Ville de SERMAISE (91)

P.L.U.

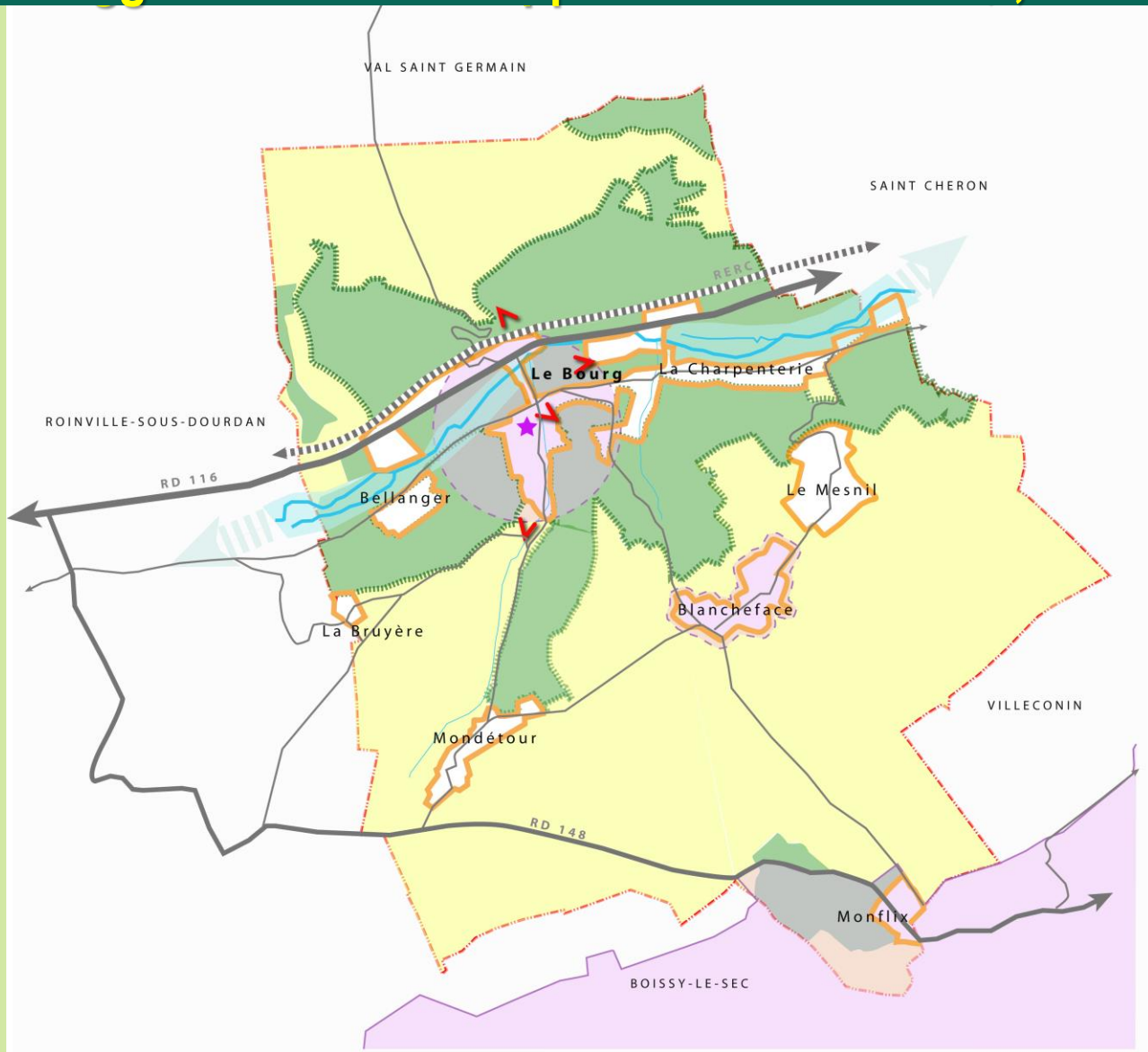
Grandes évolutions réglementaires

Réunion publique
21 septembre 2017

1

Rappel des objectifs du P.A.D.D.

Objectif 1 :
Protéger et valoriser les patrimoines naturels, bâtis et paysagers



PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS

- Préserver la trame bleue (L'Orge et les milieux humides)
- Conserver les massifs boisés
- Veiller à la protection des lisières des massifs boisés
- Site inscrit et classé de la Vallée de la Renarde
- Veiller à ne pas étendre l'urbanisation au-delà des limites des espaces naturels et agricoles

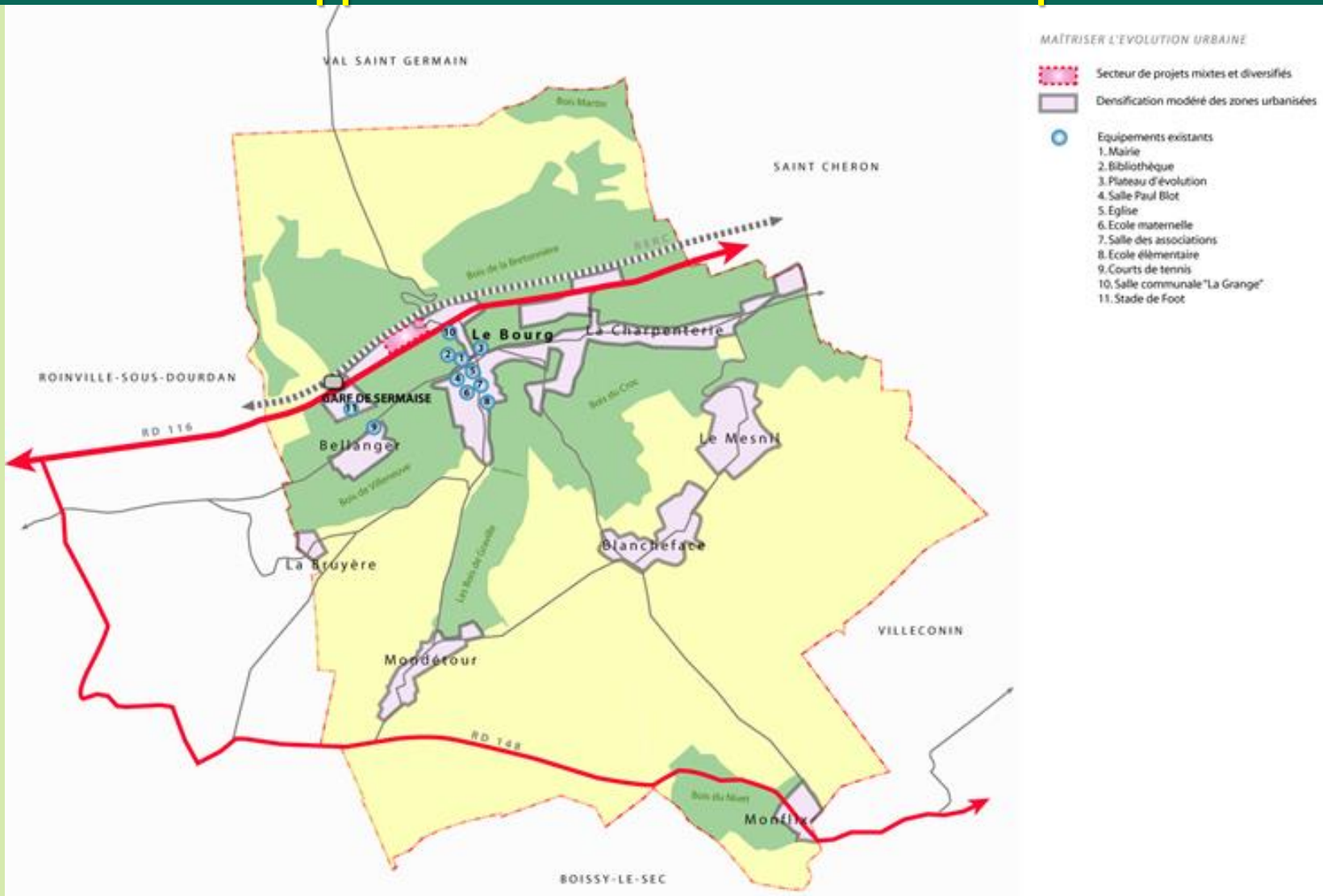
PRESERVER L'IDENTITE AGRICOLE

- Protéger les espaces agricoles
- Préserver les vues remarquables

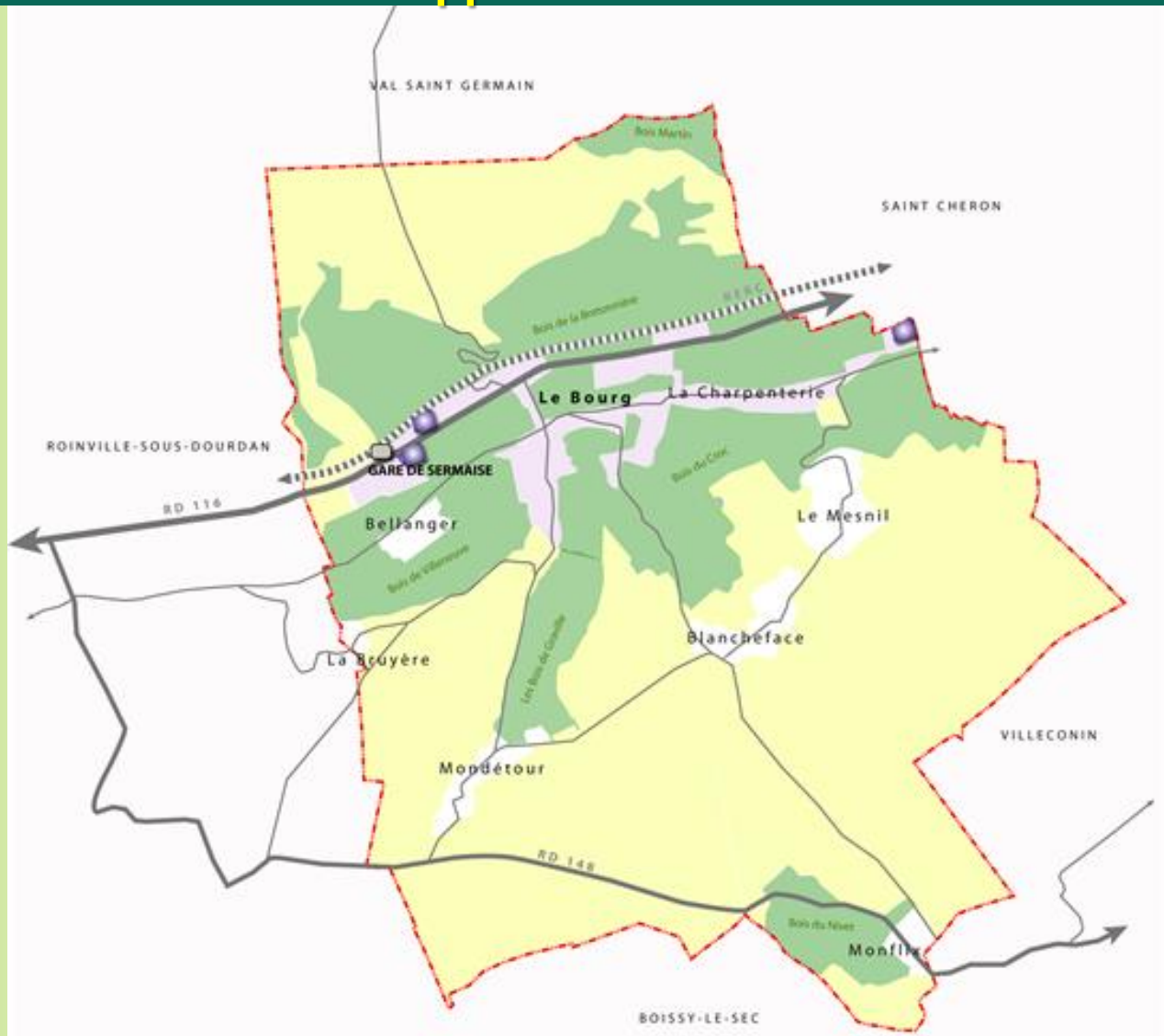
PRESERVER L'IDENTITE ET LA QUALITE DU VILLAGE

- Protéger le patrimoine bâti remarquable
- Protéger les ensembles urbains remarquables

Objectif 2 :
Maîtriser le développement de l'urbanisation et ses impacts



Objectif 3 :
Pérenniser et développer les activités



PRESERVER LES ACTIVITES AGRICOLES

Pérenniser l'activité agricole

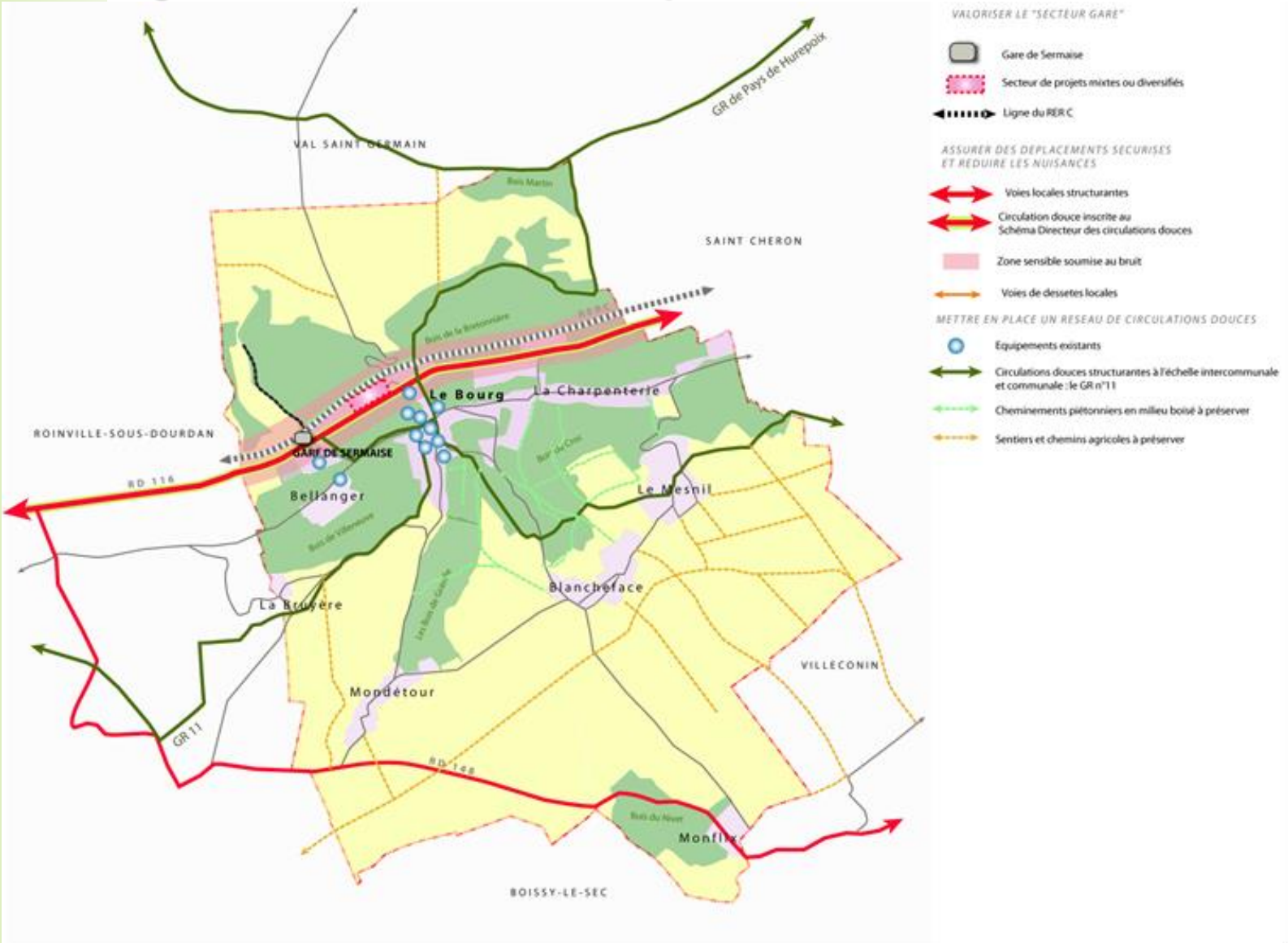
CONFORTER LES SECTEURS D'ACTIVITES ET FAVORISER L'IMPLANTATION DE SERVICES DE PROXIMITE

