



1. NOTICE MODIFICATION N°2

PLU approuvé le 26 septembre 2012
Modifié le 1er avril 2015

**2ème modification du Plan Local d'Urbanisme,
à procédure de droit commun approuvée le 8 février 2017**

VILLE DE VERNOUILLET

Esplanade du 8 mai 1945 - Maurice LEGENDRE

28500 VERNOUILLET



MODIFICATION n° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVEE LE 8 FEVRIER 2017

1 – Ouvrir à l'urbanisation un secteur classé en zone 2AUX pour permettre la réalisation d'une voie de desserte d'un bâtiment industriel devant être agrandi :

Une entreprise située en zone UXa de notre Plan Local d'Urbanisme a un projet de développement de son activité nécessitant l'agrandissement de son bâtiment actuel et la réalisation d'une voie de circulation poids lourds permettant le contournement de ce bâti. Pour réaliser cette voie de desserte il souhaite acquérir une partie de la parcelle communale limitrophe cadastrée ZO n°1, classée en zone 2AUX de notre PLU. Nous proposons de classer ces 10.845 m² en zone UXa de notre PLU (plans joints)

2 – Compléments à apporter aux dispositions générales du règlement :

En cohérence avec les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine Normandie afin de favoriser une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, nous souhaitons inciter les vernolitains à récupérer et réutiliser les eaux de pluie.

Il sera ainsi préconisé la mise en place de cuves de récupération des eaux pluviales pour arrosage des jardins, utilisation pour les sanitaires..

Préciser la dimension requise des places de stationnement : 5 m x 2.50 m pour un stationnement de maison individuelle et un ratio de 25 m² par véhicule pour les aires de stationnement des logements collectifs et 29 m² par emplacement pour les stationnements PMR (dégagement compris).

Dans le cadre de l'instruction des permis de construire dans un lotissement les règles d'implantations des bâtiments s'appliqueront lot par lot, conformément à l'article R151-21 alinéa 3.

Les normes en matière de stationnement des véhicules électriques et vélos respecteront la réglementation en vigueur.

3 – Modification des articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

Dans la zone UB (sous-secteurs a, b, c, d) et la zone UX (sous-secteurs a, c, d, l'article 6 ne réglemente pas les extensions de constructions de manière précise.

Version actuelle : « ... excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend ».

Nous proposons la rédaction suivante : « Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions limitées (augmentation de la superficie au maximum de 30% de la surface de plancher existante) dans le prolongement du bâti existant ne réduisant pas le recul par rapport aux voies et emprises publiques. »

L'article 7 réglementant les implantations par rapport aux limites séparatives il y a lieu d'apporter également ces précisions puisque les extensions ne sont pas réglementées. Nous proposons d'ajouter aux dispositions : « Des implantation différentes peuvent être admises pour les extensions limitées (augmentation de la superficie au maximum de 30% de la surface de plancher existante) ou surélévation dans le prolongement du bâti existant ne réduisant pas le recul par rapport aux limites séparatives. »

L'article UBd 7 sera complété pour garantir la conception architecturale définie dans le dossier d'aménager du lotissement sis route de Chartres (ex site COMASEC).

Nous proposons la rédaction suivante :

« Les constructions peuvent être implantées, soit sur la limite séparative de l'entrée charretière, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 5 mètres si la façade ou le pignon comporte des baies.

- 3 mètres, dans le cas contraire.

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale des implantations différentes pourront être admises. »

4 – réglementation de l'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)

Aucune disposition n'a été prise pour les zones UA, UBa, b, c, d, f, Il est donc aujourd'hui possible d'implanter plusieurs maisons sur une même parcelle sans règle de distance entre elles. Nous proposons la rédaction suivante :

« Les façades des constructions situées en *vis-à-vis* et comportant des baies doivent être distantes l'une de l'autre d'au moins 10 m. Cette distance est réduite à 6 m lorsqu'une seule des 2 façades comporte une baie et 3 m lorsque les 2 façades sont aveugles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes. »

5 – Modification de l'article 11 (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords)

1 – les clôtures

Nous souhaitons préciser la réglementation sur les clôtures afin de mieux encadrer les réalisations futures. Il s'agirait :

- d'interdire les brises vues à l'alignement des voies privées ou publiques et les autoriser temporairement en attente de la pousse des végétaux, en limites séparatives à condition qu'ils soient installés « dans les règles de l'art » sur un support adapté (grillage rigide par exemple) et de préférence en matériaux naturels (canisse, bruyère, bambou)
- d'apporter une précision sur la hauteur : 1 m 80 maximum « *pilliers portails, portillons et chaperons inclus* » et sur l'aspect « elles ne comporteront pas de partie pleine de plus de 2/3 de leur hauteur.
- De préciser que les murs et murets de clôtures doivent être enduits dans des tons sable et terres locales.

