



Mairie de NEUFMOUTIERS EN BRIE
9 rue du Général de GAULLE
77610 NEUFMOUTIERS EN BRIE



NEUFMOUTIERS-EN-BRIE

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 :

05 février 2014

Le Maire



J.-J. BARBAUX



Table des matières

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	3
II.1 La procédure de modification du PLU	3
II.2 Le déroulement de la modification	3
III. La présentation de la modification.....	4
III.1 Les zones concernées par la modification	4
III.2 Le contenu de la modification	4



I. PREAMBULE

I.1 L'HISTORIQUE DU PLU

La commune de NEUFMOUTIERS-EN-BRIE en SEINE-ET-MARNE est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la dernière modification a été approuvée le 19/10/2011.

I.2 L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION

La modification du PLU souhaitée par les élus consiste à adapter le PLU afin de préciser et adapter les conditions de réalisation de l'opération d'aménagement envisagée sur le secteur situé au lieu-dit « la Couture ».

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

II.1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Les objectifs de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) respectent le champ d'application défini à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi du 12 juillet 2010 (dite GRENELLE 2) :

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

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développements durables mentionnés à l'article L. 123-1-3 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

II.2 LE DEROULEMENT DE LA MODIFICATION

1- La procédure de modification a été votée par **délibération du Conseil Municipal** en date du 22/05/2012. Elle a pour but de « de préciser et adapter les conditions de réalisation des opérations d'aménagement envisagées au cœur du village au niveau du stade et ses abords (rue du Général de Gaulle) et sur le secteur au lieu-dit « la Couture ». » (*Extrait délibération du CM*)
Le présent dossier traite uniquement du secteur situé au lieu-dit « la Couture ».

2- La justification des modifications est énoncée dans la présente notice explicative, jointe au dossier d'enquête publique.



3- Le dossier de modification a été transmis par la commune, au préalable, **aux services de l'Etat** (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) pour avis, avant l'ouverture de l'enquête publique.

4- Après désignation d'un commissaire enquêteur par le tribunal administratif, la commune a **ouvert l'enquête publique** par arrêté du Maire, pour une durée d'1 mois.

Les publicités de l'avis d'enquête publique seront faites au moins 15 jours avant la date d'ouverture.

5- Après réception du rapport du commissaire enquêteur, de la prise en compte des remarques et du montage définitif du dossier, la modification du Plan Local d'Urbanisme sera **approuvée par délibération du Conseil Municipal**.

III. LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION

III.1 LES ZONES CONCERNEES PAR LA MODIFICATION

La modification du PLU porte principalement sur la zone AU au lieu-dit « La Couture » et sur le règlement des zones AU et A.

La zone AU, située au Nord du centre bourg, constitue une zone à enjeux importants pour le développement futur du territoire.

La commune a souhaité encadrer l'urbanisation de cette zone avec des dispositions contenues dans le plan de zonage et le règlement de la zone AU.



III.2 LE CONTENU DE LA MODIFICATION

Le présent dossier s'attache à modifier principalement :

- Le règlement de la zone AU et de la zone A,
- Le plan de zonage de la zone AU.



III.2.1 Le règlement

Les articles du règlement modifiés concernés par la procédure 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°2 du dossier présente l'intégralité des règles modifiées.

Dans la zone AU :

L'article AU2 a été modifié de manière à permettre la réalisation de la zone AU sous la forme de plusieurs opérations d'ensemble, à condition que la première opération permette l'urbanisation correcte du reste de la zone, sachant que l'organisation générale est précisée sur le plan de zonage.

L'article AU4 supprime l'obligation de raccorder le réseau d'eau potable au réseau de défense incendie. Cette dernière pourra être assurée par d'autres techniques (réservoirs).

La prescription du séparateur d'hydrocarbure a été supprimée, car il n'était pas adapté au type d'urbanisation envisagée.

L'article AU6 diminue le recul d'implantation des constructions par rapport à l'alignement, de façon à pouvoir accueillir une typologie diversifiée de bâtiments.

