



Département de Seine et Marne

VAL D'EUROPE AGGLOMÉRATION

Commune de Villeneuve-Saint-Denis

PLAN LOCAL D'URBANISME



NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION N°2



PLU approuvé le : 8 décembre 2006

Modification n°2 approuvée le :

SOMMAIRE

1.	OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU.....	3
2.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT.....	5
3.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE	18
4.	JUSTIFICATIONS DE LA CREATION D’UNE ORIENTATION D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	19
5.	INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	22

1. OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Par délibération en date du 8 décembre 2006, le Conseil municipal de Villeneuve-Saint-Denis a approuvé son Plan Local d’Urbanisme (PLU).

Celui-ci a ensuite fait l’objet de plusieurs évolutions :

- modification simplifiée approuvée le 26 novembre 2009
- modification simplifiée approuvée le 13 novembre 2013
- modification N°1 approuvée le 13 octobre 2015
- modification simplifiée approuvée le 30 juin 2017

Depuis, la commune de Villeneuve-Saint-Denis a sollicité Val d’Europe Agglomération afin de procéder à des ajustements règlementaires du PLU, rendus nécessaires au fur et à mesure de son application.

Afin de prendre en compte l’ensemble des points concernés, une procédure de modification du PLU est donc nécessaire.

Cette modification porte donc sur :

- l’instauration d’Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)
- le règlement du PLU
- le document graphique du règlement (plan de zonage)

Le dossier de modification N°2 du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification (objet du présent dossier),
- le document des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) créé
- le règlement du PLU modifié
- le document graphique du règlement (plan de zonage) modifié

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

Au regard des dispositions de l’article 12 VI du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 selon lesquelles les dispositions de l’ordonnance du 23 septembre 2015 sont applicables aux Plans Locaux d’Urbanisme qui font l’objet d’une procédure d’élaboration ou de révision générale lorsqu’elle est prescrite après le 1^{er} janvier 2016, la procédure de modification sera menée selon la codification du code de l’urbanisme dans sa version antérieure à la date de l’entrée en vigueur de l’ordonnance du 23 septembre 2015 et de son décret d’application du 28 décembre 2015.

Conformément à l’article L123-13 du code de l’urbanisme, la présente modification du PLU ne change pas les orientations définies par le projet d’aménagement et de développement durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne comporte pas de graves risques de nuisance et n’ouvre pas à l’urbanisation une zone à urbaniser ayant plus de neuf ans depuis sa création.

2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

2.1. Dispositions générales

Ajout proposé dans la modification N°2

ARTICLE 8 : Dispositions applicables à toutes les zones

- Les exhaussements et affouillements liés à la création ou à l’élargissement d’infrastructures routières départementales sont autorisés dans les zones bordant lesdites voies à condition qu’ils soient d’utilité et d’intérêt publics.
- Pour toutes les constructions nouvelles ou les changements de destination implantés en bordure des routes départementales, toutes les mesures devront être prises afin d’organiser le stationnement (y compris les visiteurs, personnel, livraison etc.), au sein même de la parcelle.
- Le stationnement devra être aménagé sur le terrain d’assiette de manière à ce qu’aucun véhicule ne s’engage en marche arrière sur les routes départementales (demi-tour sur parcelle privée, stationnement latéral,...).
- En cas de création ou de modification des clôtures des propriétés bordant les routes départementales, l’accès devra être réalisé de façon à ne pas stationner le véhicule sur la chaussée le temps de l’ouverture du portail. De plus, un pan coupé et un dégagement pourront être demandés par le gestionnaire de la voirie pour permettre aux riverains de prendre le temps nécessaire avant de s’engager sur la route départementale.
- Aucun nouvel accès ne sera autorisé le long des routes départementales sans l’accord du gestionnaire de la route départementale.
- En cas de création de division d’une unité foncière, l’accès existant devra être privilégié et mutualisé pour éviter la multiplication des accès qui est de nature à multiplier les points de conflits sur une route départementale.
- En cas de modification de l’accès existant, donnant sur une route départementale, des mesures pourront être demandées afin de sécuriser les entrées et les sorties de l’unité foncière.
- La largeur des places de stationnement sur le domaine public devra être de 2m50 et en cas d’obstacle elle devra être portée à 2m60.
- Locaux vélos sur l’emprise du lot

Principes

Pour tout type de construction, excepté pour les constructions de moins de 3 logements, un local réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- Le local nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé. Il pourra cependant être non étanche à l’air (claustra...) mais devra être protégé des intempéries.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixes de stationnement au sol et en hauteur permettant de stabiliser et d’attacher les vélos, par la roue et/ou le cadre.