Favoriser le développement des activités compatible avec l'habitat

Renforcer le dynamisme économique

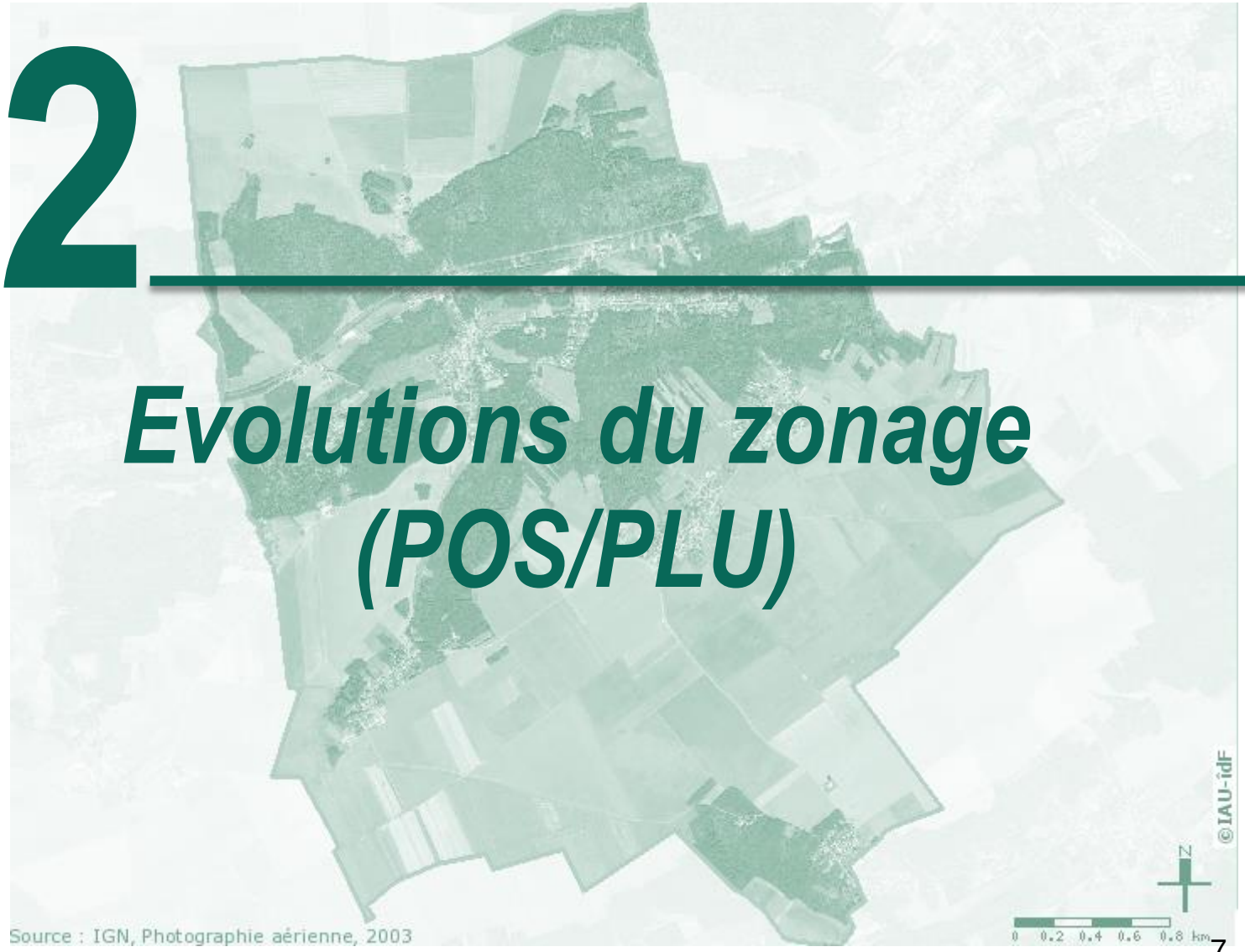
Gare de Sermaise

Objectif 4 :
Assurer une gestion cohérente des déplacements



2

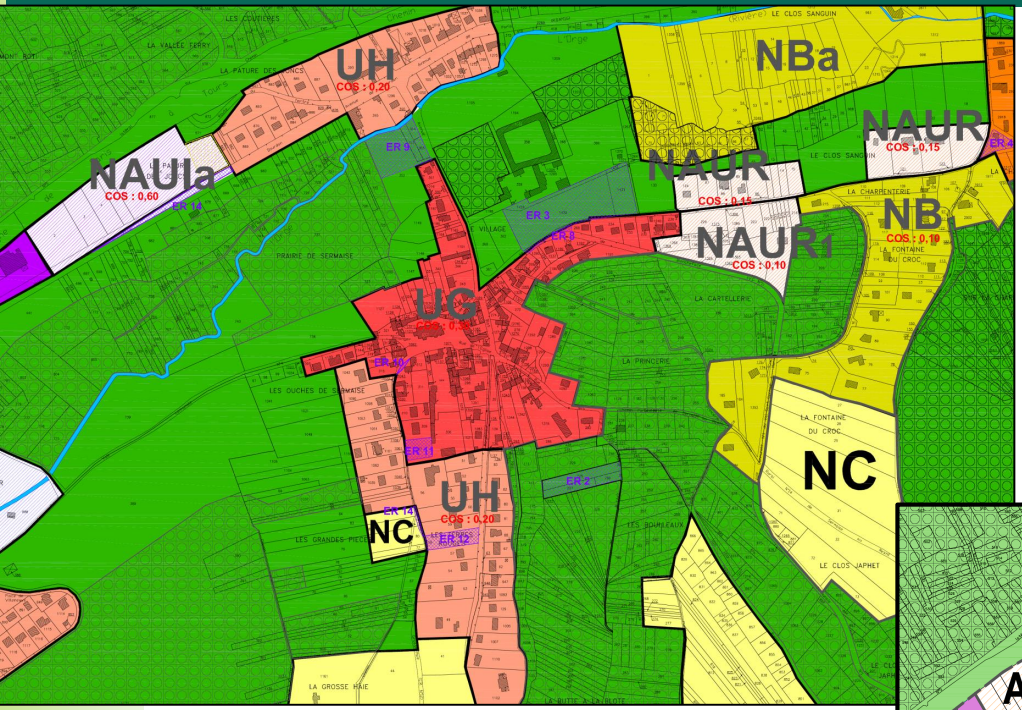
Evolutions du zonage (POS/PLU)



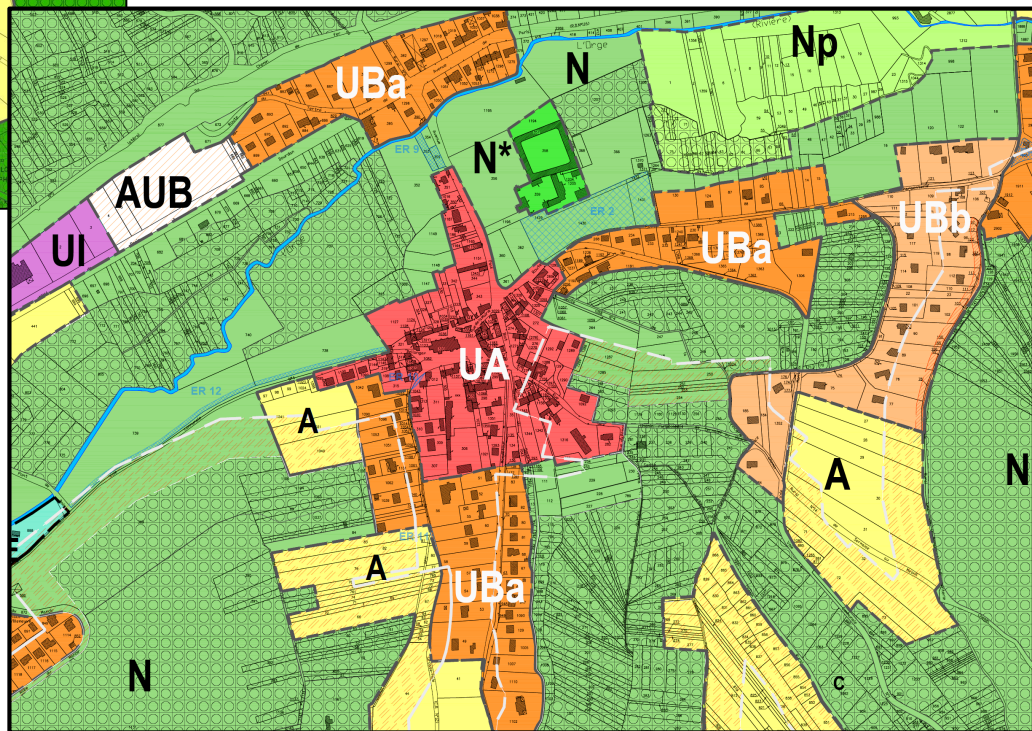
Evolution des zones POS / PLU

	P.O.S.		P.L.U.	
Centre ancien traditionnel aggloméré	UG	Centre aggloméré traditionnel	UA	Tissu ancien traditionnel dense
Zones pavillonnaires	UH UR NB	Zone destinée à recevoir un habitat pavillonnaire	UBa UBb	Zone destinée à recevoir un habitat pavillonnaire
Zone d'équipements	UL	Zone d'équipements	UE	Zone d'équipements
Zone d'activités	UI	Zone d'activité	UI	Zone d'activités
	UIa	Zone destinée à recevoir des extensions des commerces existants		
Zone urbaine spécifique « Moulin de la Rachée »	UF			
Zone d'urbanisation future	NAU	Zone destinée à recevoir une extension de l'agglomération dans le cadre d'un aménagement d'ensemble	AUB	Zone à urbaniser stricte dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une procédure adaptée
	NAUIa	Zone à urbaniser à vocation d'activités dans le cadre d'un plan d'ensemble		
	NAUL	Zone à urbaniser à vocation d'équipements		
	NAUL1	Zone à urbaniser à vocation d'équipements légers		
	NAUR	Zone à urbaniser à vocation d'habitat		
	NAUR1	Zone à urbaniser à vocation d'habitat moins dense		
Zones agricoles	NC	Zones qui par leurs qualités doivent être conservées pour l'agriculture	A	Zones agricoles
			A*	Zones agricoles, non constructibles
Zones naturelles	NB	Zone pouvant recevoir un habitat diffus	N* / N Np	Zones à constructibilité limitée / reconnaissance de l'existant Zone polluée
	ND	Zone inconstructible pour des raisons de protection des sites et paysages	N	Zones naturelles à protéger en raison de la qualité du site

Zonages du centre village (POS / PLU)