L'article AU7 permet de diminuer les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives, dans le cas où ces dernières ne comportent que des baies en rez-de-chaussée.

L'article AU10 augmente la hauteur des constructions entre 8.5 et 12.5 mètres au faitage en cas de stationnement en rez-de-chaussée ou semi-enterré, dans la zone de densification mentionnée au plan de zonage, de manière à permettre la réalisation de bâtiment collectif.

L'article AU11 précise que la hauteur de la dalle de rez-de-chaussée peut ne pas être respectée dans le cas de stationnement en rez-de-chaussée ou semi enterré afin de permettre des constructions futures mieux adaptées aux voies de desserte dans la zone de densité.

L'article AU12 conserve les normes de stationnement tout en permettant l'utilisation de celles-ci à l'échelle de l'opération d'ensemble.

L'article AU14 augmente le COS afin de permettre la réalisation d'une zone de densification au sein de la zone AU.

Règlement actuel du PLU approuvé	Projet de règlement modifié
AU	AU
AU 2 : Sont autorisées sous conditions : 1. Les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles s'inscrivent au sein d'opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone effectivement urbanisable. 2. Les constructions à destination de commerce, d'hébergement hôtelier et	AU 2 : Sont autorisées sous conditions : 1. Les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles s'inscrivent dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone effectivement urbanisable sous réserve de permettre au reste de la zone, de s'urbaniser correctement.



d'artisanat à condition qu'elles s'inscrivent au sein d'opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone effectivement urbanisable, qu'elles ne produisent pas des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat et qu'elles n'engendrent pas de besoin en équipement de desserte supérieur aux besoins de l'habitat.

2. Les constructions à destination de commerce, d'hébergement hôtelier et d'artisanat à condition qu'elles s'inscrivent au sein d'opération dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone effectivement urbanisable, qu'elles ne produisent pas des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat et qu'elles n'engendrent pas de besoin en équipement de desserte supérieur aux besoins de l'habitat.

AU4 :

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2- Assainissement

- Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Il doit être conforme aux types de réseaux présents (séparatif ou unitaire) et aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée

AU4 :

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2- Assainissement

- Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Il doit être conforme aux types de réseaux présents (séparatif ou unitaire) et aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eau usée non traitée



dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, des dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

Les eaux pluviales provenant des voiries et aires de stationnement collectif doivent être pourvues d'un système d'épuration des hydrocarbures.

3-Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

AU6 :

1- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit avec un recul de 6 mètres minimum.

2- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

AU7 :

1- Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit avec un recul d'au moins 3 mètres.

2- Les constructions comportant des façades composées de baies doivent s'implanter avec un recul d'au moins 6

dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, des dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

~~Les eaux pluviales provenant des voiries et aires de stationnement collectif doivent être pourvues d'un système d'épuration des hydrocarbures.~~

3-Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

AU6 :

1- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit avec un recul de 6 mètres minimum.

2- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

AU7 :

1- Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit avec un recul d'au moins 3 mètres.

2- Les constructions comportant des façades composées de baies doivent s'implanter avec un recul d'au moins 6



mètres.	mètres. 3- Toutefois, cette distance pourra être réduite à 4 mètres pour les parties de constructions ne comportant que des baies situées au rez-de-chaussée.
AU10 : 1- La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 11 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout du toit. 2- La hauteur des constructions peut atteindre le niveau du faitage d'un bâtiment existant sur lequel elles s'adossent. 3- Toutefois, les équipements collectifs peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.	AU10 : 1- La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 11 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout du toit. 2- Dans la zone de densification qui figure au plan de zonage, la hauteur maximale de la construction à l'égout du toit, peut être portée à 8.5 mètres et 12.5 mètres au faitage, dans le cas de stationnements en rez-de-chaussée ou semi-enterré du bâtiment. 3- La hauteur des constructions peut atteindre le niveau du faitage d'un bâtiment existant sur lequel elles s'adossent. 4- Toutefois, les équipements collectifs peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.
AU11 : 1- Généralités Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain : <ul style="list-style-type: none">- Les équipements collectifs,- Des parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,- Des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale...- Les parties de bâtiment employant des énergies renouvelables. Les travaux, changements de destination et les extensions modérées d'une construction existante et les constructions nouvelles édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour : <ul style="list-style-type: none">- S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,	AU11 : 1- Généralités Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain : <ul style="list-style-type: none">- Les équipements collectifs,- Des parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,- Des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale...- Les parties de bâtiment employant des énergies renouvelables. Les travaux, changements de destination et les extensions modérées d'une construction existante et les constructions nouvelles édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour : <ul style="list-style-type: none">- S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,