- Des dispositifs permettant l’installation des prises électriques, pour les vélos à assistances électriques seront réservés dans les locaux de stationnement vélos.

Normes

Les normes minimales relatives au stationnement des vélos devront respecter les normes ci-après :

Pour les constructions à destination de logements (opérations comptant plus de 2 logements) il sera réalisé un local de 3 m² minimum et :

- 0.75m² supplémentaires par logement jusqu’au T2.
- 1.50m² supplémentaires par logement pour les T3 et plus.

- **Locaux poussettes**

Il sera réalisé, pour les constructions de plus de 2 logements autres que pour les résidences personnes âgées et les résidences universitaires visées à l’article L 123-1-13 du Code de l’Urbanisme, un local pour les poussettes d’une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour en faciliter son usage.

Pour les autres installations et constructions nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, il devra être réalisé un local selon les besoins.

- **dispositions communes vélos –poussettes :**

- Les locaux vélos et poussettes devront être préférentiellement situés en RDC et avoir un accès direct à la voirie ou à un chemin praticable sans obstacle avec une rampe maximale de 12 %.
- En cas de locaux situés en sous-sol, la rampe devra être sécurisée.
- Le local « vélo » et le local « poussette » devront être indépendants.
- L’usage des locaux vélos et poussettes sont strictement limités au stationnement des vélos et poussettes.

- **Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sera au minimum prévu pour tout type de construction. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l’espace public ou accessible par un cheminement praticable.**

Une aire d’enlèvement des déchets ménagers devra être prévue sur le domaine public.

Pour les constructions à destination d’habitat de plus de 2 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d’une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés.

Justification

Cet article ajouté dans la modification N°2 est issu des demandes formulées par le Conseil Départemental de Seine-et-Marne lors de la consultation des Personnes Publiques Associées.

2.2. Dispositions applicables aux zones urbaines

Rédaction du PLU approuvé

- La zone Ue

La zone Ue, située au hameau de la Guette, correspond principalement à de l’habitat collectif à caractère social implanté dans un ancien château.

Rédaction proposée dans la modification N°2

- La zone Ue

La zone Ue, située au hameau de la Guette, correspond ~~principalement à de l’habitat collectif à caractère social implanté dans~~ à un ancien château qu’il convient de protéger et de valoriser en permettant dans le bâtiment du château existant l’habitat, l’hébergement hôtelier, les bureaux.

Justification

La volonté est ici de poursuivre la préservation du château du hameau de la Guette en favorisant l’évolution de son usage vers différents types d’occupations et d’activités (habitat, tourisme avec l’hébergement hôtelier, bureaux et services).

2.3. Dispositions applicables à la zone Ua

Article 2

Ajout proposé dans la modification N°2

Dans le secteur identifié sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions sont autorisées lors de la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP.

Justification

La volonté est d’envisager une restructuration du cœur de bourg à l’intérieur du secteur afin d’y installer un véritable cœur de vie mêlant les espaces verts, les équipements, services, commerces et l’habitat.

Ces OAP permettent de préciser les principes d’aménagement et de programmation sur ce secteur stratégique pour le devenir de la commune du fait de sa situation au cœur du tissu urbain.

Article 10

Rédaction du PLU approuvé

La hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder 12 mètres.

Rédaction proposée dans la modification N°2

La hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder ~~12~~ 9 mètres.

Justification

La volonté est ici de conforter la cohérence entre les règles de hauteur en mètres et les règles de hauteur en nombre de niveaux.

En outre, la volonté est de maîtriser et conserver l’épannelage moyen existant situé autour de 9 mètres de hauteur et respecter ainsi les caractéristiques du tissu ancien.

Rédaction du PLU approuvé

Pour les pentes de toitures des annexes supérieures à 30° et pour les garages, cette hauteur est portée à 3,50 mètres.

Rédaction proposée dans la modification N°2

~~Pour les pentes de toitures des annexes supérieures à 30° et pour les garages, cette hauteur est portée à 3,50 mètres.~~

Justification

Cette règle est supprimée afin d’harmoniser la zone Ua avec les autres zones pour lesquelles cette règle n’existe pas.

Rédaction du PLU approuvé

2. – Pour les extensions des bâtiments existants

L’extension d’un bâtiment existant dont la hauteur maximale excède 12 mètres ne doit pas dépasser cette hauteur de 12 mètres.

