



Commune de Vert-le-Petit

PLAN LOCAL D'URBANISME

## **Modification simplifiée n°1** du Plan Local d'Urbanisme

### 2. Rapport de présentation de la modification simplifiée

*Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération  
du Conseil Municipal en date du 6 juin 2019*

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 janvier 2017

- A. Introduction – Choix de la procédure
- B. Présentation des modifications
- C. Impacts sur l'environnement

# A . Introduction – Choix de la procédure

**Le PLU de la commune de Vert-le-Petit a été approuvé le 24 janvier 2017.**

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU. Cette procédure constitue la première modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

La modification vise à répondre notamment aux points suivants :

- **Tenir compte des opportunités foncières et de la faisabilité opérationnelle des programmes à échéance PLU en inscrivant une part de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU plus importante dans l'OAP n°3.1 portant sur le secteur Pichot**
- **Procéder à des ajustements mineurs du règlement**
- De manière transversale :
  - Ajuster les règles de stationnement sans remettre en cause la compatibilité des règles avec le PDUJF;
  - Préciser certaines règles pour éviter les erreurs d'interprétation dans la limite du champ de la modification simplifiée ;
  - Préciser les définitions et la qualité du nuancier pour faciliter l'instruction;
  - Corriger des erreurs matérielles.
- De manière ponctuelle :
  - En zones UA et UB, ajuster la règle sur les conditions d'accès ;
  - En zones UA, UCtvb, AUa, AUB, assouplir les règles concernant l'aspect extérieur des constructions ;
  - En zone Uctvb, autoriser l'artisanat.
- **Mettre à jour le cadastre et la lisibilité du plan de zonage et du plan des servitudes d'utilité publique**
- **Annexer les plans d'assainissement mis à jour et de bonne qualité au dossier**

Compte-tenu des évolutions souhaitées, la procédure de modification simplifiée est la procédure d'évolution du PLU la plus adaptée. En effet, conformément aux articles L.153-41 et L.153-45 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n'a pas pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construire 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 ;
- D'appliquer l'article L.131-9.

## B . Présentation des modifications

### 1. Augmenter la part de logements sociaux dans le secteur Pichot faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3.1

#### • NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION APPORTÉE À L'OAP :

Le portage foncier et opérationnel du secteur Pichot faisant l'objet de l'OAP n°3.1 est en cours. Celui-ci a été élaboré plus rapidement que celui du secteur chemin de La Jalais (OAP n°3.2) devant initialement accueillir une part de logements sociaux. Aussi compte-tenu de la faisabilité opérationnelle relativement rapide du secteur Pichot, il est envisagé de reporter le nombre de logements sociaux prévu dans l'OAP n°3.2 sur l'OAP n°3.1 qui n'en prévoyait pas initialement et d'agrandir la part de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU à hauteur de 20 % minimum du nombre total de logements réalisés dans le secteur. A titre d'information, le nombre minimum de logements sociaux envisagé sera d'environ 15.

#### • RAPPEL DE L'OAP:



#### • LES MODIFICATIONS DE L'OAP 3.1 :

« Le programme de logement devra proposer une diversité de tailles - notamment des 2 et 3 pièces en logements sociaux, aidés et en accession - et une diversité de typologies - individuels, intermédiaires et petits collectifs - Les logements pour les primo-accédants font défaut actuellement sur la commune. En outre ce programme devra permettre de favoriser la mixité des générations (offre de logements pour personnes âgées) et une qualité de voisinage avec l'intégration dans l'opération de locaux communs, d'espaces verts et de jardins partagés.

L'opération développera ainsi 30 logements/ha environ avec 20 % minimum du nombre de logements réalisés devant être affectés à des logements sociaux.

La zone AUa est ouverte à l'urbanisation dès l'opposabilité du PLU. »

## B . Présentation des modifications

### 2. Procéder à des ajustements mineurs du règlement

#### • NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION APPORTÉE DE MANIÈRE TRANSVERSALE AU RÈGLEMENT

Il est proposé de modifier l'écriture de certaines règles transversales présentes dans toutes les zones pour éviter les erreurs d'interprétation dans la limite du champ de la modification simplifiée.