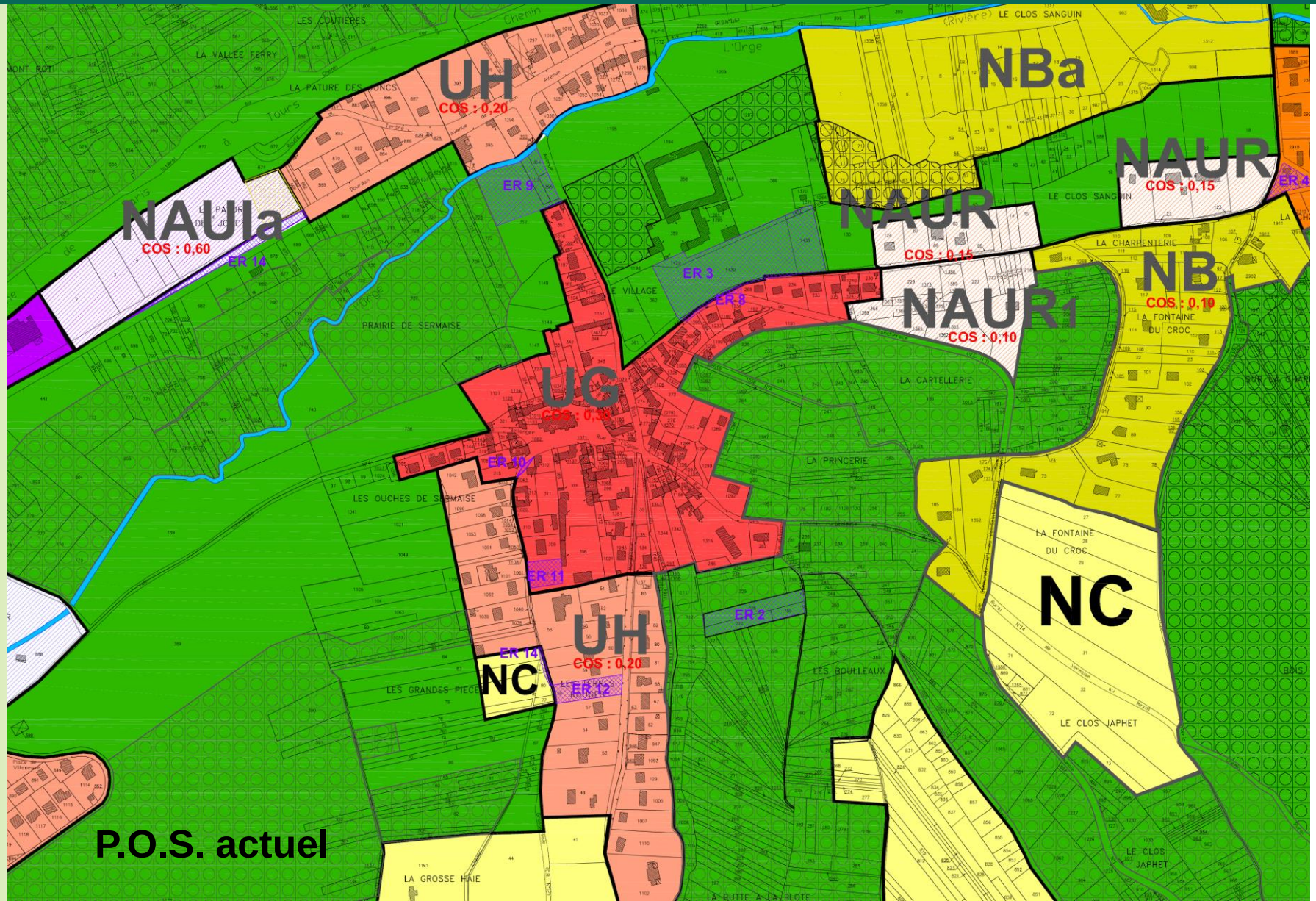


P.O.S. actuel



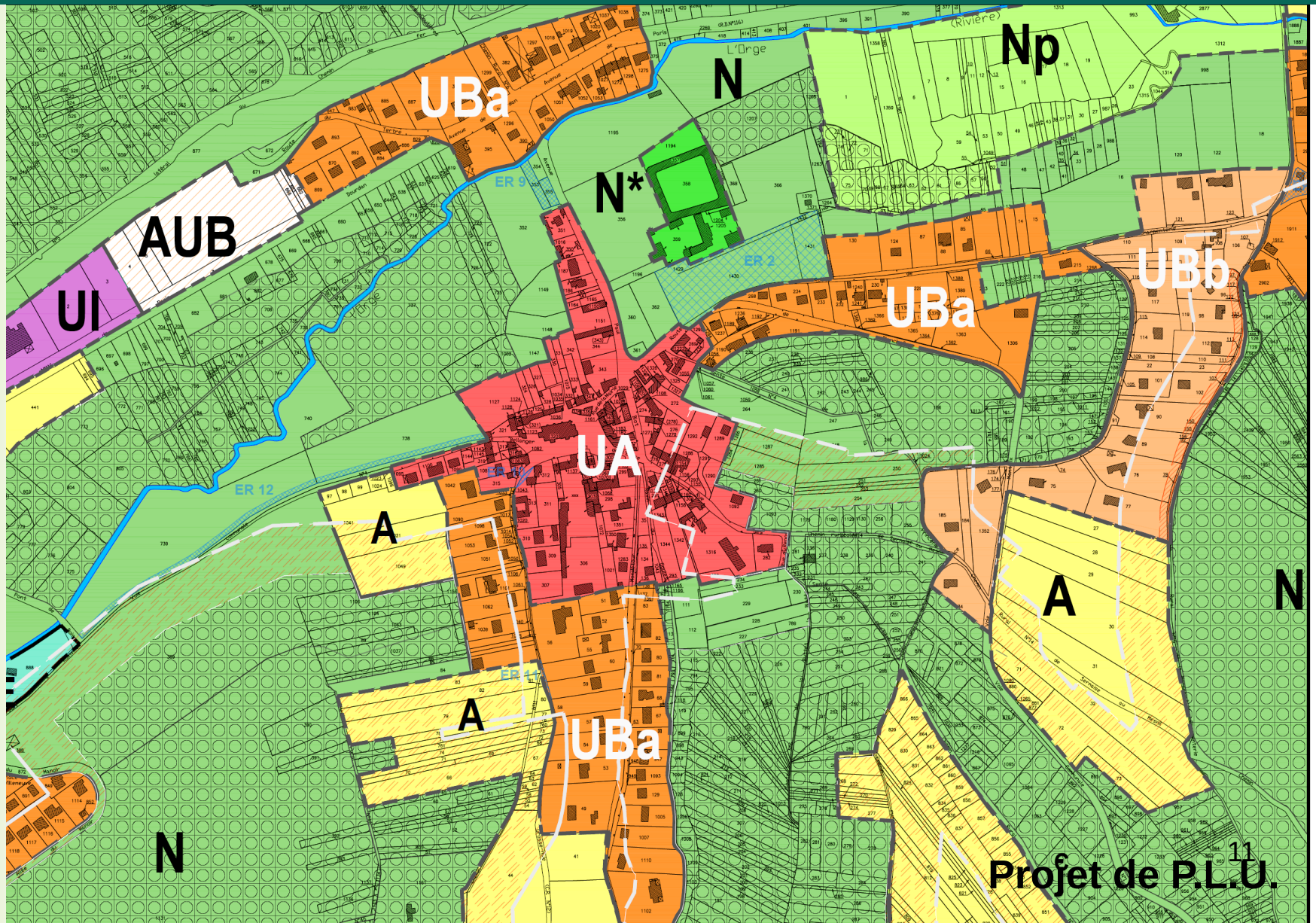
Projet de P.L.U.

Zonages du centre village (POS opposable)

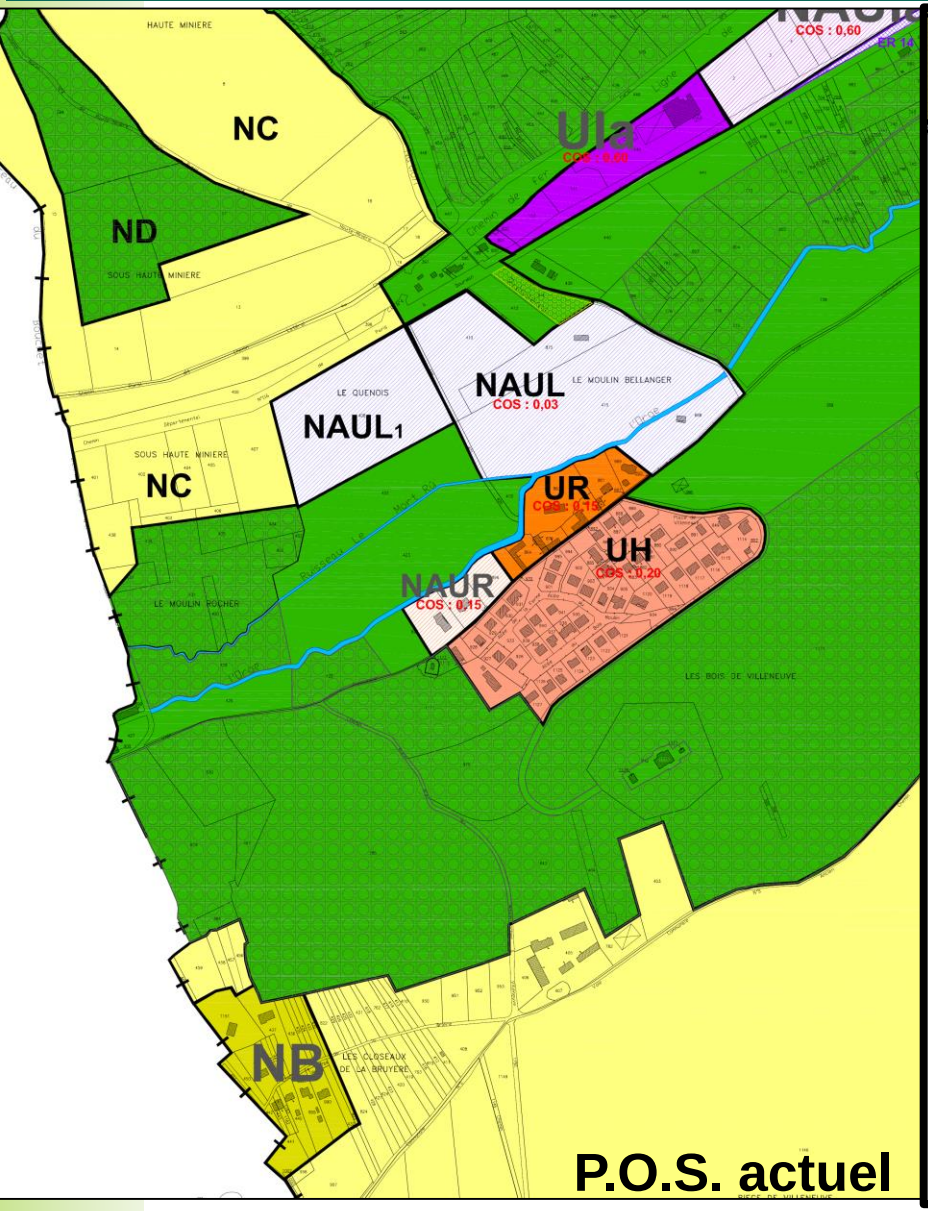


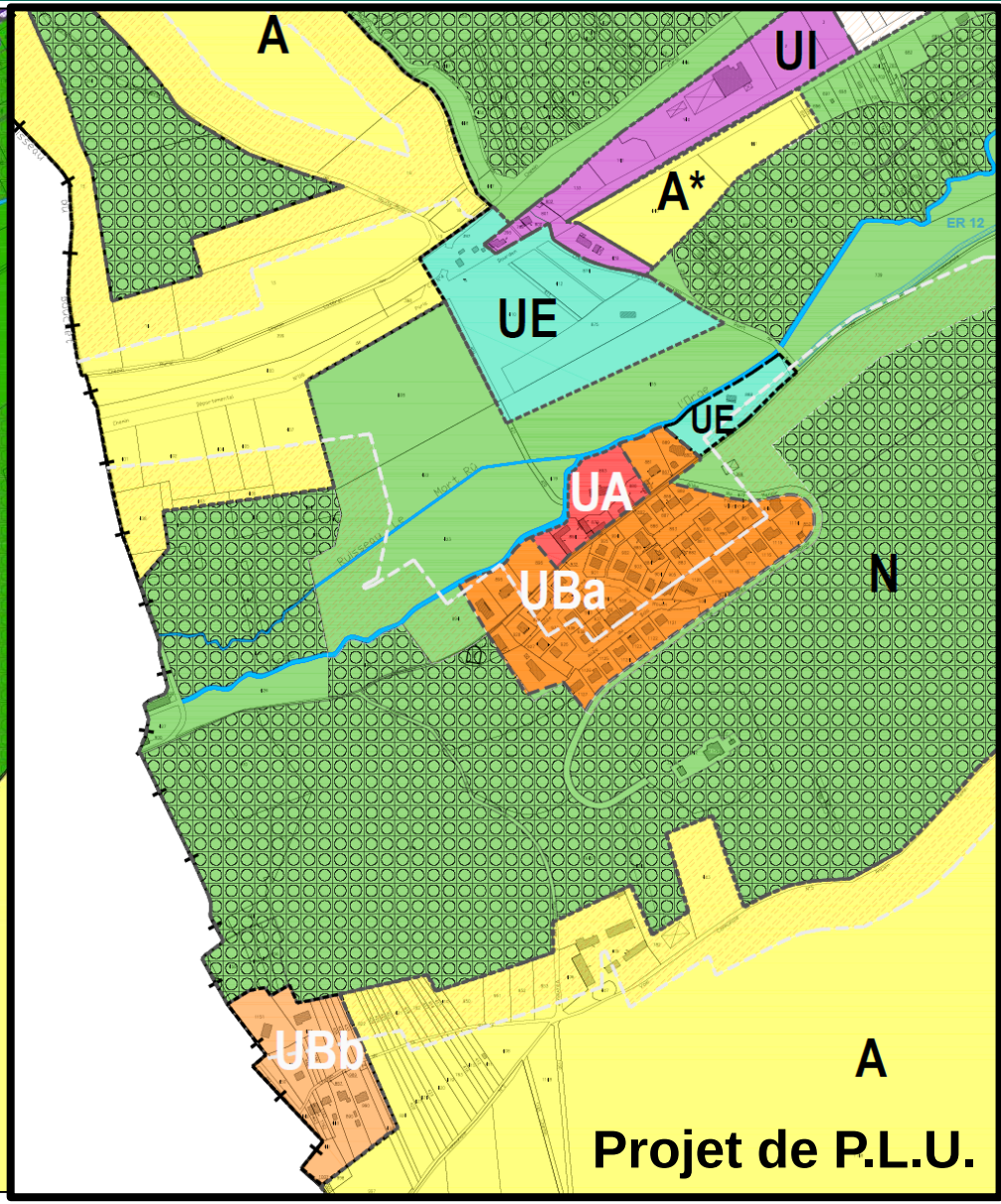
P.O.S. actuel

Projet de zonages du centre village (PLU)

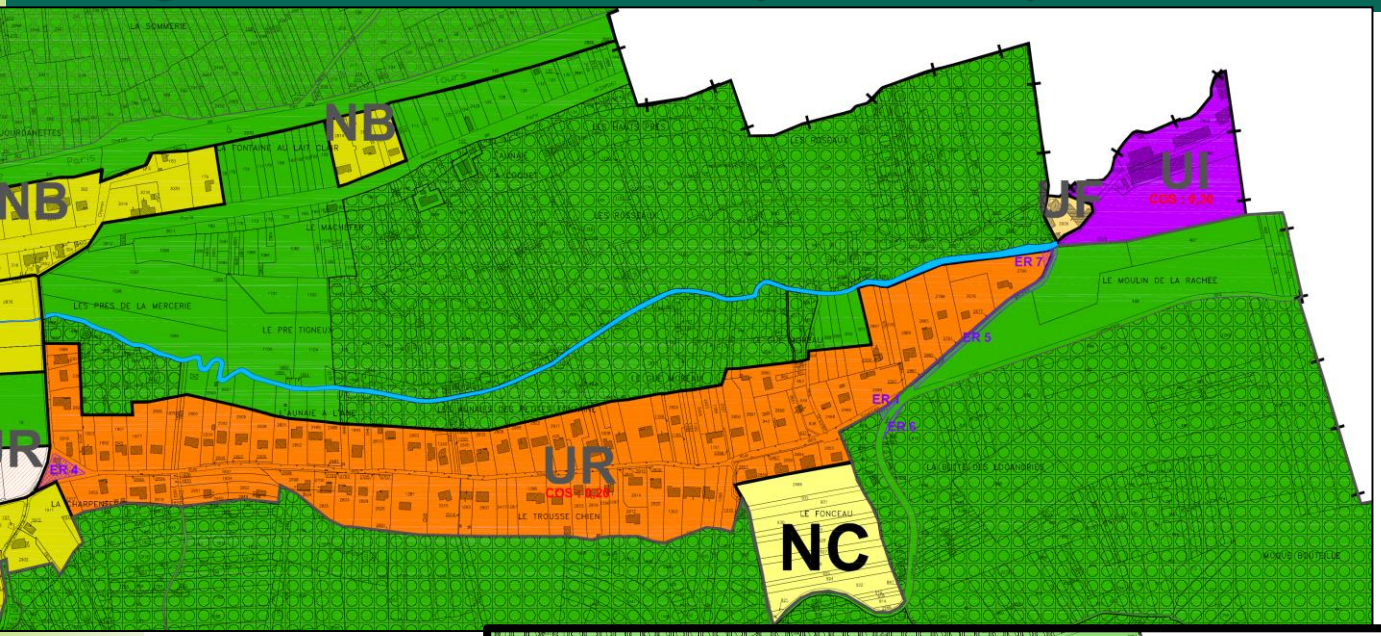


Zonages Ouest de la commune (POS / PLU) Bellanger / La Bruyère

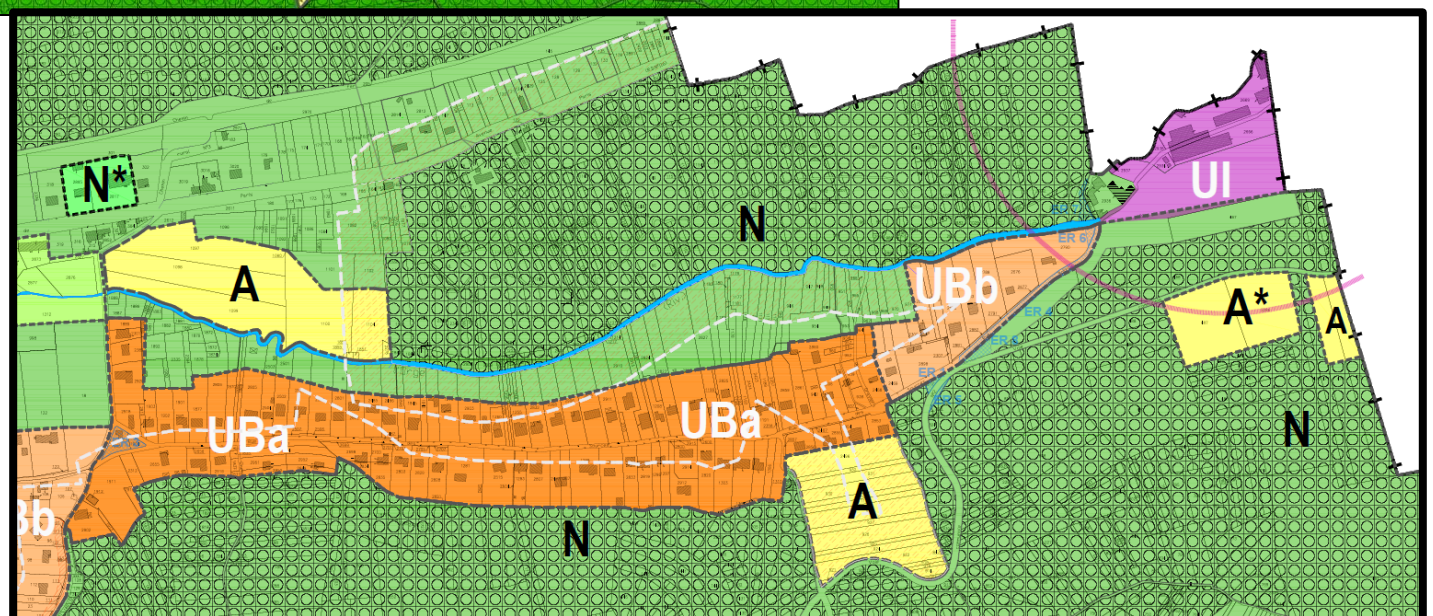




Zonages Est de la commune (POS / PLU)