Rédaction proposée dans la modification N°2

2. – Pour les extensions des bâtiments existants

L’extension d’un bâtiment existant ~~dont la hauteur maximale excède 12 mètres~~ ne doit pas dépasser ~~cette~~ une hauteur de ~~12~~ 9 mètres.

Justification

La volonté est ici de conforter la cohérence entre les règles de hauteur en mètres et les règles de hauteur en nombre de niveaux.

En outre, la volonté est de maîtriser et conserver l’épannelage moyen existant situé autour de 9 mètres de hauteur et respecter ainsi les caractéristiques du tissu ancien.

Article 11

Rédaction du PLU approuvé

Conformément à l’article R.111-21 du Code de l’urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ».

Rédaction proposée dans la modification N°2

Conformément à l’article R.111-21 du Code de l’urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains **ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales** ».

Rédaction du PLU approuvé

1.1.1. – Les toitures

Les dispositions suivantes ne sont pas imposées dans la mesure où elles ont pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d’installations de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d’énergie.

Rédaction proposée dans la modification N°2

1.1.1. – Les toitures

Les dispositions suivantes ne sont pas imposées dans la mesure où elles ont pour effet de rendre techniquement impossible la réalisation d’installations de systèmes domestiques

solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d’énergie renouvelable ainsi que l’utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d’éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Rédaction du PLU approuvé

➤ Les couleurs des murs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Une seule et même teinte doit être adoptée à la fois pour les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres ; le soubassement doit être dans un ton différent et plus soutenu.

Rédaction proposée dans la modification N°2

➤ Les couleurs des murs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur allant du blanc à des tons de Champagne (jaune pâle, beige clair) en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Une seule et même teinte doit être adoptée à la fois pour les corniches, bandeaux et encadrements de fenêtres ; le soubassement doit être dans un ton différent et plus soutenu.

Rédaction du PLU approuvé

➤ L’aspect

- La teinte des menuiseries fixes et ouvrantes doit être discrète. Elle peut être soit identique à celle des volets, de nuance plus claire ou foncée, soit en contraste.
- L’ensemble des menuiseries d’un même bâtiment doit adopter une teinte unique. Cette gamme de teintes doit être soit :
 - Blanc cassé (dans les tons gris, beige et ocre) ;
 - De couleur pastel (les verts et bleus).

Les carreaux de verre doivent être plus hauts que larges.

Rédaction proposée dans la modification N°2

➤ L’aspect

- ~~La teinte des menuiseries fixes et ouvrantes doit être discrète. Elle peut être soit identique à celle des volets, de nuance plus claire ou foncée, soit en contraste.~~
- L’ensemble des menuiseries d’un même bâtiment doit adopter une teinte unique. Cette gamme de teintes doit aller du blanc à des tons de Champagne (jaune pâle, beige clair) être soit :
 - ~~Blanc cassé (dans les tons gris, beige et ocre) ;~~
 - ~~De couleur pastel (les verts et bleus).~~

Les carreaux de verre doivent être plus hauts que larges.

Rédaction du PLU approuvé

Les volets doivent être peints, leur teinte peut être identique à celle des menuiseries, de nuance plus claire ou plus foncée tout en demeurant discrète.

L’ensemble des volets d’un même bâtiment doit adopter une teinte unique.

La gamme des couleurs est celle retenue pour les menuiseries.

Les barres horizontales doivent être de même teinte que les volets.

Les peintures doivent être peintes.

Rédaction proposée dans la modification N°2

Les volets doivent être peints, ~~leur teinte peut être identique à celle des menuiseries, de nuance plus claire ou plus foncée tout en demeurant discrète.~~

L’ensemble des volets d’un même bâtiment doit adopter une teinte unique.

La gamme des couleurs ~~doit être pastel (jaune, rose, bleu, vert) est celle retenue pour les menuiseries.~~

Les barres horizontales doivent être de même teinte que les volets.

~~Les peintures doivent être peintes.~~

Rédaction du PLU approuvé

Les clôtures sur rue ou en limite séparative doivent être constituées :

- Soit d’un soubassement maçonné surmonté d’une grille en barreaudage éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas la hauteur totale de la grille ;
- Soit d’un grillage, à condition qu’il soit doublé d’une haie végétale d’essences locales et variées.

Rédaction proposée dans la modification N°2

Les clôtures sur rue ou en limite séparative doivent être constituées :

- Soit d’un soubassement maçonné surmonté d’une grille en barreaudage éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas la hauteur totale de la grille ~~ou surmonté d’une lisse~~ ;
- Soit d’un grillage, à condition qu’il soit doublé d’une haie végétale d’essences locales et variées.