Ces dispositions s'appliqueraient pour les zones UB sous-secteurs a, b, d, e, f.

2 – les toitures

La pose d'ardoise n'est autorisée qu'en cas de rénovation d'un bâtiment qui utilisait déjà ce matériau.

Nous proposons d'élargir son utilisation dans l'ensemble de la zone UA et UB par la rédaction suivante « Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant soit l'aspect et la couleur de la tuile plate petit moule (minimum 22/m²) de ton rouge bruni soit l'aspect et la couleur de l'ardoise. Les tuiles de couleur claire (fréquemment dénommées champagne) comme les tuiles foncées (proche de la couleur chocolat) sont interdites. La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau. Les toitures terrasses sont admises et leur végétalisation est fortement recommandée. »

La réglementation des toitures prévoit des exceptions qu'il serait nécessaire de compléter en prévoyant le cas des surélévations qui ne devront pas excéder la hauteur totale du bâtiment principal.

6 – Modification de l'article 13 (espaces verts et plantations)

Actuellement notre réglementation peut amener à l'artificialisation de l'ensemble d'une parcelle. Dans un souci d'amélioration de la gestion des eaux pluviales et de protection contre les inondations, nous proposons d'indiquer un coefficient d'espace vert (rapport entre la superficie de la parcelle et la surface réservée aux espaces verts) qui pourrait être de 35 %.

Nous préciserons également que les plantations d'arbre à hautes tiges seront faites en pleine terre

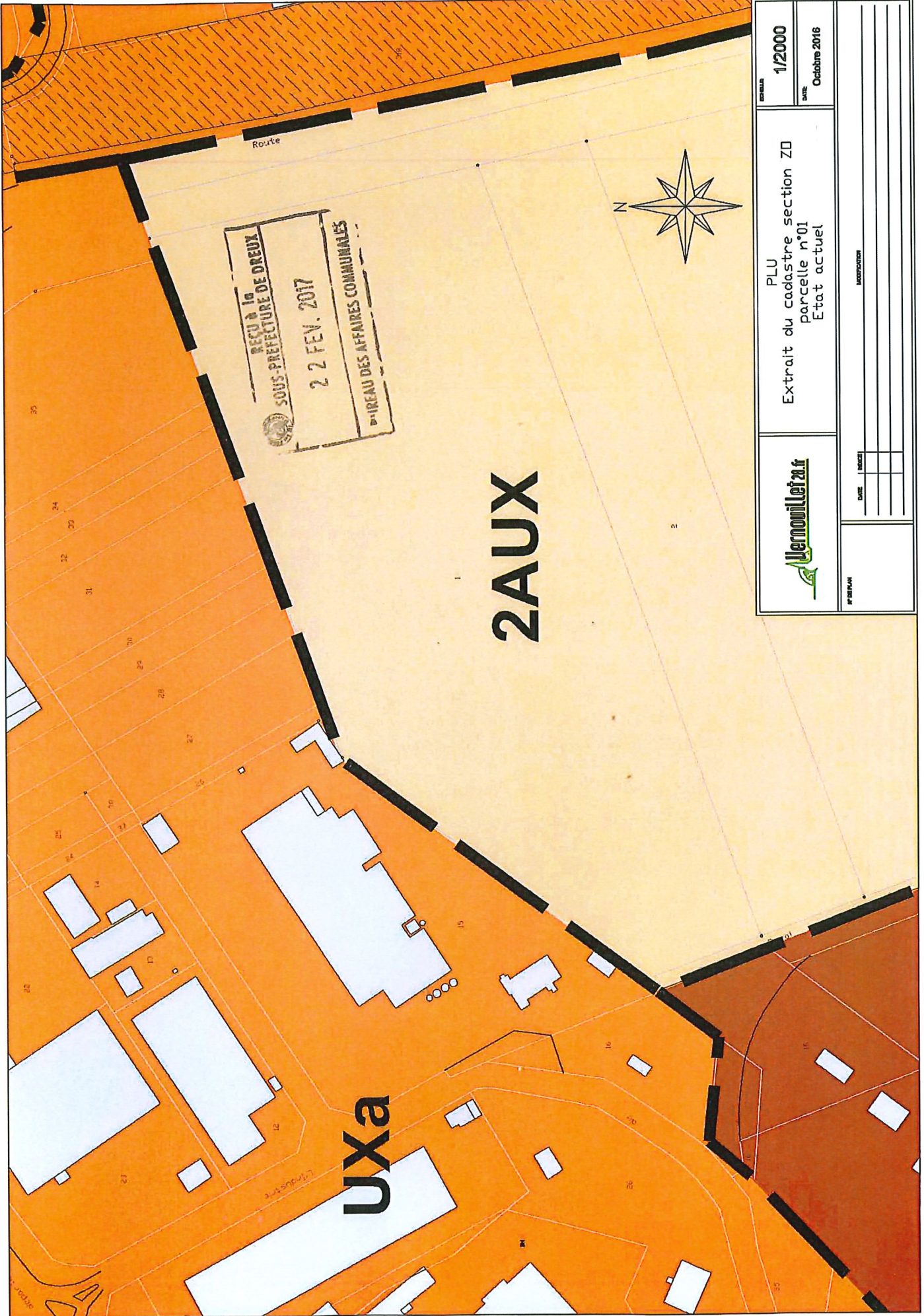
7 – compléter l'annexe 1 « lexique des termes employés dans le règlement du PLU » :