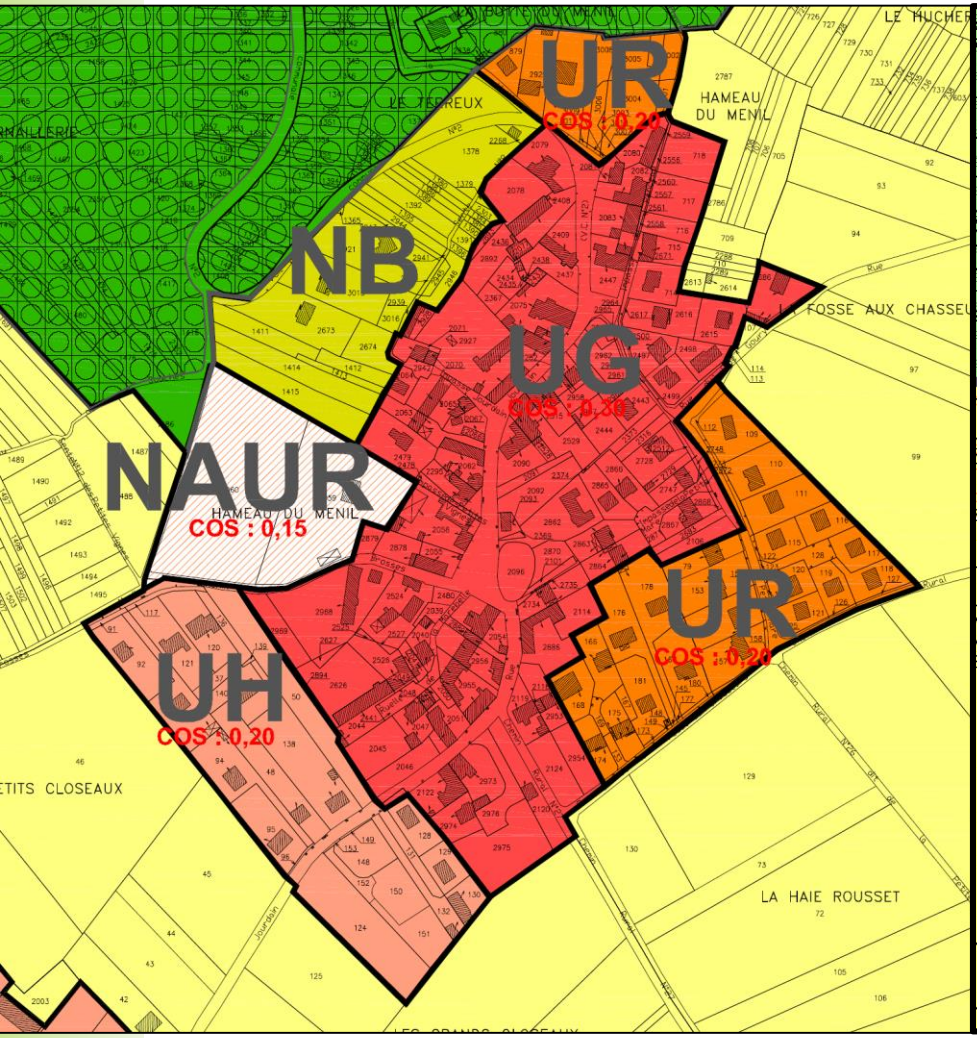


P.O.S. actuel

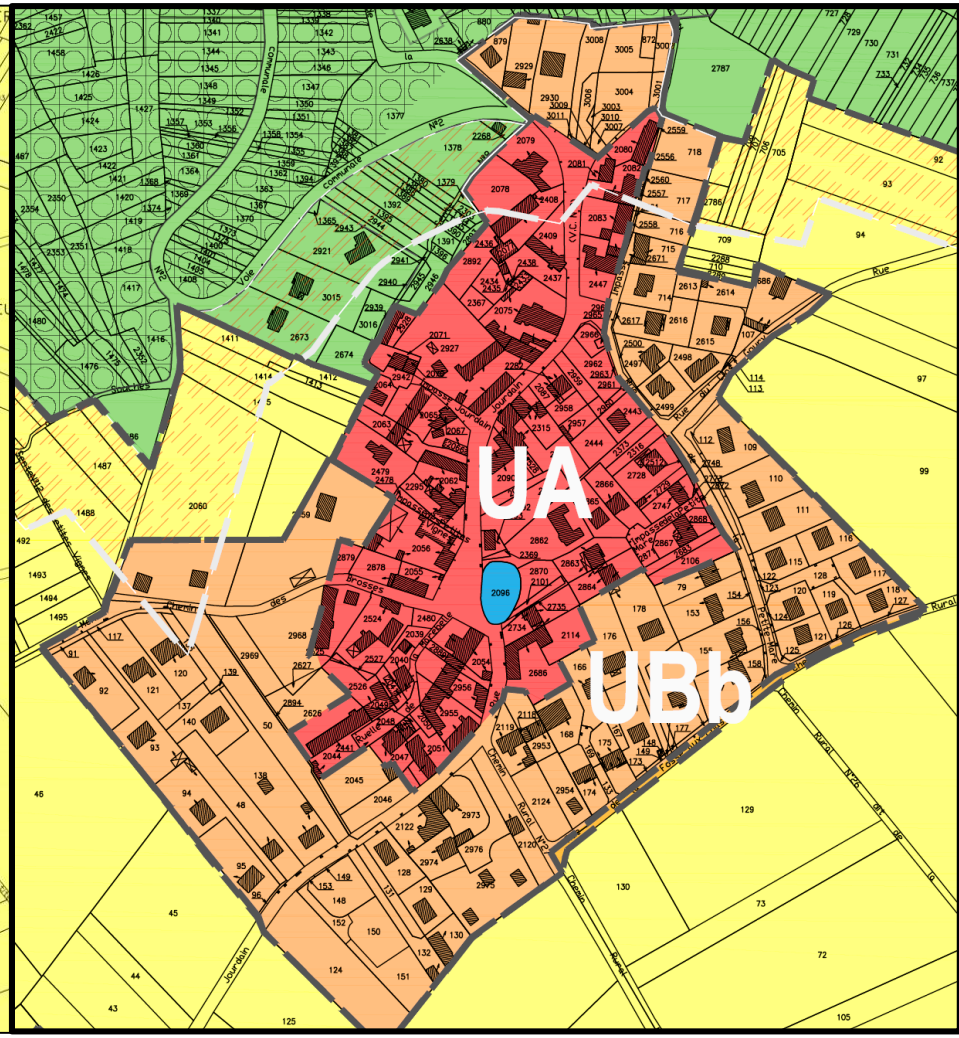


Projet de P.L.U.

Zonages du Mesnil (POS / PLU)



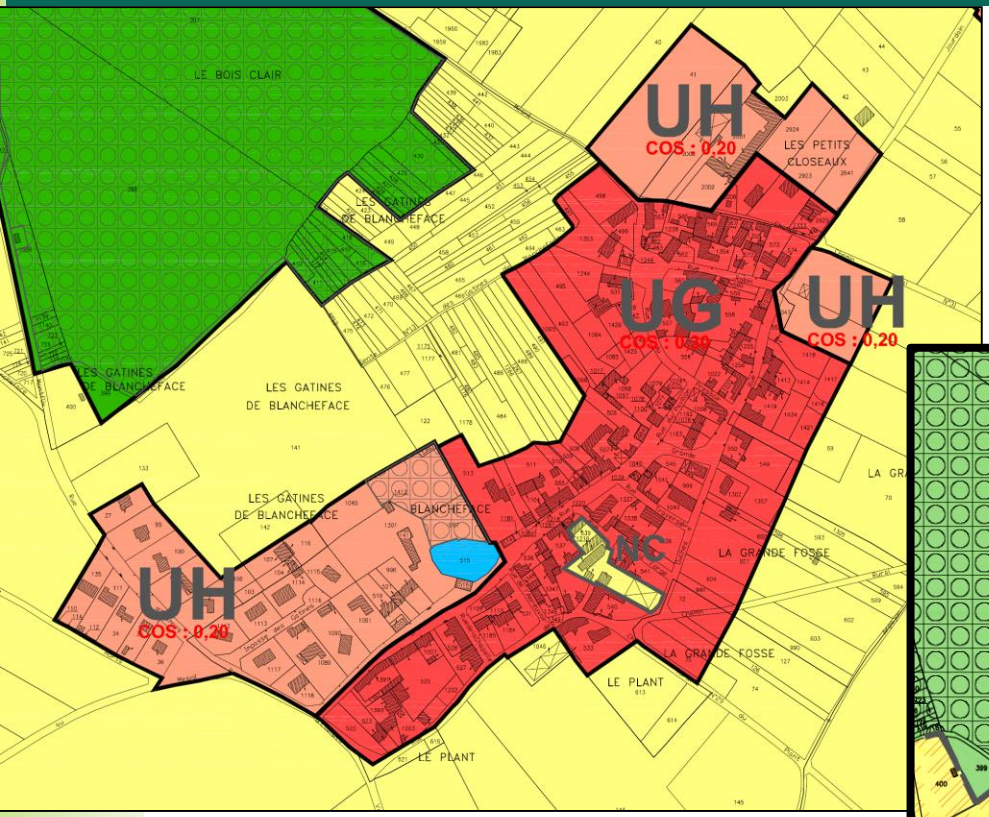
P.O.S. actuel



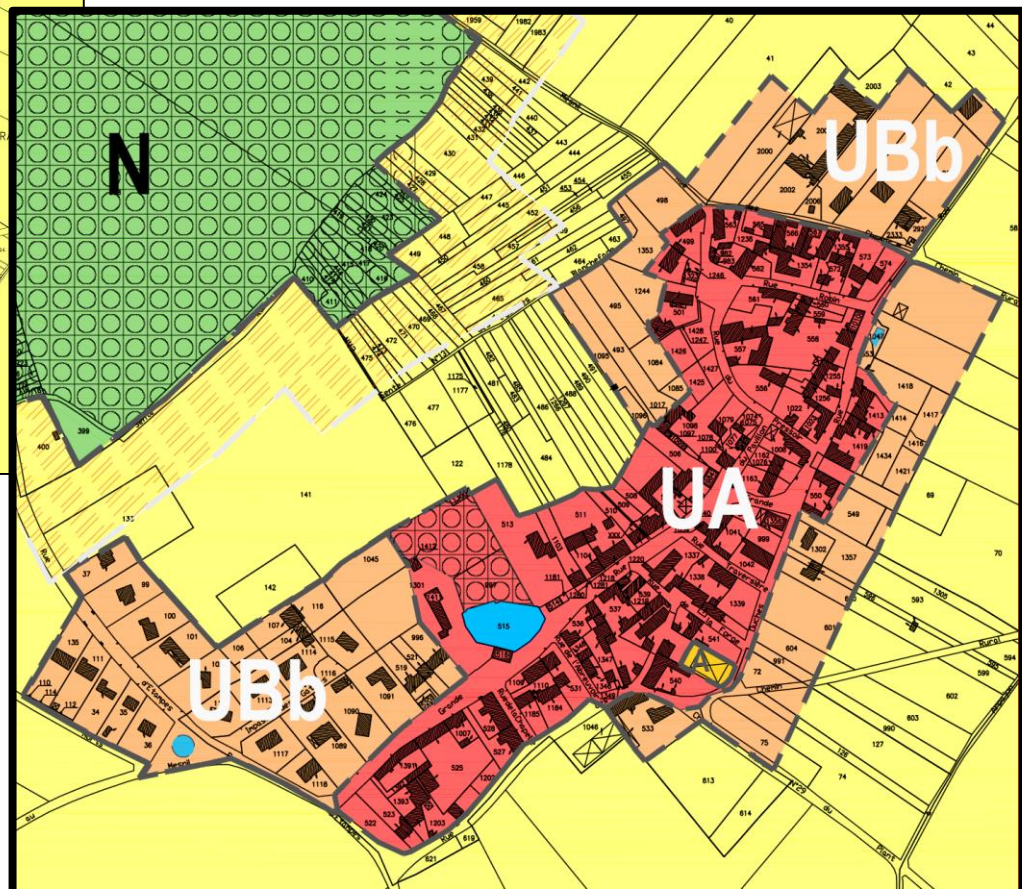
Projet de P.L.U.

Zonages de Blancheface (POS / PLU)

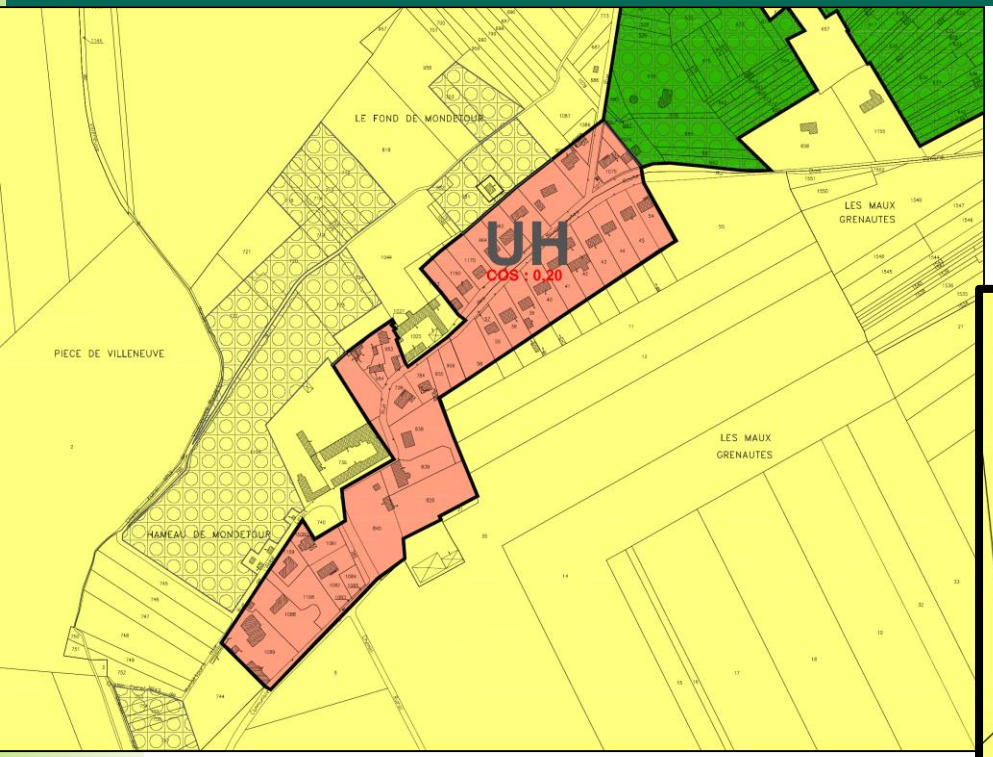
P.O.S. actuel



Projet de P.L.U.