~~La reconstruction à l’identique d’un mur en pierre existant est autorisée.~~

Justification

La volonté est ici d’harmoniser, dans l’ensemble du tissu urbanisé à dominante d’habitat, les teintes entre les murs et les menuiseries et de préciser pour les volets l’étendue des tons pastel.

Il s’agit également de diversifier davantage les possibilités de clôtures.

2.4. Dispositions applicables à la zone Ub

Article 4

Rédaction du PLU approuvé

Toutefois, en l’absence d’un tel réseau ou en cas d’impossibilité technique grave de s’y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d’évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les dispositifs individuels de traitement des effluents doivent être conçus de telle sorte qu’un raccordement à un dispositif collectif puisse y être substitué obligatoirement dès lors que ce dernier sera en fonction.

Rédaction proposée dans la modification N°2

~~Toutefois, en l’absence d’un tel réseau ou en cas d’impossibilité technique grave de s’y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d’évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.~~

~~Les dispositifs individuels de traitement des effluents doivent être conçus de telle sorte qu’un raccordement à un dispositif collectif puisse y être substitué obligatoirement dès lors que ce dernier sera en fonction.~~

Justification

La zone Ub étant desservie par l’assainissement collectif, il n’y a plus lieu de maintenir cette règle.

Article 10

Rédaction du PLU approuvé

La hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder 12 mètres.

Rédaction proposée dans la modification N°2

La hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder ~~12~~ 9 mètres.

Rédaction du PLU approuvé

2. – Pour les extensions des bâtiments existants

Les extensions sont autorisées si elles n’ont pas une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant.

L’extension d’un bâtiment existant dont la hauteur maximale excède 12 mètres ne doit pas dépasser cette hauteur de 12 mètres.

Rédaction proposée dans la modification N°2

2. – Pour les extensions des bâtiments existants

~~Les extensions sont autorisées si elles n’ont pas une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant.~~

L’extension d’un bâtiment existant ~~dont la hauteur maximale excède 12 mètres~~ ne doit pas dépasser ~~cette~~ une hauteur de ~~12~~ 9 mètres.

Justification

La volonté est ici de conforter la cohérence entre les règles de hauteur en mètres et les règles de hauteur en nombre de niveaux.

En outre, la volonté est de maîtriser et conserver l’épannelage moyen existant et respecter ainsi les caractéristiques du tissu urbain. En secteur Ubb, il s’agit de favoriser une meilleure intégration du bâti dans l’environnement boisé proche.

Article 11

Voir chapitre 2.2 Article 11. **Les modifications sont les mêmes que celles apportées en zone Ua.**

Article 13

Rédaction du PLU approuvé

La surface des espaces verts et plantés sera d’au moins 40% de la superficie totale de la parcelle.

Rédaction proposée dans la modification N°2

En secteur Uba, la surface des espaces verts et plantés sera d’au moins 40% de la superficie totale de la parcelle.

En secteur Ubb, la surface des espaces verts et plantés sera d’au moins 50% de la superficie totale de la parcelle.

Justification

En secteur Ubb situé à l’Est du bourg, il s’agit, en favorisant la biodiversité, d’assurer une meilleure transition entre l’environnement boisé proche et le tissu urbain du bourg.

2.5. Dispositions applicables à la zone Uc

Article 6

Rédaction du PLU approuvé

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l’alignement de la voie.

Rédaction proposée dans la modification N°2

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l’alignement de la voie **publique et dans une profondeur maximale de 30 mètres par rapport à l’alignement de la voie publique.**

Les annexes doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l’alignement de la voie publique.

Justification

La volonté est ici de conserver une implantation harmonieuse de l’habitat dans un ordonnancement régulier par rapport à la voie publique et en conservant les cœurs d’ilot végétalisés.

Article 10

Rédaction du PLU approuvé

La hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder 12 mètres depuis le sol naturel.

Rédaction proposée dans la modification N°2

La hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder **12 9** mètres depuis le sol naturel.

Rédaction du PLU approuvé

2. – Pour les extensions des bâtiments existants

Les extensions sont autorisées si elles n’ont pas une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant.

L'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur maximale excède 12 mètres ne doit pas dépasser cette hauteur de 12 mètres.