Ces modifications portent sur :

- Le remplacement de la notion de « baie » par la notion d'« ouverture créant ou non des vues ». Une définition d'ouverture créant des vues et d'ouvertures ne créant pas de vue a été précisée dans le règlement. Celle-ci est conforme au code civil.
- La modification des règles de stationnement sans remettre en cause la compatibilité avec le PDUIF. Les modifications portent à la fois sur l'écriture de la règle qui contient des incohérences et sur la précision du type et du dimensionnement des places en cohérence avec le tissu urbain existant.

#### • PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

##### RÈGLEMENT AVANT :

##### RÈGLEMENT APRÈS :

<p><i>ARTICLE 7</i> <i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i> <i>Toutes zones</i></p>	<p>- 4 mètres si la façade comporte des baies. - 3 mètres, dans le cas d'une façade dite « aveugle ». Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (brique de verre, châssis translucide...) permettant un apport de lumière. Toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.</p>	<p>- 4 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues. - 3 mètres, si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues.</p> <hr/>
<p><i>ARTICLE 12</i> <i>Stationnement</i> <i>Toutes zones</i></p>	<p>Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, en cas de changement de destination d'une construction existante, en cas d'extension ou d'agrandissement d'une construction existante. Chaque emplacement dans une aire collective ... soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagement compris.</p>	<p>Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, pour les constructions existantes (changement de destination, extension, agrandissement, réhabilitation, divisions bâties) à condition de créer : plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou de créer au moins un logement Chaque emplacement soit une surface moyenne de 30 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et <del>dégagement compris.</del> <del>Les places commandées sont interdites.</del></p>
	<p><u>Constructions à usage d'habitat individuel</u></p> <p><u>Constructions à usage d'habitat collectif</u></p>	<p><u>Constructions à usage d'habitat comprenant 2 logements maximum :</u> Les places commandées sont interdites</p> <p><u>Constructions à usage d'habitat comprenant plus de 2 logements :</u> Les places commandées sont interdites.</p>

## B . Présentation des modifications

### 2. Procéder à des ajustements mineurs du règlement

#### • NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION APPORTÉE DE MANIÈRE TRANSVERSALE AU RÈGLEMENT

Il est proposé de modifier l'écriture de certaines règles transversales présentes dans toutes les zones pour éviter les erreurs d'interprétation. Ces modifications portent sur :

- La suppression de certaines exceptions aux règles concernant l'aspect extérieur des constructions
- L'ajout des articles 5 et 14 en précisant qu'ils sont sans objet afin de ne pas perturber l'ordre des articles.
- La correction d'erreurs matérielles (règle en double, faute d'orthographe, surlignage...)

#### • PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

##### RÈGLEMENT AVANT :

##### RÈGLEMENT APRÈS :

<p><b>ARTICLE 11</b> <b>ASPECT EXTERIEUR</b></p>	<p>Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate petit moule de ton vieilli et de la tuile mécanique.</p> <p>Sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée, ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'annexes non accolées telles qu'abri de jardin et garage.</li> <li>- d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale.</li> <li>- de constructions à usage d'habitat collectif.</li> <li>- de constructions à usage commercial ou d'équipement public.</li> <li>- d'un projet d'architecture contemporaine.</li> <li>- d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...).</li> </ul>	<p>Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile plate petit moule de ton vieilli et de la tuile mécanique.</p> <p>Sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée, ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'annexes non accolées telles qu'abri de jardin et garage.</li> <li>- de constructions à usage commercial ou d'équipement public.</li> <li>- d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...).</li> </ul>
<p><b>ARTICLE 5 et 14</b> <i>Toutes zones</i></p>		<p><b>ARTICLE UA 5- SUPERFICIE MINIMALE</b> Sans objet</p> <p><b>ARTICLE UA 14 - COS</b> Sans objet</p>

# B . Présentation des modifications

## 2. Procéder à des ajustements mineurs du règlement

### • NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION APPORTÉE DE MANIÈRE TRANSVERSALE AU RÈGLEMENT

Il est proposé d'ajouter et ou de modifier certaines définitions pour faciliter l'instruction notamment : la définition des voies, ouverture créant des vues, ou ne créant pas de vue, espace vert de pleine terre, place « de jour », place commandée, schéma sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle, schéma sur les accès et les voies d'accès.

#### • PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

##### RÈGLEMENT APRÈS :

Définitions	<b>Espace vert de pleine terre :</b> Il s'agit d'une surface de terrain libre de toute construction avec aucun ouvrage dans les tréfonds. La notion d'ouvrage telle qu'elle est définie ici s'apparente à des fondations de la construction ou à des éléments constructifs (ex: une dalle de parking). Les ouvrages liés aux réseaux électriques, d'eaux et d'assainissement même non collectifs ne sont pas concernés par cette disposition. Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre imposée, l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...) et dans les zones UA et UB, les toitures et terrasses végétalisées.
	<b>Place commandée</b> Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.
	<b>Place de « jour »</b> Au sens du présent règlement, une place de « jour » est une place située dans l'unité foncière qui est accessible directement depuis la voie de desserte sans être séparée par une clôture ou un portail.
	<b>Voie</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Voie/voirie</b> Espace du domaine public ou privé ouvert à la circulation, desservant plusieurs propriétés et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.</li><li>▪ <b>Voie publique</b> La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.</li><li>▪ <b>Voie privée</b> Passage desservant au moins deux terrains, disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.) et établi sur un fonds privé.</li></ul>
	<b>Ouvertures créant des vues</b> En cas de réalisation d'une ouverture, la distance est comptée horizontalement au droit de l'ouverture Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement les fenêtres, les portes fenêtres, les ouvertures en toiture, dont l'allège est placée à moins de 2,60 mètres du plancher si elles sont au rez-de-chaussée et à moins de 1,90 mètre du plancher pour les étages supérieurs.
	<b>Ouvertures ne créant pas de vue</b> Ne sont pas considérées comme ouverture créant des vues au sens du présent règlement : <ul style="list-style-type: none"><li>- les ouvertures, dont les ouvertures de toit, situées en rez-de-chaussée dont l'allège est placée à plus de 2,60 mètres du plancher, celles situées dans les étages supérieurs, dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètres du plancher, les portes pleines ;</li><li>- les pavés de verre</li><li>- les châssis fixes et verres translucides</li></ul>

## B . Présentation des modifications

### 2. Procéder à des ajustements mineurs du règlement

#### • NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION APPORTÉE DE MANIÈRE PONCTUELLE AU RÈGLEMENT

Il est proposé de modifier l'écriture de certaines règles de manière ponctuelle dans les zones UA, UB, Uctvb, AUa, AUb. Ces modifications portent sur :

- L'assouplissement de la règle concernant les largeurs des voies nouvellement créées en fonction du nombre de logements desservis dans un objectif de rationalisation de l'emprise des voies tout en garantissant de bonnes conditions d'accès et de sécurité. En effet, la règle du PLU actuel était très contraignante à partir de la réalisation de deux logements ce qui freinait considérablement les objectifs de constructibilité en zone urbaine tels que souhaités dans le PLU actuel. La définition de voie a également été précisée pour faciliter l'instruction.
- En zones UA et UB, l'autorisation de réaliser les toitures à 4 pans et les toitures terrasses afin de permettre une diversité d'architecture déjà présente dans la zone

#### • PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

##### RÈGLEMENT AVANT :

##### RÈGLEMENT APRÈS :

<i>ARTICLE UA 3 et UB 3 DESSERTE ET ACCES</i>	Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du PLU devront avoir : <ul style="list-style-type: none"><li>- Si elles desservent au maximum 2 logements, une largeur minimum de 3.50 mètres,</li><li>- si elles desservent plus de 2 logements une voie pour les automobiles de 5.50 mètres de largeur minimum et un cheminement piéton</li></ul>	Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du PLU devront avoir : <ul style="list-style-type: none"><li>- si elles desservent au maximum 4 logements, une largeur minimum de 3.50 mètres,</li><li>- si elles desservent entre 5 à 9 logements, une largeur minimum de 3.50 mètres et un cheminement piéton de 1,5 mètre de largeur minimum</li><li>- si elles desservent 10 logements et plus, une voie pour les automobiles de 5.50 mètres de largeur minimum et un cheminement piéton de 1,5 mètre de largeur minimum.</li></ul>
<i>ARTICLE UA,UB 11 ASPECT EXTERIEUR</i>	Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faitage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.	Ils seront composés d'éléments à deux ou quatre versants dont le degré de pente moyen pris entre le faitage et la gouttière doit être compris entre 14° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées.
<i>ARTICLE UB 11, ASPECT EXTERIEUR</i>	Les percements seront de proportion verticale (plus hauts que larges) ; ils se composeront par superposition verticale.	L'implantation des lucarnes, châssis ou fenêtres de toit et panneaux solaires photovoltaïques en toiture doit composer avec les ouvertures en façade, en étant par exemple axée ou alignée sur les baies et trumeaux de la façade.