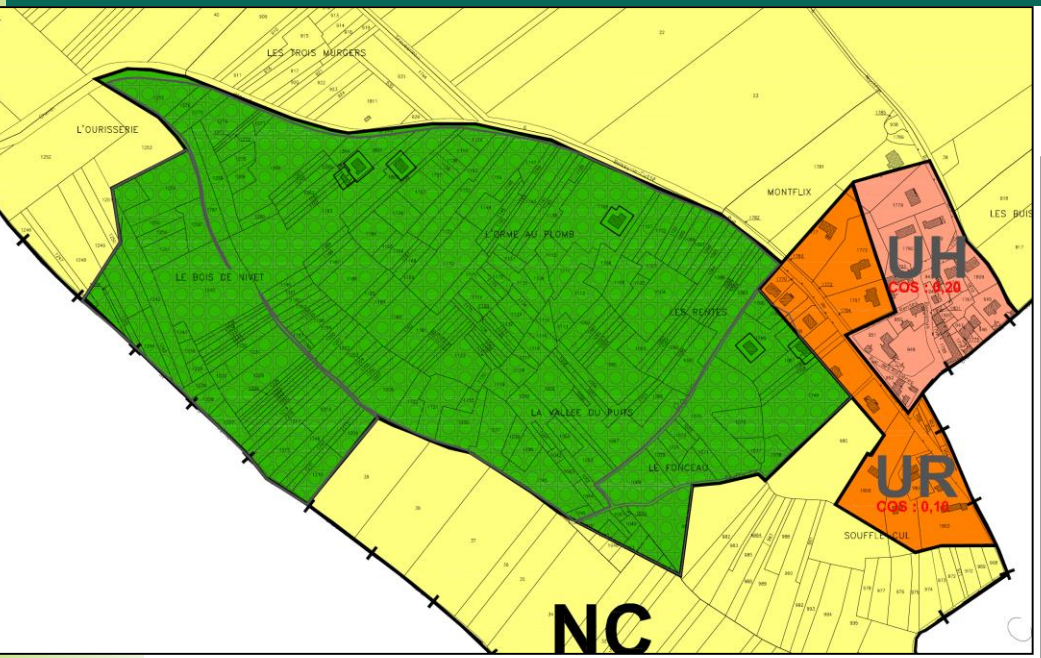
Zonages de Mondétour (POS / PLU)



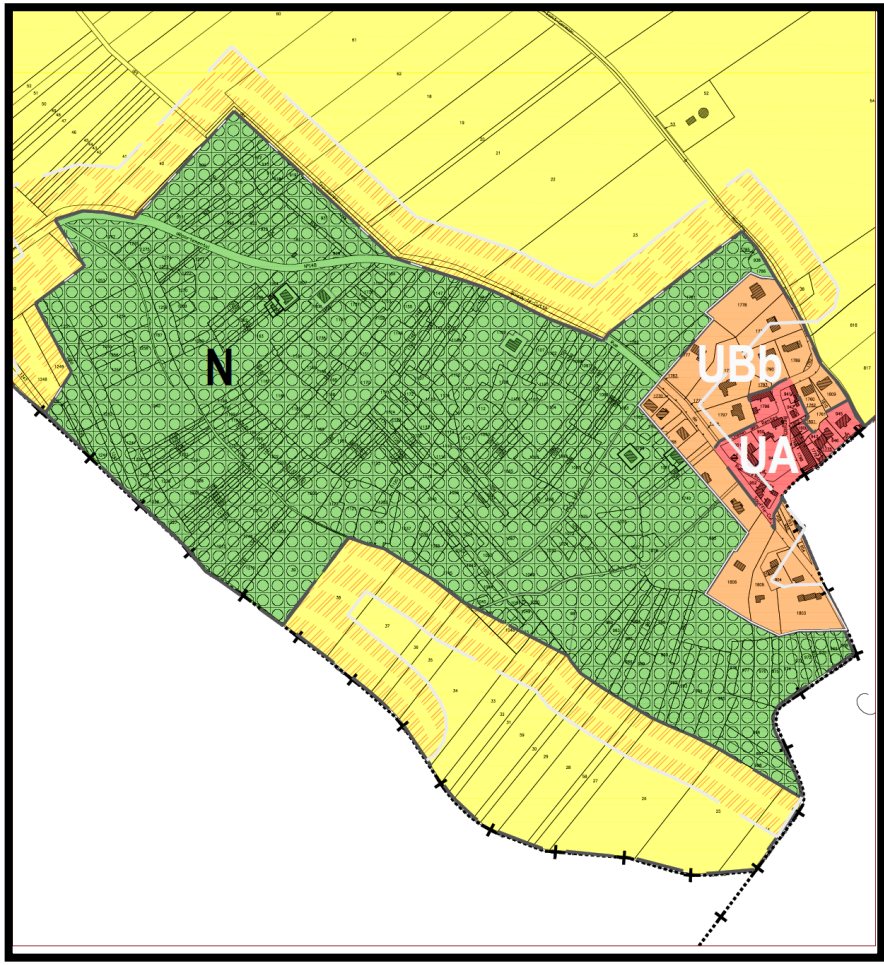
P.O.S. actuel

Projet de P.L.U.

Zonages de Montflix (POS / PLU)



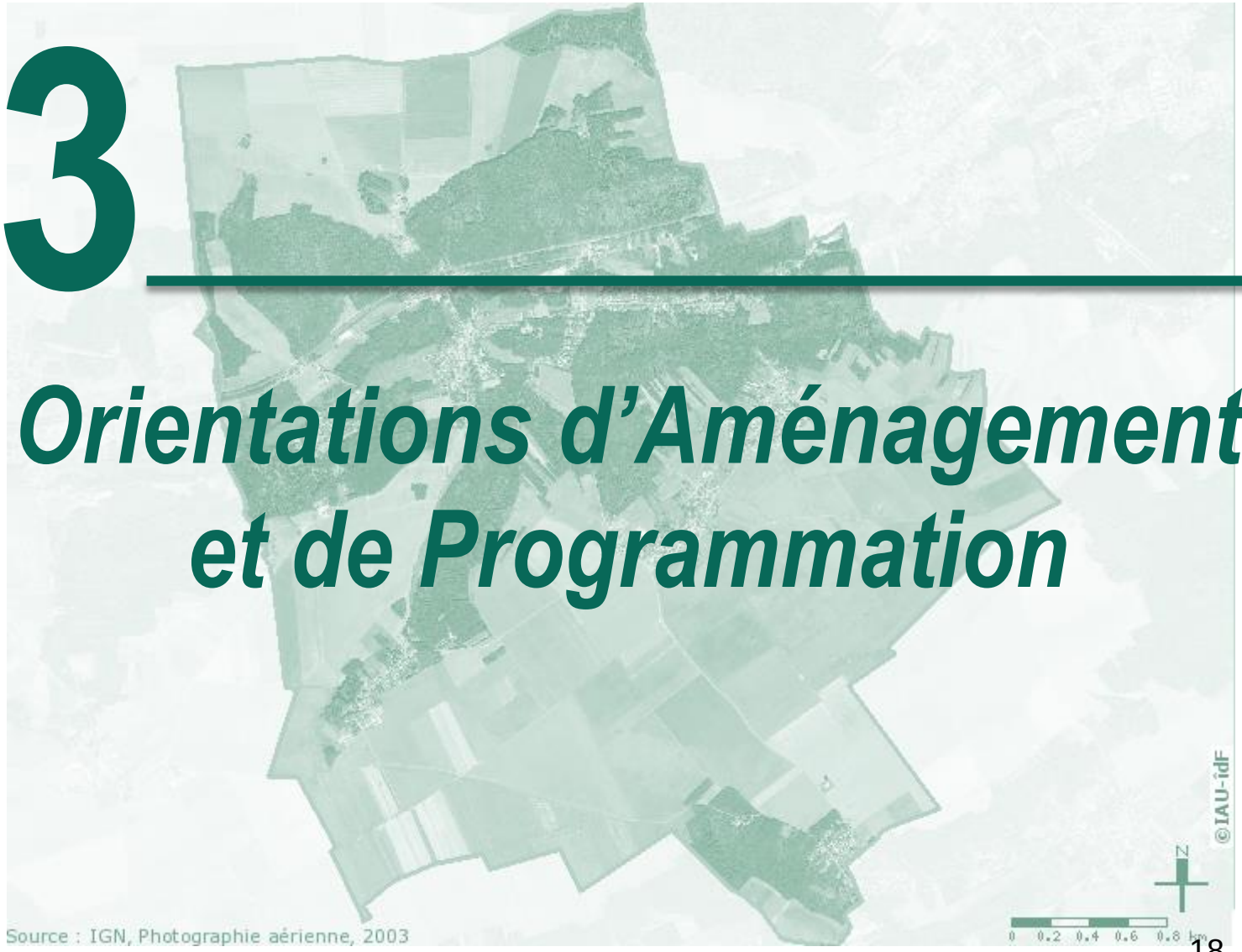
P.O.S. actuel



Projet de P.L.U.

3

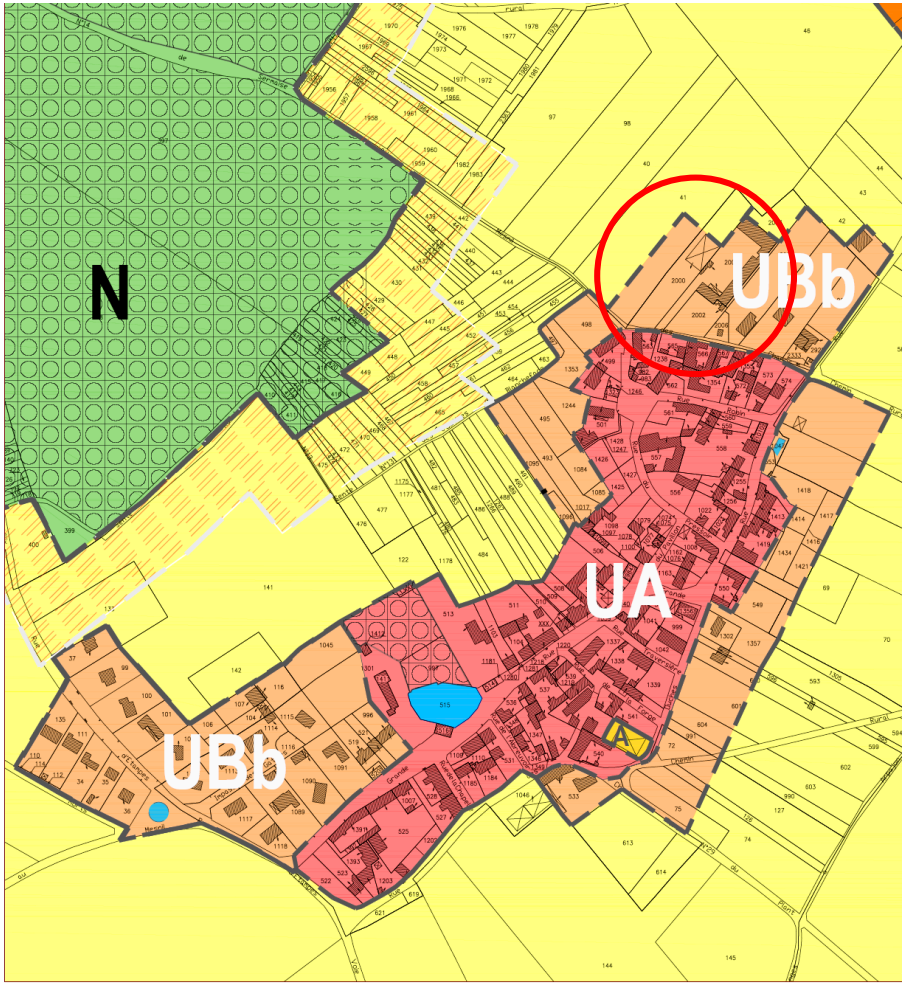
Orientations d'Aménagement et de Programmation



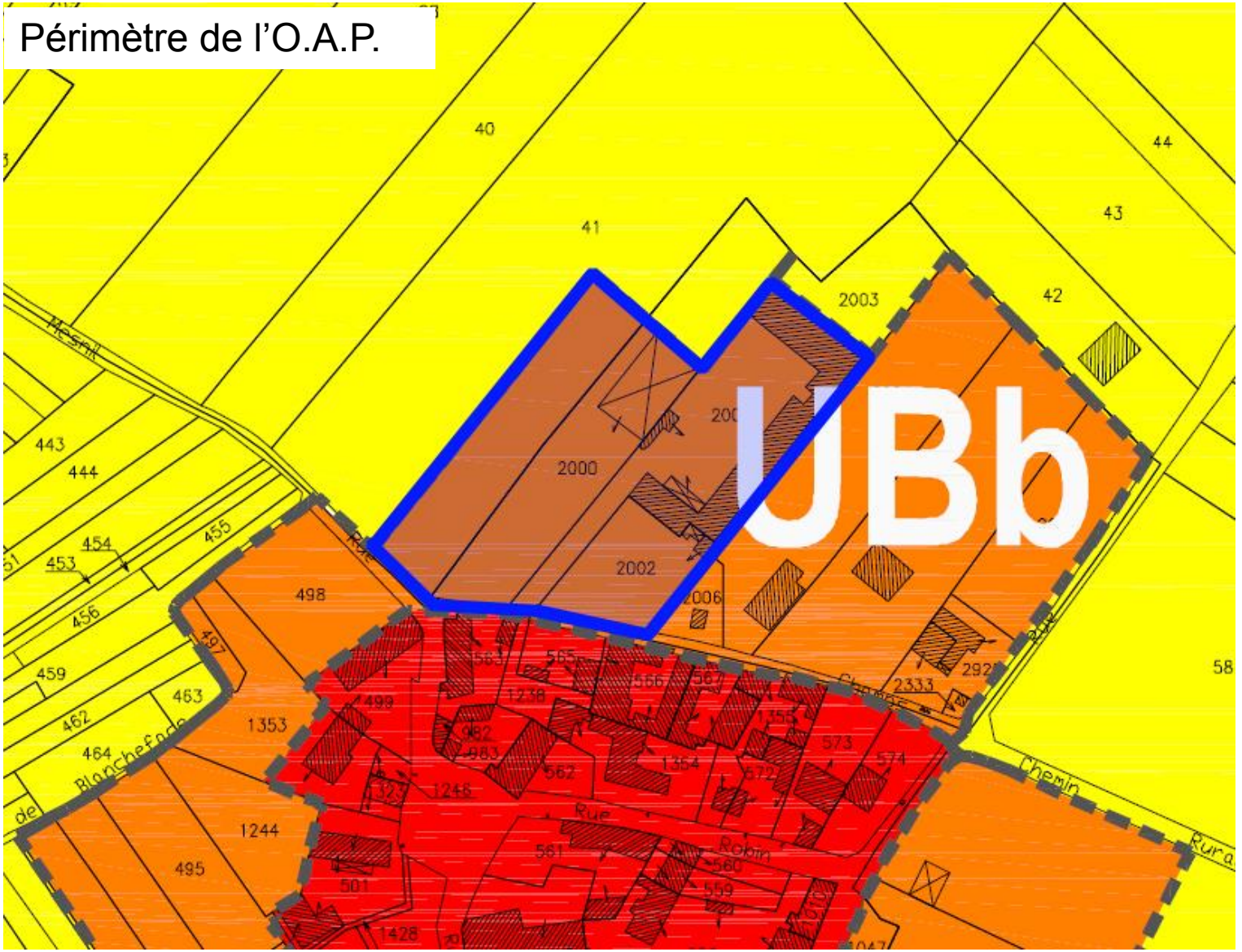
O.A.P. Blancheface :

Dans le cadre du PLU, la commune souhaite maîtriser le développement des hameaux (excentrés du centre du village et des équipements publics, voies d'accès étroites, réseaux insuffisants, problématiques de stationnement…) et prioriser la densification au sein du centre bourg et/ou en continuité de ce dernier.