<ul style="list-style-type: none">- S'adapter à la construction existante,- Les vérandas. <p>L'aspect et la volumétrie des constructions neuves devront s'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et l'allure des constructions avoisinantes.</p> <p>La hauteur de la dalle de rez-de-chaussée des constructions ne doit pas excéder 0.30 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.</p>	<ul style="list-style-type: none">- S'adapter à la construction existante,- Les vérandas. <p>L'aspect et la volumétrie des constructions neuves devront s'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et l'allure des constructions avoisinantes.</p> <p>La hauteur de la dalle de rez-de-chaussée des constructions ne doit pas excéder 0.30 mètre par rapport au niveau du terrain naturel de la voie de desserte. Cette règle ne s'applique pas en cas de stationnement en rez-de-chaussée ou semi-enterré.</p>
<p>AU12 :</p> <p><u>1 - Principes</u></p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes et nombres recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.</p> <p>Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.</p> <p><u>2 - Normes</u></p> <p>Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- longueur : 5 mètres- largeur : 2,50 mètres <p>et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements et accès compris.</p> <p>Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas</p>	<p>AU12 :</p> <p><u>1 - Principes</u></p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à de l'opération d'ensemble et selon les normes et nombres recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.</p> <p>Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.</p> <p><u>2 - Normes</u></p> <p>Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- longueur : 5 mètres- largeur : 2,50 mètres <p>et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements et accès compris.</p> <p>Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas</p>



<p>excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.</p> <p>3- Pour les constructions à destination d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.</p> <p>4- Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement pour la première tranche de 60 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et une place de stationnement par tranche de 50m² de SHON supplémentaire dans l'enceinte de l'unité foncière.</p> <p>5- Pour les constructions à destination d'habitat supérieures à 150 m² de SHON, il est exigé la réalisation de 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON dans l'enceinte de l'unité foncière.</p> <p>6- Pour les constructions à destination de bureau et d'artisanat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette dans l'enceinte de l'unité foncière.</p>	<p>excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.</p> <p>3- Pour les constructions à destination d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.</p> <p>4- Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement pour la première tranche de 60 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de Plancher (SP) et une place de stationnement par tranche de 50m² de SHON SP supplémentaire dans l'enceinte de l'unité foncière.</p> <p>5- Pour les constructions à destination d'habitat supérieures à 150 m² de SHON Surface de Plancher (SP), il est exigé la réalisation de 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON Surface de Plancher (SP), dans l'enceinte de l'unité foncière.</p> <p>6- Pour les constructions à destination de bureau et d'artisanat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette de Plancher (SP) dans l'enceinte de l'unité foncière.</p>
<p>AU14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol est de 0,4 sur l'ensemble de la superficie de l'opération d'ensemble.</p>	<p>AU14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol est de 0,4 0.5 sur l'ensemble de la superficie de l'opération d'ensemble.</p>

Dans la zone A :

Les articles A1 et A2 permettent la réalisation des affouillements et des exhaussements de sol, uniquement s'ils sont nécessaires aux activités agricoles et à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la Loi sur l'eau ou lié à la création de réserve incendie.