## B . Présentation des modifications

### 2. Procéder à des ajustements mineurs du règlement

#### • NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION APPORTÉE DE MANIÈRE PONCTUELLE AU RÈGLEMENT

Il est proposé de modifier l'écriture de certaines règles de manière ponctuelle dans les zones Uctvb, Ultvb, AUa, AUb, Atvbzh Ces modifications portent sur :

- L'autorisation de l'artisanat dans la zone Uctvb afin d'être cohérent avec la nature de la zone d'activités économiques présente.
- Une précision portant sur la hauteur maximale des constructions y compris pour les extensions en zone à urbaniser et en zone industrielle afin d'éviter des volumes trop hauts.
- La modification des règles concernant l'implantation des panneaux solaires ou photovoltaïques en zone AUb afin de faciliter le recours aux énergies renouvelables dans les nouvelles opérations.

#### • PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

	<b>RÈGLEMENT AVANT :</b>	<b>RÈGLEMENT APRÈS :</b>
<i>Uctvb 1 Occupation du sol interdites</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions à destination artisanale.</li></ul>	
<i>Ultvb et AUb 10 Hauteur maximale</i>	<p>La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 20 mètres.</p> <p>La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres.</p>	<p>La hauteur maximale des constructions nouvelles y compris les extensions est fixée à 20 mètres.</p> <p>La hauteur maximale des constructions nouvelles y compris des extensions des constructions existantes est fixée à 9 mètres</p>
<i>AUb 11 Aspect extérieur</i>	<p>Les panneaux solaires en toiture doivent être installés soit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public,</li><li>- soit occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture.</li></ul> <p>Les dispositifs seront de préférence constitués par des matériaux qui imitent les matériaux de couverture de toit.</p>	<p>Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.</p>

## B . Présentation des modifications

### 2. Procéder à des ajustements mineurs du règlement

#### • NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION APPORTÉE DE MANIÈRE PONCTUELLE AU RÈGLEMENT

Il est proposé de modifier l'écriture de certaines règles de manière ponctuelle dans les zones UCt**vb**, U**lt**vb, AU**a**, AU**b**, At**vb**z**h** Ces modifications portent sur :

- Définir une hauteur maximale pour les clôtures en zones UCt**vb** , AU**a**, AU**b** et At**vb**z**h** afin de garantir une certaine harmonie architecturale et paysagère à l'échelle communale y compris dans les secteurs d'activité et dans les nouvelles opérations
- L'agrandissement du nuancier afin d'améliorer sa qualité et faciliter sa lisibilité et son application.

#### • PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

##### RÈGLEMENT AVANT :

Les clôtures sur la voie publique et privée seront constituées soit d'un muret en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0,60m et 1,20m, surmonté de grille à barreaudage vertical doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les clôtures entre les propriétés seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes

##### RÈGLEMENT APRÈS :

Les clôtures sur la voie publique et privée d'une hauteur maximale de 1,60 mètre seront constituées soit d'un muret en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0,60m et 1,20m, surmonté de grille à barreaudage vertical doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les clôtures entre les propriétés d'une hauteur maximale de 2 mètres seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

UCt**vb**11  
Aspect extérieur

## C . Impacts sur l'environnement

La modification simplifiée du PLU, dans son ensemble, a pour objectif d'ajuster très ponctuellement le dispositif réglementaire et améliorer la lisibilité des documents. La modification proposée sur l'OAP n°3.1 n'est pas de nature à remettre en cause la programmation globale du secteur et donc n'entraînera pas d'impacts supplémentaires sur l'environnement. Les ajustements ponctuels du règlement écrit et graphique ne donnent lieu à aucun impact sur l'environnement dans la mesure où il s'agit d'adaptions très minimes, voire la rectification d'erreurs matérielles.