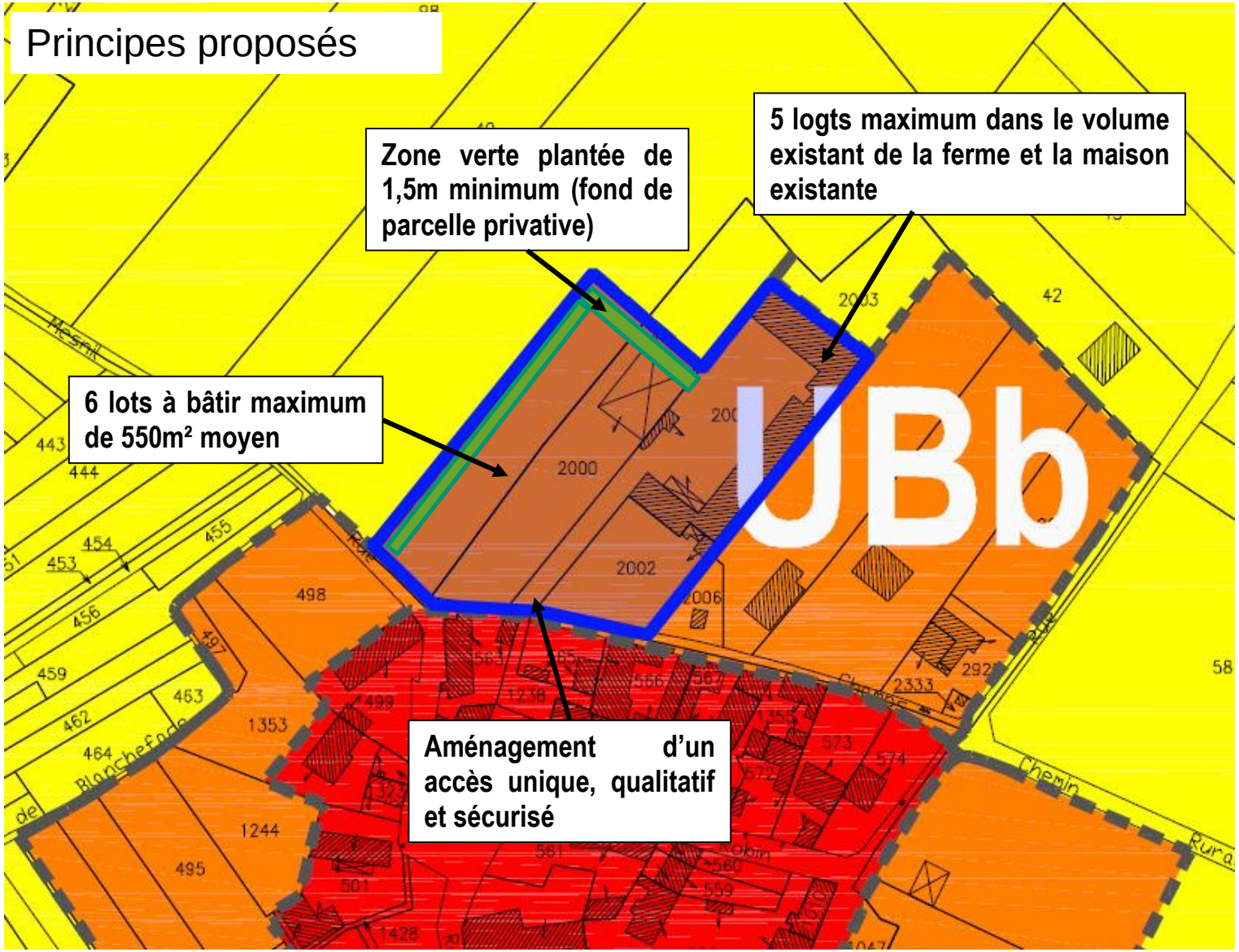
Blancheface



O.A.P. Blancheface :

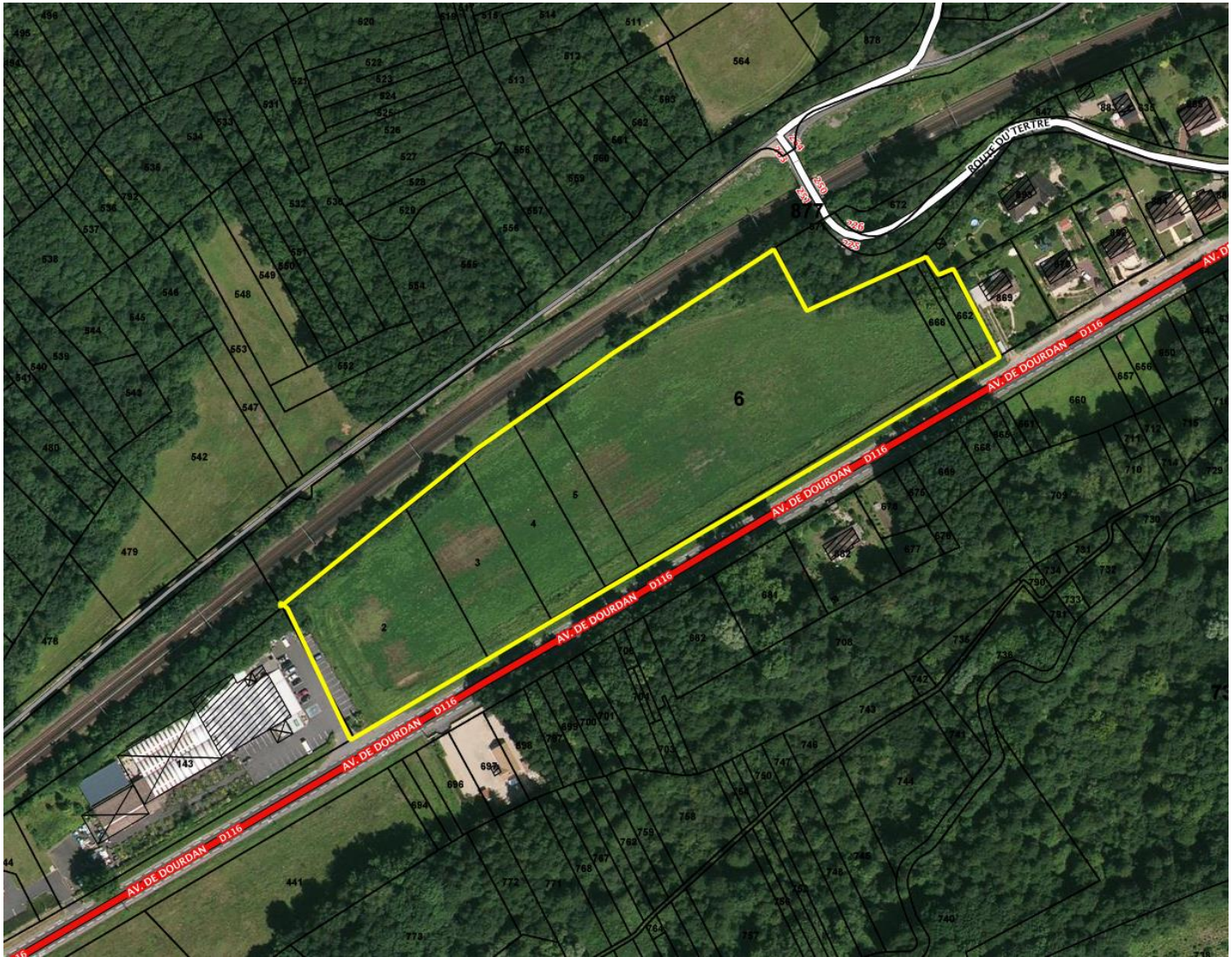


O.A.P. Blancheface :



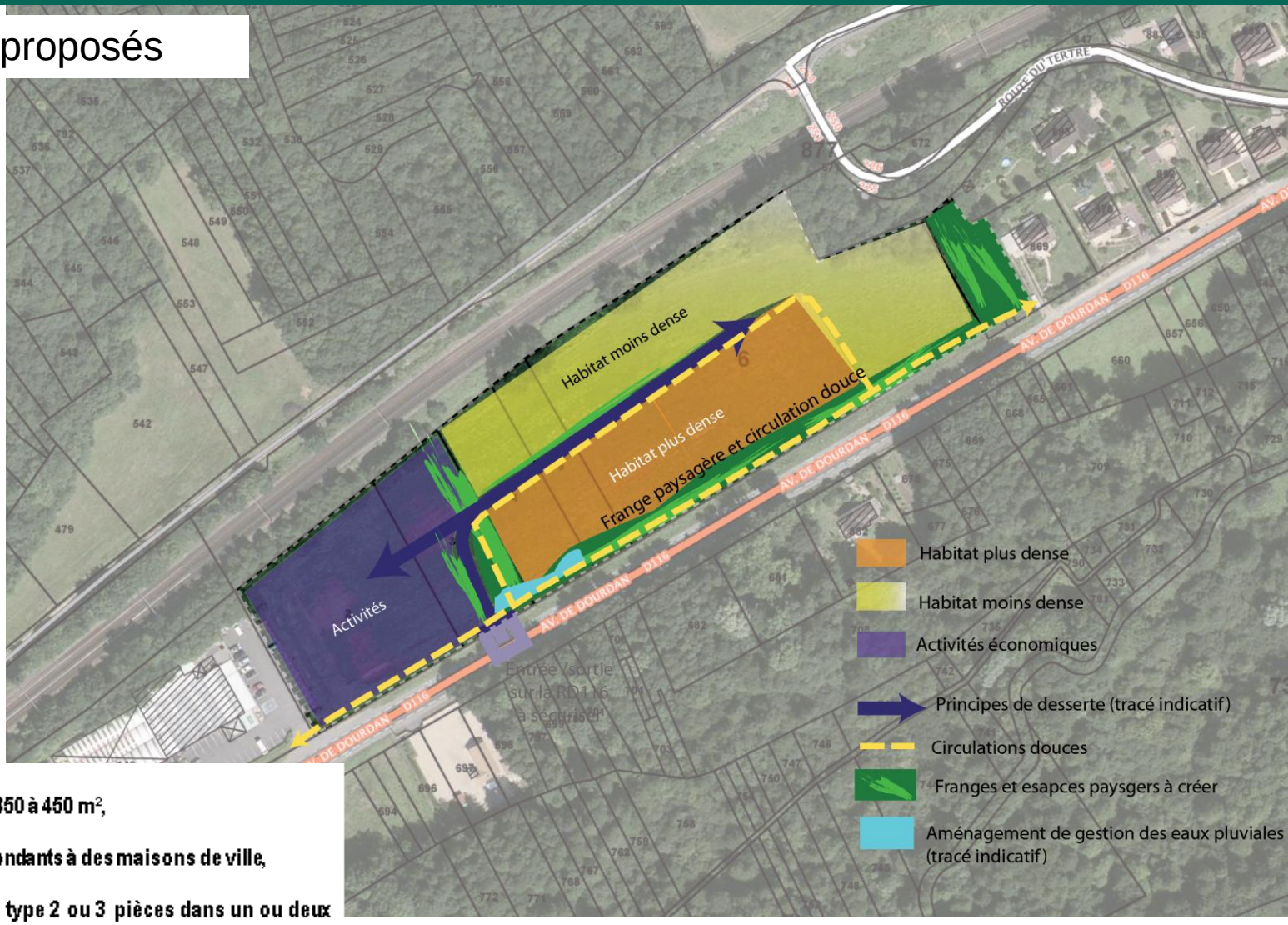
O.A.P. Pâture des Joncs :

Périmètre de l'O.A.P.



O.A.P. Pâture des Joncs :

Principes proposés



Programmation :

- Une douzaine de lots à bâtir de 350 à 450 m²,

- Environ 6-7 macro-lots correspondants à des maisons de ville,

- Une douzaine de logements de type 2 ou 3 pièces dans un ou deux petits collectifs R+1+C.