Règlement actuel du PLU approuvé	Projet de règlement modifié
A	A
<p>A 1 : Sont interdits :</p> <p>1-Dans l'ensemble de la zone : 1.1- Toutes les constructions et installations nouvelles non liées à l'activité agricole ou forestière ou</p>	<p>A 1 : Sont interdits :</p> <p>1-Dans l'ensemble de la zone : 1.1- Toutes les constructions et installations nouvelles non liées à l'activité agricole ou forestière ou</p>



<p>nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> <p>1.2- L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, le stationnement de caravane isolée, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.</p> <p>1.3 -Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111.30 à R.111.46 du code de l'urbanisme.</p> <p>1.4- Toutes constructions nouvelles situées dans la lisière de protection des massifs boisés inscrite au plan de zonage.</p> <p>1.5- Toutes les extensions des constructions existantes situées dans la lisière de protection des massifs boisés inscrite au plan de zonage, ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.1.</p> <p>1.6- Les constructions nouvelles à destination d'habitat ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.4.</p> <p>1.7- Les constructions à destination d'activité agricole ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.5.</p> <p>1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,</p> <p>1.9- Les constructions à destination de commerce, d'habitat, d'artisanat et d'hôtellerie ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.5.</p> <p>2-Dans le secteur AA : Toutes les constructions nouvelles.</p>	<p>nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> <p>1.2- L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, le stationnement de caravane isolée, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.</p> <p>1.3 -Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111.30 à R.111.46 du code de l'urbanisme.</p> <p>1.4- Toutes constructions nouvelles situées dans la lisière de protection des massifs boisés inscrite au plan de zonage.</p> <p>1.5- Toutes les extensions des constructions existantes situées dans la lisière de protection des massifs boisés inscrite au plan de zonage, ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.1.</p> <p>1.6- Les constructions nouvelles à destination d'habitat ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.4.</p> <p>1.7- Les constructions à destination d'activité agricole ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.5.</p> <p>1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,</p> <p>1.9- Les constructions à destination de commerce, d'habitat, d'artisanat et d'hôtellerie ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.5.</p> <p>1.10- Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux dispositions de l'article A2.6.</p> <p>2-Dans le secteur AA : Toutes les constructions nouvelles.</p>
<p>Sont soumis à conditions :</p> <p>1- Les extensions des bâtiments existants situées dans la lisière de protection des massifs boisés inscrite au plan de zonage dans la limite de 10% de la Surface Hors Œuvre Nette existante à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne mettant pas en cause la vocation de la zone.</p>	<p>A2 : Sont soumis à conditions :</p> <p>1- Les extensions des bâtiments existants situées dans la lisière de protection des massifs boisés inscrite au plan de zonage dans la limite de 10% de la Surface Hors Œuvre Nette existante à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne mettant pas en</p>



<p>3- Les constructions nouvelles à destination d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires à une activité agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>4- Les constructions nouvelles à destination d'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>5- Le changement de destination et l'aménagement dans le volume existant, des bâtiments agricoles à la date d'approbation du présent PLU à condition qu'ils soient identifiés sur le plan de zonage comme étant des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural.</p>	<p>cause la vocation de la zone.</p> <p>3- Les constructions nouvelles à destination d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires à une activité agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>4- Les constructions nouvelles à destination d'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p>5- Le changement de destination et l'aménagement dans le volume existant, des bâtiments agricoles à la date d'approbation du présent PLU à condition qu'ils soient identifiés sur le plan de zonage comme étant des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural.</p> <p>6- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux activités agricoles, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la Loi sur l'eau ou lié à la création de réserve incendie.</p>
--	---

III.2.2 Le plan de zonage

La modification du plan de zonage concerné par la procédure, se porte sur la zone AU, située au Nord du centre bourg.

Les limites de la zone AU restent inchangées par rapport au plan de zonage du PLU approuvé.