- **Arbre à haute tige** : les arbres à hautes tiges sont des arbres mesurant à la plantation au moins 1,80 m,
- **Annexe** : Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale, implantée isolément ou accolé. Son usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale. (Liste d'exemples non exhaustive : garage, abri de jardin, bûcher, abri à vélo, etc.)

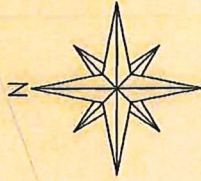
- **Espèces locales** : une espèce locale est une espèce végétale qui pousse naturellement dans la région et reste pérenne même sans gros entretien : charme, frêne, orme, arbre de Judée, arbres fruitiers...
- **Baie** : constitue une baie toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération. Ne constitue pas une baie une ouverture à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavé de verre.
- **Clôture** : une clôture est un ensemble composé de plusieurs éléments (mur, muret, portail, portillon, piliers, grillage...) qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou de 2 propriétés privées.
- **Coefficient d'espaces verts** : rapport exprimé en pourcentage entre la surface réservée aux espaces verts et la superficie totale de la parcelle.
- **Construction** : le terme construction englobe tous les travaux neufs, rénovation, maintenance, ouvrages ou installations, à l'exception des clôtures.
- **Espaces verts** : espace non imperméabilisé et végétalisé (ce qui exclue les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, bitume ou de quelque nature que ce soit à l'exception de solutions végétalisées).
- **Extension mesurée ou limitée des constructions** : augmentation de la superficie au maximum de 30 % de la surface de plancher existante d'une construction. Au-delà le projet est considéré comme une nouvelle construction.
- **Collectif** : Tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts et desservis par des parties communes.
- **Constructions groupées** : Groupement d'au moins 3 logements faisant partie d'un même projet de construction.
- **Hauteur maximum des constructions ou clôtures sur un terrain en pente** : Lorsque le terrain est en pente, les côtes pour les clôtures ou bâtiments sont prises au point le plus haut.


8 – Palette végétale :

Dans un souci d'amélioration du cadre et de vie et de conseil auprès des pétitionnaires nous proposons d'ajouter une palette végétale dans les annexes du PLU. Il s'agit de préconiser la réalisation de haies en mélange aux essences variées qui offrent une croissance rapide et un entretien modéré, et d'orienter vers un choix d'essences locales moins sujettes aux attaques parasitaires.




RECU À 10
SOUS-PREFECTURE DE DREUX
22 FEV. 2017
BUREAU DES AFFAIRES COMMUNALES

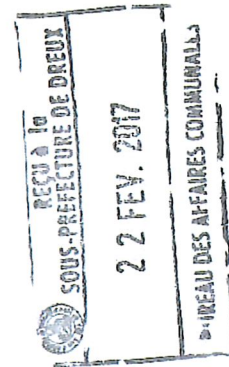


	PLU Extrait du cadastre section ZD parcelle n°01 Etat actuel	ÉCHELLE 1/2000
	DATE Octobre 2016	MODIFICATEUR
N° PLAN	DATE INDEX	MODIFICATEUR