Soit environ 30 logements au total

O.A.P. Pâture des Joncs :

Schéma de principe, non définitif

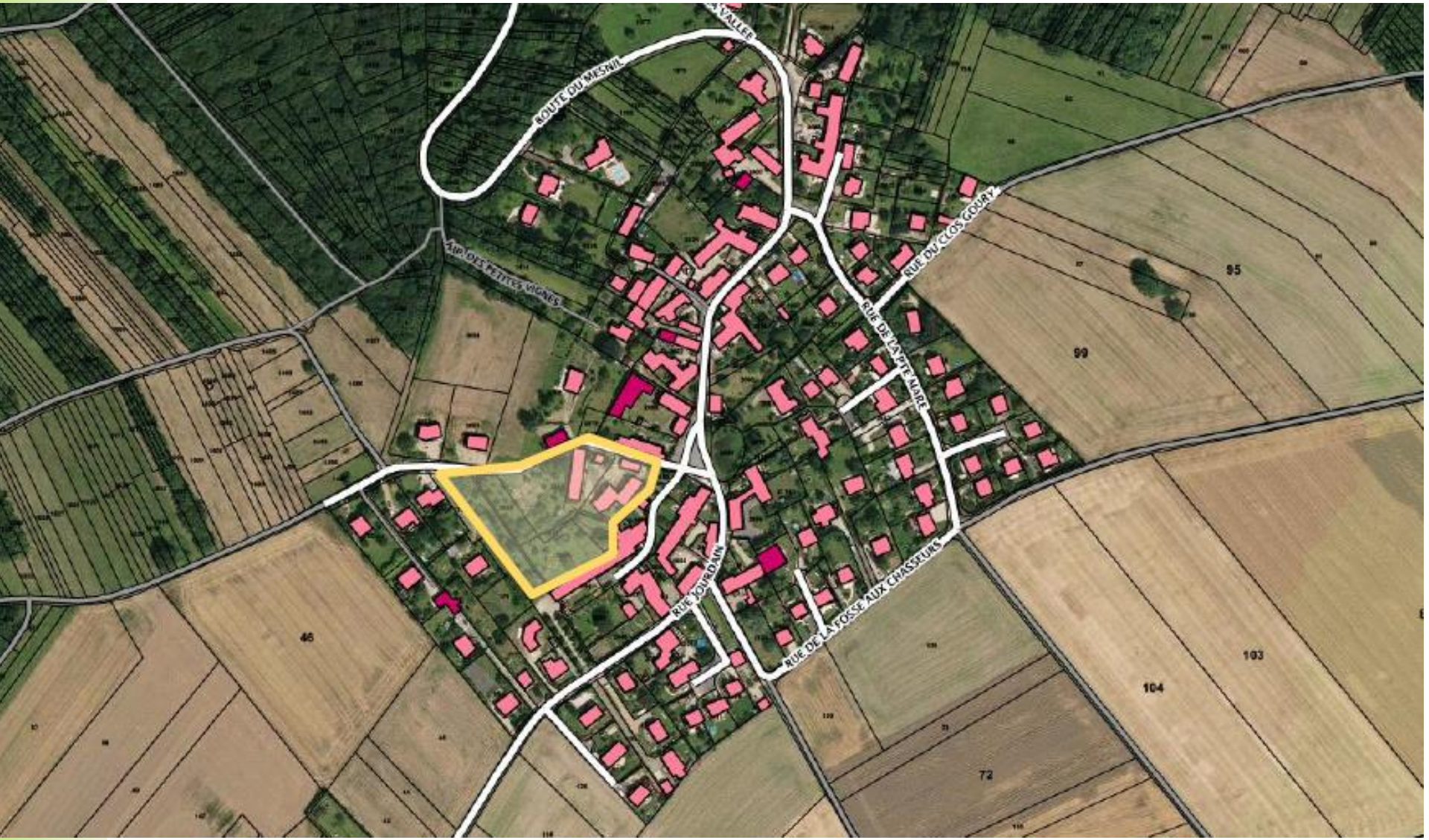
PLAN DE MASSE
«LA PATURE DES JONCS»
AVENUE DE DOURDAN - 91530 - SERMAISE

O.A.P. Pâture des Joncs :

Schéma de principe, non définitif

VUE EN PERSPECTIVE
AVENUE DE DOURDAN - 91530 - SERMAISE

O.A.P. Le Mesnil :



O.A.P. Le Mesnil :

Principes proposés

- Production d'**une douzaine de logements environ**, en harmonie avec le tissu urbain environnant ;
- **Préservation et requalification des volumes bâtis existants au niveau du corps de ferme** (de 4 à 5 petits logements dans les enveloppes bâties) ;
- De **6 à 8 lots** pour des logements individuels (R+C max.) sur la partie Ouest du site ;
- Création et sécurisation d'un **accès unique au site** (visibilité, sécurité) depuis/vers le chemin des Brosses ;
- **Qualité paysagère**, par l'aménagement d'espaces publics, d'espaces végétalisés et par la préservation des haies servant d'écran le long des clôtures des fonds de parcelles environnants ;
- Programmation d'**espaces de stationnement** prenant en considération les besoins nécessaires à la desserte des logements ;
- Elargissement (d'au moins 1 mètre), pour des raisons sécuritaires, du **chemin des Brosses**.

O.A.P. Le Mesnil :

Site

Limites du secteur à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Déplacements / Circulations

Accès unique au site à valoriser (Piquage indicatif)

Composition

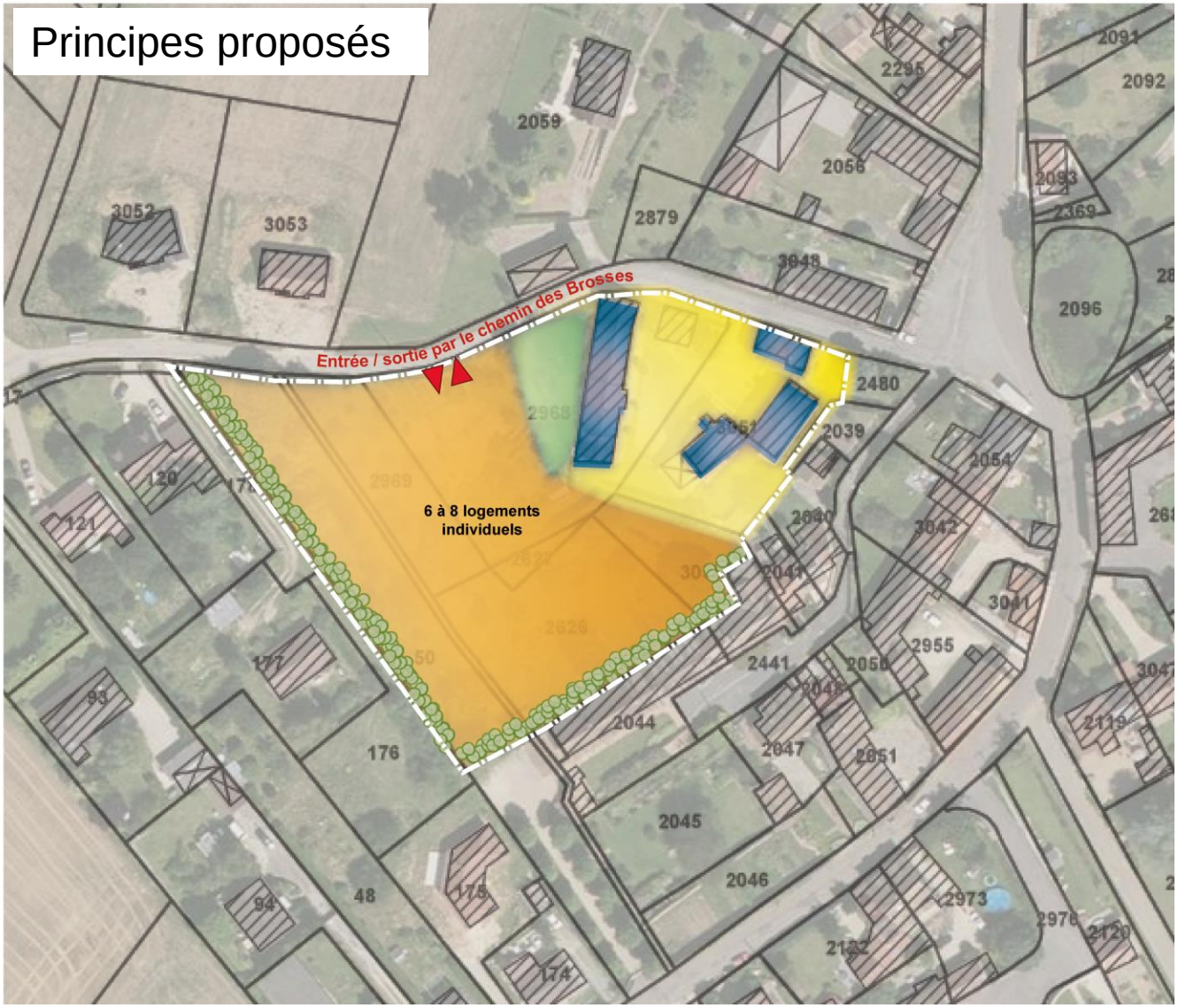
Préservation et restauration des volumes bâtis existants et réalisation de 4 à 5 logements

Aménagement de 6 à 8 lots à bâtir

Aménagement d'espaces publics qualitatifs, comprenant notamment des espaces de stationnement

Espaces verts à aménager

Traitement paysager à réaliser



4

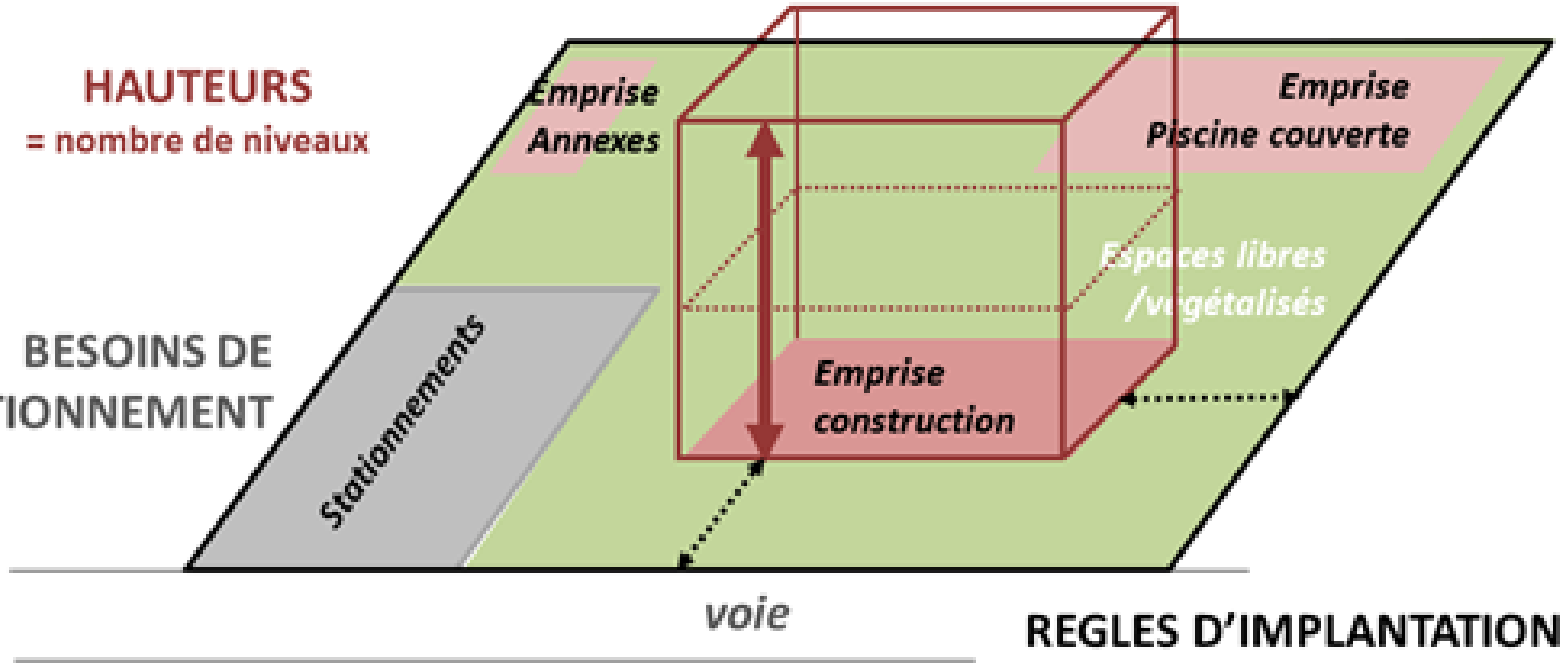
Evolutions des principaux articles du règlement (POS/PLU)

	P.O.S.	P.L.U. (version 2000)	P.L.U. (version 2014)
Art.1	Occupations du sol admises	**Occupations du sol interdites**	Occupations du sol interdites
Art.2	Occupations du sol interdites	**Occupations admises, sous conditions**	Occupations admises, sous conditions
Art.3	Accès et voirie	Accès et voirie	Accès et voirie
Art.4	Desserte par les réseaux	Desserte par les réseaux	Desserte par les réseaux
Art.5	Caractéristiques des terrains	**Article supprimé (sauf si contraintes techniques)**	**Article supprimé**
Art.6	Implantations / voies et emprises publiques	Implantations / voies et emprises publiques	Implantations / voies et emprises publiques
Art.7	Implantations / limites séparatives	Implantations / limites séparatives	Implantations / limites séparatives
Art.8	Implantations sur même propriété	Implantations sur même propriété	Implantations sur même propriété
Art.9	Emprise au sol	Emprise au sol	Emprise au sol
Art.10	Hauteur maximale des constructions	Hauteur maximale des constructions	Hauteur maximale des constructions
Art.11	Aspect extérieur	Aspect extérieur	Aspect extérieur
Art.12	Stationnement	Stationnement	Stationnement
Art.13	Espaces libres et plantations	Espaces libres, de loisirs et plantations	Espaces libres, de loisirs et plantations
Art.14	Coefficient d'Occupation des Sols	Coefficient d'Occupation des Sols	**Article supprimé**
Art.15	Dépassement de COS	**Article supprimé**	**Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**
Art. 16			**Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

EMPRISE AU SOL MAXIMALE

ESPACES LIBRES ou VEGETALISEES

HAUTEURS
= nombre de niveaux



BESOINS DE STATIONNEMENT

REGLES D'IMPLANTATION /
- aux voies
- aux limites séparatives (3 autres côtés)

Evolution des zones POS / PLU

	P.O.S.		P.L.U.	
Centre ancien traditionnel aggloméré	UG	Centre aggloméré traditionnel	UA	Tissu ancien traditionnel dense
Zones pavillonnaires	UH UR NB	Zone destinée à recevoir un habitat pavillonnaire	UBa UBb	Zone destinée à recevoir un habitat pavillonnaire
Zone d'équipements	UL	Zone d'équipements	UE	Zone d'équipements
Zone d'activités	UI	Zone d'activité	UI	Zone d'activités
	UIa	Zone destinée à recevoir des extensions des commerces existants		
Zone urbaine spécifique « Moulin de la Rachée »	UF			
Zone d'urbanisation future	NAU	Zone destinée à recevoir une extension de l'agglomération dans le cadre d'un aménagement d'ensemble	AUB	Zone à urbaniser stricte dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une procédure adaptée
	NAUIa	Zone à urbaniser à vocation d'activités dans le cadre d'un plan d'ensemble		
	NAUL	Zone à urbaniser à vocation d'équipements		
	NAUL1	Zone à urbaniser à vocation d'équipements légers		
	NAUR	Zone à urbaniser à vocation d'habitat		
	NAUR1	Zone à urbaniser à vocation d'habitat moins dense		
Zones agricoles	NC	Zones qui par leurs qualités doivent être conservées pour l'agriculture	A	Zones agricoles
			A*	Zones agricoles, non constructibles
Zones naturelles	NB	Zone pouvant recevoir un habitat diffus	N* / N Np	Zones à constructibilité limitée / reconnaissance de l'existant Zone polluée
	ND	Zone inconstructible pour des raisons de protection des sites et paysages	N	Zones naturelles à protéger en raison de la qualité du site