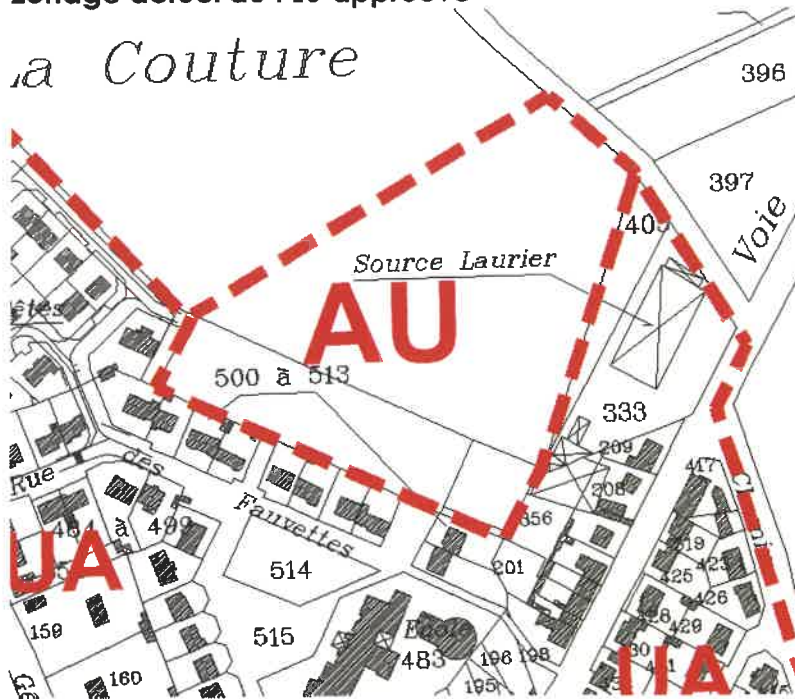
Une zone de principe de densification a été ajoutée au centre de la zone afin de permettre l'implantation d'habitat collectif. Des principes de liaisons à créer permettent également de conditionner les accès à la zone et le schéma viaire.

Si les extraits de plans ci-dessous, permettent une analyse comparative des modifications apportées au zonage, la pièce n°3 du dossier présente le plan modifié à l'échelle 1/2000.



Zonage actuel du PLU approuvé

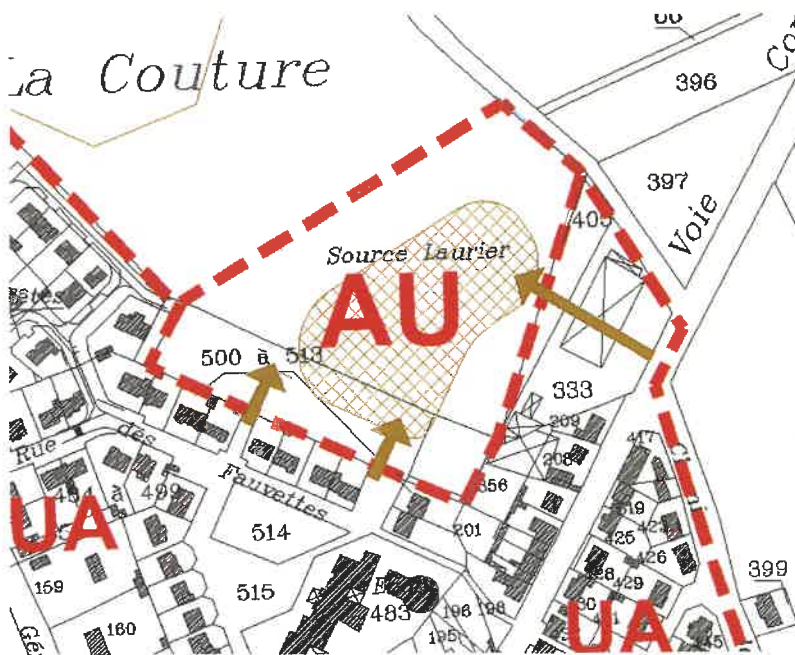
La Couture



--- Limite de zone

Projet de zonage modifié

La Couture



Principe de liaison viaire à créer



Principe de zone de densification



Limite de zone