TABLEAUX DES SURFACES PAR ZONE
MISE A JOUR 08/02/2017

ZONES URBAINES	SUPERFICE en HA
U	
UA	31,3
UB	370,9
dont Uba	36,8
dont Ubb	256
dont Ubc	26,6
dont Ubd	25,2
dont Ube	25,3
dont Ubf	1
UX	217,6
dont Uxa	51,4
dont Uxb	77,4
dont Uxc	48
dont Uxd	40,9
UZ	8,6
TOTAL	628,4
ZONES A URBANISER	
AU	
AU	15,1
1AUX	24,9
dont 1AUXc	7,9
dont 1AUXd	17
2AUX	44
TOTAL	84

ZONES AGRICOLES	SUPERFICE en HA
A	
A	221,4
TOTAL	221,4
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
N	
N	278,8
Na	4,6
Nb	2,8
Nc	3,8
Nd	0,6
Ne	0,6
Nf	0,4
Ng	0,4
TOTAL	292
TOTAL DES ZONES	
	1225,8



OBJET :

Approbation de la
modification n° 2 du PLU

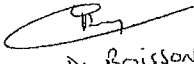
Date de la
convocation
du Conseil municipal

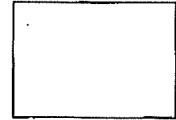
1^{er} février 2017

SG- 2017/02 - 03

Acte certifié exécutoire après
transmission aux services préfectoraux
Publication ou affichage le
notification le 14.2.2017

le DGS


D. Boisson



L'an DEUX MILLE DIX SEPT, le HUIT FEVRIER à 20 H 15, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Daniel FRARD, Maire. La séance a été publique.

Étaient présents :

MM. FRARD, STEPHO, Melle MANSON, M. FONTANA, Mme BOUADLA-ABDI, M. LESAGE, Mme QUERITE, M. LAMRINI, Mme MARY, MM. GLAAS, MANCEAU, Mmes GUIGNARD, EMOND, M. RICHARD, Mme MONTIGNY, M. LOUDIERE, Melle LUCAS, M. MALANDAIN, Mme BENABI, Mmes BOUGRARA, VIGNY, M. DAOUD, Mme LESCARD, MM. MOYER, ETHEVE, Mme LANGLOIS, formant la majorité des membres en exercice.

Pouvoirs et excusés : MM. ROUX, KOUEZI, Mmes AHIZOUN, KERDUDO,

Absente excusée: Mme HENRI,

Absent : M. IRSHAD

M. Youssef LAMRINI a été élu secrétaire.

Par arrêtés en date du 31 août et 28 octobre 2016 nous avons prescrit la modification du Plan Local d'Urbanisme afin de répondre à 3 objectifs :

1. Ouvrir à l'urbanisation un secteur aujourd'hui classé en zone 2AUX pour permettre l'extension d'une entreprise installée sur la zone d'activité des Vauvettes,
2. Faciliter la compréhension du public et l'instruction des dossiers d'urbanisme en enrichissant ou précisant les dispositions générales, les annexes et certains articles du règlement
3. Mettre en place un coefficient d'espaces verts sur les parcelles afin d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales.

Suivant notre arrêté du 19 octobre 2016, l'enquête s'est déroulée du 8 novembre au 9 décembre 2016. Monsieur Denis MACLOUD a été désigné Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif d'Orléans. Conformément aux textes en vigueur l'avis d'enquête publique a fait l'objet d'un affichage en Mairie, d'une information sur le site Internet de la ville, de 2 publications dans 2 journaux locaux. Un registre d'enquête et une adresse mail enquête-publique.plu@vernouillet28.fr ont été ouverts pour permettre au public d'apporter ses observations sur le dossier présenté.

4 personnes ont été reçues par Monsieur le Commissaire Enquêteur lors de ses permanences dont 2 qui pensaient que cette enquête concernait le dossier « RN12-RN154 ». 1 observation a été enregistrée mais sans lien direct avec l'objet de l'enquête.

Monsieur le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU dans son rapport et ses conclusions établis le 23 décembre et reçus en Mairie le 30 décembre 2016.

Je vous propose d'approuver la modification n°2 de notre Plan Local d'Urbanisme qui prend en compte les observations des personnes publiques associées dûment consultées.

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

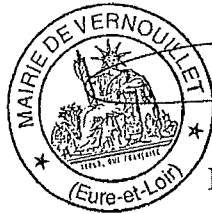
APPROUVE la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme annexée à la présente,

DIT que la délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie et d'une mention dans un journal local,

DIT que le dossier sera tenu à la disposition du public en Mairie aux jours et heures d'ouverture habituels.

Ainsi délibéré,
Et ont signé les membres présents

Le Maire,



Daniel FRARD