Evolution du règlement des principales zones

	Implantations des constructions par rapport…			Gabarit des constructions			
ZONES	***aux voies et emprises publiques (article 6)***	***aux limites séparatives (article 7)***	***aux autres constructions sur un même terrain (article 8)***	***Superficie minimale (art 5)***	***Emprise au sol (article 9)***	***Hauteur maximale (article 10)***	***COS (article 14)***
POS UG	Toutes constructions doit être implantée : **- Soit à l'alignement de fait,** **- Soit à au moins 5 m de l'alignement de fait avec un mur de clôture plein assurant la continuité du front bâti.** **La surélévation d'un bâtiment existant doit :** - Soit respecter les règles énoncées en ci-dessus - Soit être réalisée sans dépasser l'emprise au sol du bâtiment existant	Toutes constructions doit être implantée : *A l'intérieur d'une bande de 25 m d'épaisseur :* **Sur une limite séparative au moins** *Au-delà d'une bande 25 m* - *Les constructions principales :* **En retrait des limites séparatives** * **8 m** en cas de baies, en façade ou en toiture autre qu'une porte d'entrée ou des châssis à verres translucides * **2,50 m** (Ø de baies, porte d'entrée ou châssis à verres translucides) - *Les annexes :* peuvent être implantés en limite séparative, la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m **La surélévation d'un bâtiment existant doit :** - Soit respecter les règles énoncées en ci-dessus - Soit être réalisée sans dépasser l'emprise au sol du bâtiment existant	Toutes constructions doit être implantée à une distance : **- au moins 4 m** en l'Ø de baies **- au moins 8 m** en cas de baies	**500 m²** + **F* ≥ 10 m**	Constructions principales = **Non réglementé** Annexes = **20 % de la surface autorisée par le COS**	Constructions principales = **11 m au faîtage** et **R+1+C** Annexes = **4 m** (Rappel : pentes de toitures doivent être comprises entre 35° et 45°) Les toitures terrasses sont interdites.	0,30
PLU UA	Les constructions seront implantées **à l'alignement actuel ou futur** des voies ou emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Toutefois, **l'implantation des constructions en retrait est autorisée** à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments ou des murs ou par les deux. EXEMPTIONS : • La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles. • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les constructions seront implantées **au moins sur une limite séparative, avec façade aveugle.** **En cas de retrait**, les constructions doivent être implantées à : • **au moins 6 m** lorsque la façade comporte des baies, • **au moins 2,5 m** en cas de façade aveugle. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative, mais la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m. EXEMPTIONS : • La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles. • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	La distance entre 2 constructions, situées sur une même propriété, doit être au moins égale à : **- 8 m si une des deux façades comporte des baies ;** **- 4 m, si elle n'en comporte pas.** EXEMPTIONS : • La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles. • Les garages et annexes aux bâtiments principaux. • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	**ABROGE**	L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) **ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain**.	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment. La hauteur des constructions principales est limitée à **11 mètres au faîtage** (R+1+C). Les toits terrasse sont interdits. Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres** au faîtage. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	**ABROGE**

Evolution du règlement des principales zones

	Implantations des constructions par rapport…			Gabarit des constructions			
ZONES	***aux voies et emprises publiques (article 6)***	***aux limites séparatives (article 7)***	***aux autres constructions sur un même terrain (article 8)***	***Superficie minimale (art 5)***	***Emprise au sol (article 9)***	***Hauteur maximale (article 10)***	***COS (article 14)***
POS UH	Toutes constructions doit être implantée : **en retrait d'au moins 9 m de l'axe des voiries et à 5 m au moins de l'alignement.** **La surélévation d'un bâtiment existant doit :** - Soit respecter les règles énoncées en ci-dessus - Soit être réalisée sans dépasser l'emprise au sol du bâtiment existant	Toutes constructions doit être implantée : *A l'intérieur d'une bande de 25 m d'épaisseur :* **- Soit sur une seule limite séparative** **- Soit en retrait des deux limites séparatives** *Au-delà d'une bande 25 m* *- Les constructions principales :* **En retrait des limites séparatives** * **8 m** en cas de baies, en façade ou en toiture autre qu'une porte d'entrée ou des châssis à verres translucides * **2,50 m** (Ø de baies, porte d'entrée ou châssis à verres translucides) *- Les annexes :* peuvent être implantés en limite séparative, la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m **La surélévation d'un bâtiment existant doit :** - Soit respecter les règles énoncées en ci-dessus - Soit être réalisée sans dépasser l'emprise au sol du bâtiment existant	Toutes constructions doit être implantée à une distance : **- au moins 4 m** en l'Ø de baies **- au moins 8 m** en cas de baies assurant l'éclairement d'une pièce d'habitation	**750 m²** + **F* ≥ 15 m**	Constructions principales = **Non réglementé** Annexes = **20 % de la surface autorisée par le COS**	Constructions principales = **11 m au faîtage** et **R+1+C** Annexes = **4 m** (Rappel : pentes de toitures doivent être comprises entre 35° et 45°) Les toitures terrasses sont interdites.	**UH 0,20** **UH - Monflix 0,10**
PLU UBa	Les constructions sont implantées à **au moins 5 m de l'alignement.** EXEMPTIONS : • La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles. • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les constructions sont implantées **soit sur une limite séparative dans le cas de murs aveugles, soit en retrait des deux limites séparatives.** **En cas de retrait**, les constructions doivent être implantées à : • **au moins 6 m** lorsque la façade comporte des baies, • **au moins 2,5 m** en cas de façade aveugle. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative, mais la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m. EXEMPTIONS : • La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles. • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	La distance entre 2 constructions, situées sur une même propriété, doit être au moins égale à : **- 8 m si une des deux façades comporte des baies ;** **- 4 m, si elle n'en comporte pas.** EXEMPTIONS : • La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles. • Les garages et annexes aux bâtiments principaux. • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	**ABROGE**	L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) **ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.**	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment. La hauteur des constructions principales est limitée à **8 mètres au faîtage** (R+1 ou R+C). Les toits terrasse sont interdits. Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres** au faîtage. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	**ABROGE**

Evolution du règlement des principales zones

ZONES	Implantations des constructions par rapport…			Gabarit des constructions			
	aux voies et emprises publiques (article 6)	*aux limites séparatives (article 7)*	*aux autres constructions sur un même terrain (article 8)*	*Superficie minimale (art 5)*	*Emprise au sol (article 9)*	*Hauteur maximale (article 10)*	*COS (article 14)*
POS UR	Toutes constructions doit être implantée : **en retrait d'au moins 14 m de l'axe des voiries et à 10 m au moins de l'alignement.** **La surélévation d'un bâtiment existant doit :** - Soit respecter les règles énoncées ci-dessus - Soit être réalisée sans dépasser l'emprise au sol du bâtiment existant	Toutes constructions doit être implantée : **En retrait des limites séparatives :** * **8 m** en cas de baies, en façade ou en toiture autre qu'une porte d'entrée ou des châssis à verres translucides * **4 m** (Ø de baies, porte d'entrée ou châssis à verres translucides) **La surélévation d'un bâtiment existant doit :** - Soit respecter les règles énoncées en ci-dessus - Soit être réalisée sans dépasser l'emprise au sol du bâtiment existant	Toutes constructions doit être implantée à une distance : **- au moins 4 m** en l'Ø de baies **- au moins 8 m** en cas de baies assurant l'éclairement d'une pièce d'habitation	**1 000 m²** **+** **F* ≥ 20 m** **1 500 m²** **+** **F* ≥ 20 m** **2 000 m²** **+** **F* ≥ 20 m**	Constructions principales = **Non réglementé** Annexes = **20 % de la surface autorisée par le COS**	Constructions principales = **9 m au faîtage** et **R+1+C** Annexes = **4 m** (Rappel : pentes de toitures doivent être comprises entre 35° et 45°) Les toitures terrasses sont interdites.	**UR - Bellanger 0,15** **UR – La Charpenterie et Menil 0,20** **NAUR – Bellanger 0,15** **NAUR1 – 0,10**
PLU UBb	Les constructions sont implantées à **au moins 8 m de l'alignement.** EXEMPTIONS : • La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles. • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les constructions sont implantées **en retrait des limites séparatives**, avec : • **au moins 8 m** lorsque la façade comporte des baies, • **au moins 4 m** en cas de façade aveugle. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative, mais la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m. EXEMPTIONS : • La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles. • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	La distance entre 2 constructions, situées sur une même propriété, doit être au moins égale à : - 8 m si une des deux façades comporte des baies ; - 4 m, si elle n'en comporte pas. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments reconstruits après sinistre. EXEMPTIONS : • La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles. • Les garages et annexes aux bâtiments principaux. • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	**ABROGE**	L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) **ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.**	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment. La hauteur des constructions principales est limitée à **8 mètres au faîtage** (R+1 ou R+C). Les toits terrasse sont interdits. Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres** au faîtage. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	**ABROGE**

Evolution du règlement des principales zones

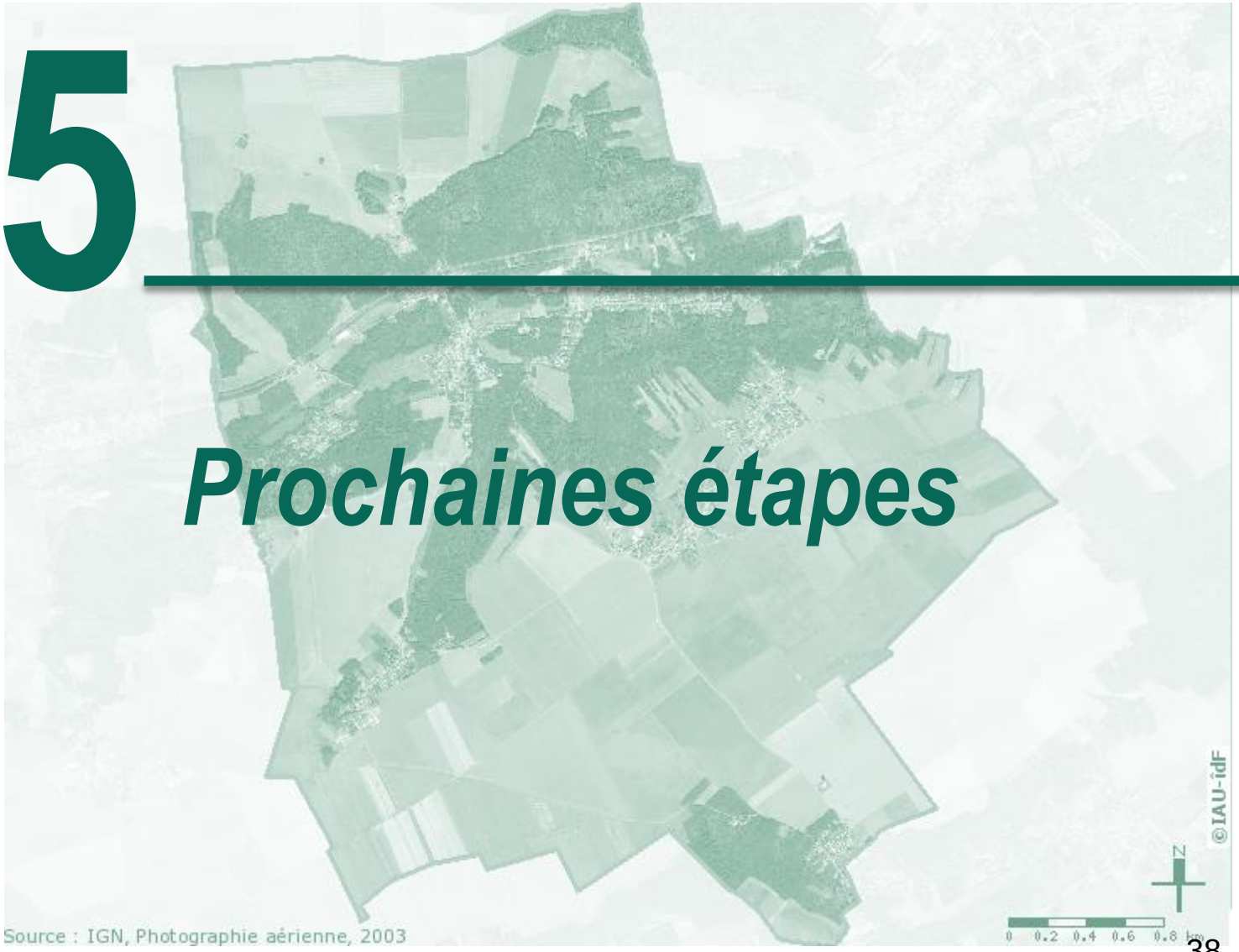
	Implantations des constructions par rapport…			Gabarit des constructions			
ZONES	***aux voies et emprises publiques (article 6)***	***aux limites séparatives (article 7)***	***aux autres constructions sur un même terrain (article 8)***	***Superficie minimale (art 5)***	***Emprise au sol (article 9)***	***Hauteur maximale (article 10)***	***COS (article 14)***
POS UL	Toutes constructions doit être implantée **en retrait d'au moins 10 m au moins de l'alignement**	Toutes constructions doit être implantée **en retrait d'au moins 8 m des limites séparatives**	Toutes constructions doit être implantée à une distance d'**au moins 8 m**.	L'aménagement devra concerner la totalité de la zone	**Non réglementé**	Identifiée aux documents graphiques : **PAS DE ZONE UL** La hauteur au faîtage des constructions ne peut excéder de plus de 4 m la hauteur à l'égout du toit. Les toitures terrasses sont interdites.	PAS DE ZONE UL sur les documents graphiques
PLU UE	Les constructions sont implantées à **au moins 5 m de l'alignement.** EXEMPTIONS : • La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles. • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les constructions sont implantées **en retrait des limites séparatives.** EXEMPTIONS : • La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles. • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	**Non réglementé**	**ABROGE**	**Non réglementé**	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment. La hauteur des constructions principales est limitée à **12 mètres au faîtage**. Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres** au faîtage. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	**ABROGE**

Evolution du règlement des principales zones

	Implantations des constructions par rapport…			Gabarit des constructions			
ZONES	***aux voies et emprises publiques (article 6)***	***aux limites séparatives (article 7)***	***aux autres constructions sur un même terrain (article 8)***	***Superficie minimale (art 5)***	***Emprise au sol (article 9)***	***Hauteur maximale (article 10)***	***COS (article 14)***
POS UI	Toutes constructions doit être implantée **en retrait d'au moins 15 m au moins de l'alignement.** **La surélévation d'un bâtiment existant doit :** - Soit respecter les règles énoncées en ci-dessus - Soit être réalisée sans dépasser l'emprise au sol du bâtiment existant	Toutes constructions doit être implantée **en retrait d'au moins 5 m au moins des limites séparatives.** **La surélévation d'un bâtiment existant doit :** - Soit respecter les règles énoncées en ci-dessus - Soit être réalisée sans dépasser l'emprise au sol du bâtiment existant	Toutes constructions doit être implantée à une distance : **- au moins 5 m** en l'Ø de baies **- au moins 8 m** en cas de baies assurant l'éclairement d'une pièce d'habitation	**1 000 m²** + **F* ≥ 25 m**	**Non réglementé**	**7 m**	**UIa – Secteur Gare** **0,60** **UI – La Rachée** **0,30**
PLU UI	Les constructions ou installations devront s'implanter à 8m au moins de l'alignement de la voie de desserte. EXEMPTIONS : • La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles. • Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.	Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative. Toutes les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des limites de propriété. Pour les annexes, aucune distance minimale ou maximale n'est prescrite. EXEMPTIONS : • La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles. • Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. • Les garages et annexes aux bâtiments principaux.	Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture. La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est **d'au moins 6 mètres**. Pour les annexes, aucune distance minimale ou maximale n'est prescrite. EXEMPTIONS : • La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles. • Les garages et annexes aux bâtiments principaux.	**ABROGE**	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50% de la superficie** de la propriété.	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point le plus bas sur le périmètre du bâtiment. La hauteur maximale des constructions est limitée à **9 mètres**. Pour les aménagements ou les extensions des bâtiments existants, il ne sera pas tenu compte de cette règle, dès lors que l'extension ou l'aménagement présentent une homogénéité architecturale avec le bâti existant. Pour les annexes isolées, la hauteur maximale des constructions de toute nature est limitée à **3,5 mètres**.	**ABROGE**

5

Prochaines étapes



Planning indicatif

Fin Octobre 2017 : Arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal

De Novembre à Janvier 2018 (3 mois) : Examen du projet de PLU par les Personnes Publiques Associées

Février 2018 (1 mois) : Enquête Publique

Mars 2018 (1 mois) : Examen et synthèse, par le Commissaire Enquêteur, des remarques formulées

Avril 2018 : Approbation du PLU en Conseil Municipal