Rédaction proposée dans la modification N°2

2. – Pour les extensions des bâtiments existants

~~Les extensions sont autorisées si elles n’ont pas une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant.~~

L'extension d'un bâtiment existant ~~dont la hauteur maximale excède 12 mètres~~ ne doit pas dépasser ~~cette~~ une hauteur de ~~12~~ 9 mètres.

Justification

La volonté est ici de conforter la cohérence entre les règles de hauteur en mètres et les règles de hauteur en nombre de niveaux.

En outre, la volonté est de maîtriser et conserver l'épannelage moyen existant et respecter ainsi les caractéristiques du tissu urbain.

Article 11

Voir chapitre 2.2 Article 11. **Les modifications sont les mêmes que celles apportées en zone Ua.**

2.6. Dispositions applicables à la zone Ud

Article 2

Ajout proposé dans la modification N°2

- en secteur Udb, les extensions du bâtiment existant à condition qu’il s’agisse d’un établissement médicalisé et que ces extensions soient situées à l’arrière du bâtiment existant.

Justification

La volonté est ici de conforter la vocation d’équipements médicaux de ce secteur du hameau de la Guette en favorisant l’extension d’établissements médicalisés.

2.7. Dispositions applicables à la zone Ue

Article 1

Rédaction du PLU approuvé

- les constructions à usage de commerce, artisanat et bureaux, hôtels et services, les entreprises d'activités.

Rédaction proposée dans la modification N°2

- les constructions **nouvelles** à usage de commerce, artisanat, **industrie, entrepôt, habitat** et bureaux, hôtels et services, les entreprises d'activités, **à l’exception de la valorisation du bâtiment du château existant spécifiée à l’article 2.**

Justification

La volonté est ici de poursuivre la préservation du château et du parc du hameau de la Guette en interdisant les constructions nouvelles tout en permettant la valorisation du bâtiment du château existant.

Article 2

Rédaction du PLU approuvé

- les constructions à usage d'habitat sous réserve que mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels;
- les garages couverts ou partiellement clos et les annexes sous réserve de leur compatibilité avec les milieux environnants ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, sous réserve que la destination dudit bâtiment soit conforme aux utilisations et occupations du sol autorisées dans la zone;
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442.2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Rédaction proposée dans la modification N°2

- ~~➤ les constructions à usage d'habitat sous réserve que mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels;~~
- la valorisation du bâtiment du château existant en y permettant l'habitat, l'hébergement hôtelier, les bureaux
- les garages couverts ou partiellement clos et les annexes sous réserve de leur compatibilité avec les milieux environnants ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, sous réserve que la destination dudit bâtiment soit conforme aux utilisations et occupations du sol autorisées dans la zone;
- les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont définis à l'article R. 442.2 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Justification

La volonté est ici de poursuivre la préservation du château et du parc du hameau de la Guette en interdisant les constructions nouvelles et en favorisant l'évolution de l'usage du bâtiment du château vers différents types d'occupations et d'activités (habitat, tourisme avec l'hébergement hôtelier, bureaux et services).

Article 11

Ajout proposé dans la modification N°2

Le château est protégé dans le présent PLU au titre de l’article L123-1-5-7° du code de l’urbanisme ; dans ce cadre, l’aspect de la façade existante doit être conservé en l’état. Seul l’entretien de la façade est autorisé.

Justification

Le château est protégé au titre de l’article L123-1-5-7° du code de l’urbanisme dans le PLU approuvé et cette protection figure sur le plan des éléments remarquables du PLU approuvé. La volonté est ici d’ajouter une prescription liée à cette protection afin de renforcer la préservation de la façade existante du château, élément important du patrimoine de la commune.

2.8. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Rédaction du PLU approuvé

La zone AUa se situe dans entre la voie TGV et la limite Sud-Ouest de centre bourg. Elle est destinée à accueillir un ensemble d’activités économique.

Rédaction proposée dans la modification N°2

La zone AUa se situe dans entre la voie TGV et la limite Sud-Ouest de centre bourg. Elle est destinée à accueillir un ensemble d’activités économique **et de l’habitat en dehors du secteur affecté par le bruit de l’interconnexion TGV (250 m vis-à-vis de l’axe du TGV).**

Justification

La volonté est ici de permettre très localement (en dehors du secteur affecté par le bruit de l’interconnexion TGV) et dans le prolongement du bourg, l’accueil d’habitat, en offrant ainsi une mixité fonctionnelle à cette zone.

