture, n'entraîne pas de saillie trop importante qui viendrait modifier significativement l'axe d'inclinaison de la toiture.</i> » | L'objectif est de faire en sorte que ce type d'installation respecte l'aspect extérieur et l'architecture des toitures sur lesquelles ils se trouveraient installés.                               |

# Modification n°3 PLUiH

## Modifications du règlement

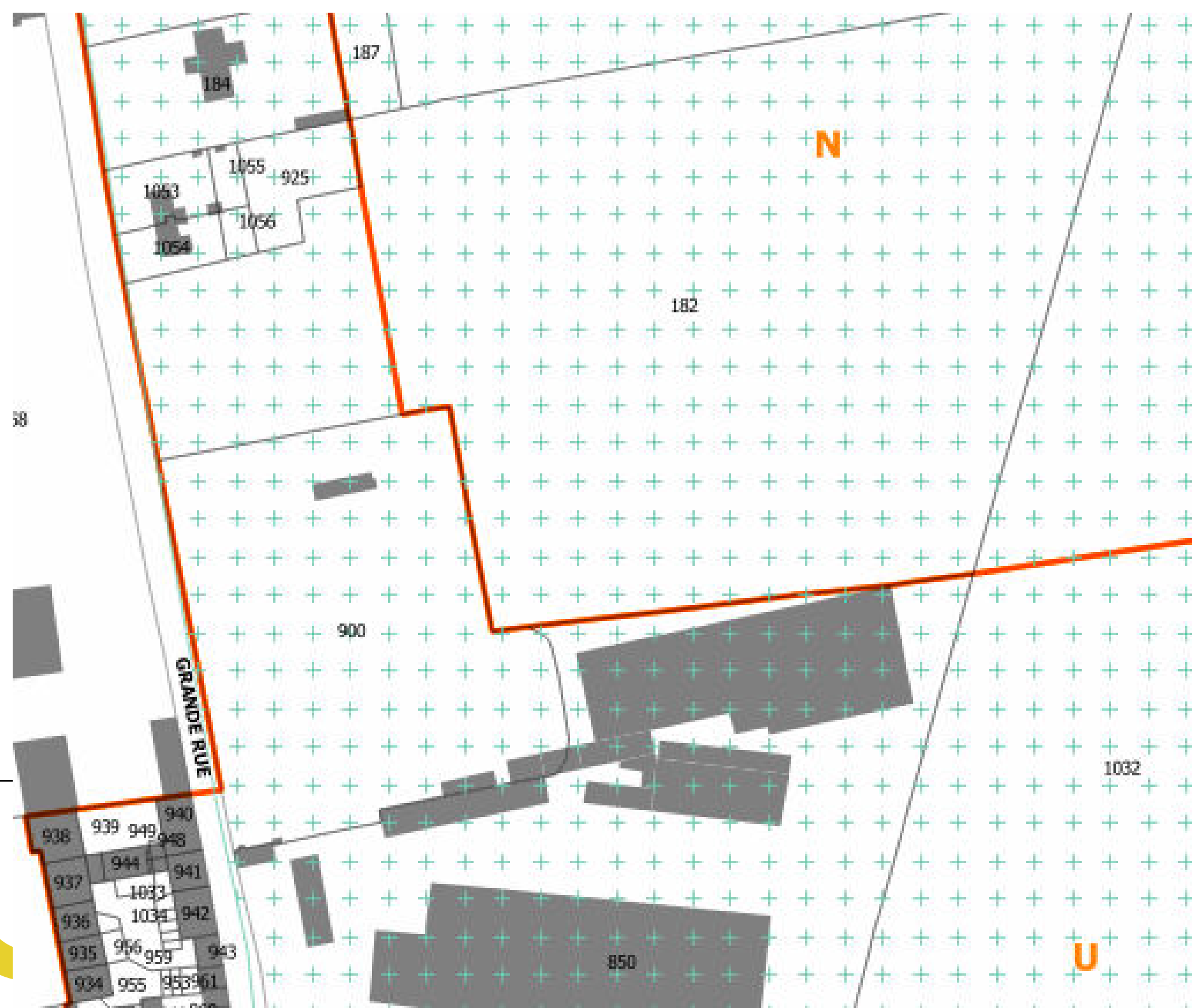
| Zonage   | Partie / sous-partie  | Pages | Modification apportée   | Justifications  |
|----------|---|-------|---|---|
| U, A & N | Desserte par les voies publiques ou privées<br>Accès – Règles générales | XX    | Le règlement indique désormais que l'aménagement d'entrée charretière pourra être imposée en cas de risque manifeste pour la sécurité routière et pour les riverains. | L'objectif est d'éviter la mise en danger des automobilistes et des passants en cas de création d'un accès à une construction depuis une route jugée qui serait jugée dangereuse. |