2.9. Dispositions applicables à la zone AUa

Article 2

Ajout proposé dans la modification N°2

- **les constructions à usage d’habitation à condition qu’elles soient situées en dehors du secteur affecté par le bruit de l’interconnexion TGV (250 m vis-à-vis de l’axe du TGV) ;**

Justification

La volonté est ici de permettre très localement (en dehors du secteur affecté par le bruit de l’interconnexion TGV) et dans le prolongement du bourg, l’accueil d’habitat, en offrant ainsi une mixité fonctionnelle à cette zone.

Article 9

Rédaction du PLU approuvé

Il n’est pas fixé de règle.

Rédaction proposée dans la modification N°2

H n'est pas fixé de règle.

L’emprise au sol des constructions à destination d’habitation ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Justification

La volonté est ici d’introduire une règle d’emprise au sol pour les constructions à destination d’habitation afin de prévoir une densité du même ordre que les zones urbanisées proches.

Article 10

Rédaction du PLU approuvé

La hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder 8 mètres.

Rédaction proposée dans la modification N°2

Pour les constructions à destination d’habitation, la hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder 9 mètres.

Le nombre de niveaux ne doit pas excéder R+1+combles sans encuvement ou R+combles avec encuvement.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale telle que définie ne doit pas excéder 8 mètres.

Justification

La volonté est ici d’introduire une règle de hauteur pour les constructions à destination d’habitation afin de maîtriser et conserver l’épannelage moyen existant (autour de 9 mètres de hauteur) aux abords de la zone, dans le tissu ancien.

Article 13

Ajout proposé dans la modification N°2

Pour les constructions à destination d’habitation, la surface des espaces verts et plantés sera d’au moins 40 % de la superficie totale de la parcelle.

Justification

La volonté est d’introduire dans cette zone une règle d’espaces verts et plantés afin de favoriser la biodiversité au sein de l’habitat.

2.10. Dispositions applicables aux zones AUb, AUc, AUe et AUg

Article 11

Voir chapitre 2.2 Article 11. **Les modifications sont les mêmes que celles apportées en zone Ua.**

2.11. Dispositions applicables aux zones AUb, AUc, AUd, AUe et AUf

Article 10

Voir chapitre 2.3 Article 10. **Les modifications sont les mêmes que celles apportées en zone Ub.**

2.12. Dispositions applicables aux zones AUc, AUd et AUe

Rédaction du PLU approuvé

2.- Pour les extensions des bâtiments existants

Les extensions sont autorisées si elles n’ont pas une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant.

Rédaction proposée dans la modification N°2

2.- Pour les extensions des bâtiments existants

~~Les extensions sont autorisées si elles n’ont pas une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant.~~

L'extension d'un bâtiment existant ne doit pas dépasser une hauteur de 9 mètres.

Justification

La volonté est ici de conforter la cohérence entre les règles de hauteur en mètres et les règles de hauteur en nombre de niveaux.

En outre, la volonté est de maîtriser et conserver l’épannelage moyen existant et respecter ainsi les caractéristiques du tissu urbain.

3. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE

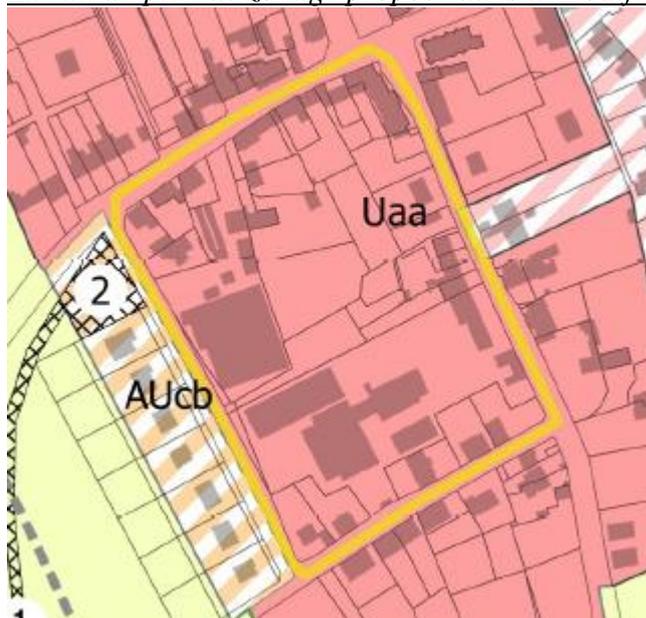
3.1. Création de l’OAP en zone Uaa

La modification du zonage a pour objet de délimiter sur le plan de zonage un secteur à Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) à l’intérieur du quadrilatère que forment les rues des Tournelles, Saint-Denis, du Bout du Monde et l’Allée verte dans l’optique d’une restructuration de ce cœur de bourg afin d’y installer un véritable cœur de vie mêlant les espaces verts, les équipements, services, commerces et l’habitat.

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé



Extrait du plan de zonage proposé dans la modification N°2



4. JUSTIFICATIONS DE LA CREATION D’UNE ORIENTATION D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

4.1. Objectifs et enjeux

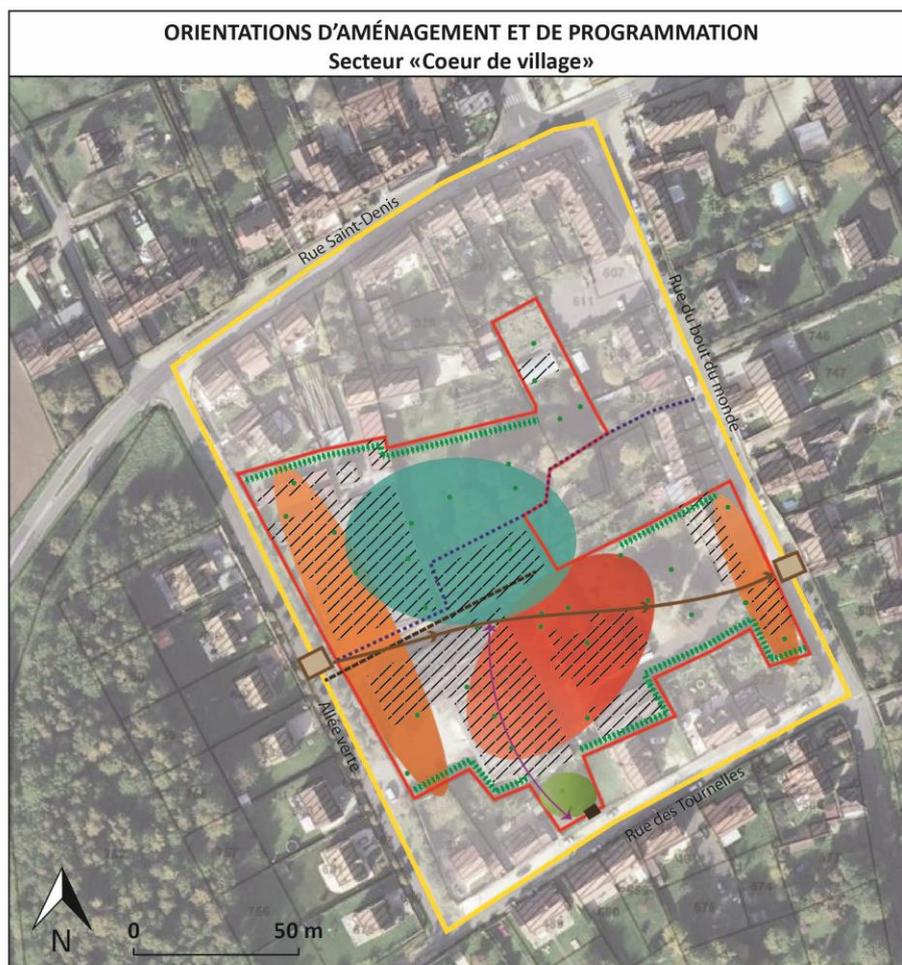
À l’intérieur du quadrilatère que forment les rues des Tournelles, Saint-Denis, du Bout du Monde et l’Allée verte dans le cœur du bourg de la commune, des espaces urbanisés disparates se côtoient : à l’habitat, le plus souvent le long des rues, vient se mêler localement des activités aujourd’hui en déshérence telles que d’anciens bâtiments d’usine et des serres désaffectées.

Par ailleurs, la commune connaît un développement démographique soutenu depuis plusieurs années et qui va se poursuivre dans les années à venir du fait des opérations d’habitat en cours et qui devrait conduire à une population d’environ 1500 habitants à long terme. Cette évolution démographique va induire des besoins en nouveaux équipements, services ou restructuration de ceux existants, voire des besoins en commerces.

Dans ce cadre, la volonté municipale est d’envisager une restructuration de ce cœur de bourg à l’intérieur du quadrilatère afin d’y installer un véritable cœur de vie mêlant les espaces verts, les équipements, services, commerces et l’habitat.

Des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) sont ainsi conçues sur ce secteur afin de répondre aux objectifs définis précédemment.