# Modification n°3 PLUiH

## Modifications de zonage

### SECTEUR LABELLE

Extrait du zonage n°2 issu du PLUiH



Extrait du zonage n°2 modifié

La partie sud de la parcelle A.182, correspondant au bosquet existant en limite nord de la friche Labelle, est désormais protégée au titre de l'article L.151-23 du CU.



# Modification n°3 PLUiH

## Modifications des OAP



### OAP LABELLE

Modification du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 »

| Partie / sous-partie   | Modification apportée   | Justifications  |
|--|---|---|
| <i>Objectif poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale</i>   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Développer sur le site au moins <b>60 logements</b>, contre 80 précédemment.</li><li>- La <b>part de logements locatifs</b> attendus est ramenée à <b>15% minimum</b>, contre 20% précédemment.</li><li>- Les bâtiments présents sur le site pourront aussi être transformés en <b>locaux pour de l'activité économique</b>, en plus de l'habitat et de l'équipement.</li></ul> | <p>Adapter l'OAP quant aux capacités réelles du site à produire de l'habitat et dans des proportions et typologies acceptables pour la commune.</p> <p>Renforcer la capacité du site à produire de la mixité fonctionnelle.</p> |
| <i>Objectif poursuivis en matière de desserte des terrains par les voies et réseaux</i><br><i>Voiries et accès</i>                 | <ul style="list-style-type: none"><li>- L'accès au site se fera depuis la rue du Fossé Cavé (en plus de l'accès depuis la Grande rue). L'élargissement de cette rue est donc de fait désormais clairement attendu.</li><li>- Les cheminements doux pourront se connecter à la voie verte attendue sur le foncier détenu par la SNCF côté Est.</li></ul>   | <p>Adapter l'OAP aux nouvelles attentes en matière de mobilités et d'accès au site.</p>   |
| <i>Objectif poursuivis afin de répondre aux besoins en stationnement</i><br><i>Véhicules motorisés et deux-roues non motorisés</i> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Des minimums de stationnement attendus en fonction des catégories de logements.</li><li>- Il devra être prévu un ratio de 1 place pour 5 personnes en cas de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.</li></ul>  | <p>Etre plus précis quant au nombre de places de stationnement à produire à travers la future opération.</p>  |

# Modification n°3 PLUiH

## Modifications des OAP



### OAP LABELLE

Modification du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 »

| Partie / sous-partie   | Modification apportée   | Justifications   |
|--|---|--|
| <p><i>Objectif poursuivis en matière de qualité environnementale et de gestion des risques</i></p> <p><i>Qualité environnementale</i></p>  | <p>- L'OAP précise désormais que « <u>les logements individuels feront l'objet d'un projet d'aménagement extérieur comportant la plantation d'arbres d'essence locale</u> ».</p>  | <p>Préciser que la plantation d'arbres obligatoire ne concerne que les logements individuels.</p>  |
| <p><i>Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère</i></p> <p><i>Assurer une insertion efficace de l'opération dans son environnement</i></p>              | <p>- L'OAP précise que ce sont les rez-de-chaussée qui sont concernés par la règle de surélévation de 20cm par rapport au niveau de référence des plus hautes eaux</p> <p>- La <b>vue sur la château doit être préservée</b> dans les deux sens (depuis et vers le château)</p> | <p>Clarifier ces dispositions pour faciliter l'instruction des futures demandes d'autorisation de droit du sol.</p> <p>Insister sur le principe de maintien d'une <b>covisibilité</b> entre le site d'opération et le château.</p> |
| <p><i>Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère</i></p> <p><i>Définir clairement le traitement des lisières entre espace public et espace privé</i></p> | <p>- L'OAP est complétée avec de nouvelles dispositions concernant les clôtures.</p>  | <p>Enrichir l'OAP avec ces règles jugées importantes pour assurer la qualité de la future opération.</p>   |
| <p><i>Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère</i></p> <p><i>Façades et toitures</i></p>   | <p>- L'OAP précise de nouvelles dispositions concernant l'aspect extérieur des façades et toitures pour les logements individuels, collectifs et groupés.</p>   | <p>Enrichir l'OAP avec ces règles jugées importantes pour assurer la qualité de la future opération.</p>   |



# Modification n°3 PLUiH

## Modifications des OAP



### OAP LABELLE

Modification du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 »

| Partie / sous-partie   | Modification apportée  | Justifications   |
|--|--|--|
| <p><i>Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère</i></p> <p><i>Volume des constructions</i></p>                    | <p>- Les règles de hauteurs maximales sont modifiées et passent à <b>9m pour les logements individuels</b> (contre 8m précédemment) et <b>12m pour les logements collectifs</b> (contre 10m précédemment)</p>  | <p>Donner plus de marge de manœuvre dans la conception des futures habitations, sans que cela n'impacte négativement la qualité architecturale du projet ni ses répercussions sur le paysage bâti du secteur.</p>  |
| <p><i>Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère</i></p> <p><i>Soigner l'aménagement des espaces non bâtis</i></p> | <p>- La mention indiquant que l'espace public « sera de préférence situé dans la partie centrale du site et organisé de manière traversante » est <b>supprimée.</b></p> <p>- L'OAP précise que « <u>l'aménagement des espaces extérieurs privés devra être compatible avec le niveau de pollution résiduelle des sols</u> » et que « <u>les opérateurs auront à leur charge l'établissement d'un guide de gestion et d'entretien des espaces extérieurs à destination des habitants et gestionnaires afin d'assurer leur sécurité.</u> »</p> | <p>Laisser plus de latitude au futur projet pour proposer une organisation et une implantation adéquate de l'espace public à créer.</p> <p>Assurer une certaine qualité des espaces publics extérieurs et la prise en compte du caractère pollué des sols par la future opération. Ces espaces extérieurs ne devront pas représenter de danger pour la santé des futurs résidents.</p> |
| <p><i>Schéma global des principes d'aménagement</i></p>  | <p>- Le schéma sera mis en cohérence avec les dispositions écrites de l'OAP.</p>   | <p>Cette adaptation du schéma reste en attente de précisions et de validations qui sont attendues avant l'approbation de la modification n°3 du PLUiH.</p>   |

# Modification n°3 PLUiH

## Modifications des OAP



### OAP GOURDON

Modification du document « 5e. Orientations d'Aménagement et de Programmation réglementaires – Volume n°3 »

| Partie / sous-partie  | Modification apportée   | Justifications  |
|---|---|---|
| <p><i>Objectif poursuivis en matière de mixité fonctionnelle et sociale</i></p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les notions de « vocation mixte » et « d'équipement » sont supprimées</li> <li>- L'objectif est désormais de <b>développer sur le site une vingtaine de logements au minimum.</b></li> </ul> | <p>Recentrer l'aménagement du secteur uniquement sur un projet de logements nouveaux, tout en rehaussant la production de logements attendus (vingtaine contre une dizaine auparavant).</p> |
| <p><i>Objectifs poursuivis en matière d'insertion architecturale, urbaine et paysagère</i></p> <p><i>Mixité des formes urbaines</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP précise désormais que l'aménagement du site pourra comprendre aussi des logements individuels (groupés ou non).</li> </ul>   | <p>Autoriser une opération mixte en matière d'habitats produits.</p>  |
| <p><i>Schéma d'aménagement</i></p>  |   |   |

L'entièreté du site est destinée à recevoir la création d'habitations nouvelles.

# Modification n°3 PLUiH

## Complétude des annexes



Sera ajoutée :

- Une carte indiquant le périmètre où l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