Ces OAP permettent à la commune de préciser les principes d’aménagement et de programmation sur ce secteur stratégique pour le devenir de la commune du fait de sa situation au cœur du tissu urbain.



Légende

Restructurer le secteur pour en faire un coeur de village

-  Bâtiments et installations pouvant faire l'objet d'une démolition
-  Constituer un noyau central mêlant espaces verts, équipements, services, commerces, stationnement (localisation de principe)
-  + Développer une offre d'habitat plus ou moins dense (localisation de principe)

Assurer une accessibilité et des déplacements simples

-  Concevoir une voie de desserte traversante à sens unique selon les principes de la zone de rencontre (**localisation de principe**)
-  Aménager et sécuriser l'intersection avec la rue du bout du monde et l'allée verte (**localisation de principe**)
-  Assurer un maillage doux (piétons, vélo) depuis le coeur de village vers la rue des Tournelles (**localisation de principe**)

Concevoir une insertion paysagère et écologique du coeur de village

-  Réaliser ou renforcer l'insertion paysagère du secteur par rapport aux constructions existantes
-  Assurer un traitement paysager de l'accès doux au secteur depuis la rue des Tournelles
-  Concilier la biodiversité avec le renouvellement urbain et privilégier les clôtures permettant le déplacement de la petite faune

Elements indicatifs

-  Délimitation du secteur soumis à OAP
-  Délimitation du secteur sur lequel s'applique la densité de logements/ha
-  Ligne électrique moyenne tension existante
-  Canalisation d'eau pluviale existante
-  Transformateur électrique

4.2. Justifications des Orientations d’Aménagement et de Programmation

Ce secteur vise à une restructuration du cœur de village dans l’objectif de répondre aux besoins existants et futurs des habitants en matière d’équipements et de services publics, de logements tout en améliorant le fonctionnement urbain.

Les orientations d’aménagement et de programmation du secteur étudié sont présentées dans une pièce spécifique de la modification du PLU.

Il s’agit d’accompagner la restructuration du secteur afin qu’il s’insère au mieux dans le tissu environnant.

Les Orientations d’Aménagement et de Programmation s’inscrivent ainsi dans l’objectif d’assurer un développement limité et harmonieux de ce secteur en phase avec le tissu urbain proche et dans le respect du cadre villageois de Villeneuve-Saint-Denis.

Cet espace de restructuration urbaine à fonctionnalité mixte intégrera donc une forte dimension environnementale et respectera la démarche et les principes du développement durable.

Le renouvellement urbain de ce secteur ne pourra donc être réalisé que dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble cohérente favorisant une qualité du cadre de vie (création et valorisation d’espaces publics, création d’espaces verts et paysagers, etc...) et une qualité paysagère et environnementale (réduction des consommations d’énergie, utilisation des énergies renouvelables, gestion des eaux pluviales, liaisons douces, etc...).

L’opération développée favorisera également une mixité des fonctions (équipements, services, commerces, stationnement et habitat) en respectant une densité comprise entre 15 et 20 logements à l’hectare afin de conserver la forme urbaine existante.

5. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Le projet de modification N° 2 du PLU procède à des ajustements règlementaires rendus nécessaires au fur et à mesure de l’application du PLU.

Sont ainsi modifiés ponctuellement ou créés, comme cela a été présenté précédemment :

- le règlement du PLU
- le document graphique du règlement (plan de zonage)
- l’instauration d’Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables du PLU n’étant donc pas modifié, les différentes modifications apportées au PLU, que ce soit en termes de règlement, de zonage, ou de création d’OAP, n’auront pas d’incidences négatives nouvelles sur l’environnement par rapport au PLU approuvé en 2006 et aux procédures d’évolution de celui-ci réalisées depuis.

En effet, il s’agit :

- de modifications en matière de règlement qui pour certaines d’entre elles vont plutôt dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l’environnement et du cadre de vie, par exemple :
 - règle relative aux pourcentages d’espaces verts en zones urbaines qui favorisent la biodiversité
 - règles relatives aux teintes des façades et des menuiseries, à la protection de la façade du château du hameau de la Guette.

Pour la majorité des autres évolutions règlementaires, il s’agit d’ajustements visant le plus souvent à répondre à des problématiques d’application de la règle ou à des modifications de règles pour offrir une constructibilité optimale, qui sont sans effet sur l’environnement.

- d’une modification en matière de zonage qui permet la création d’un secteur à OAP en zone urbaine afin de permettre une restructuration vers un véritable cœur de village allant dans le sens de l’amélioration du cadre de vie.