saint-pierre du-perray

République Française
Département de l'Essonne

COMMUNE DE SAINT PIERRE DU PERRAY

PLAN LOCAL D'URBANISME
Approuvé le 14 décembre 2006

RAPPORT DE PRESENTATION

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

PLU prescrit le	PADD débattu le	Projet de PLU arrêté le	PLU approuvé le
17 décembre 2002	17 février 2005	6 avril 2006	14 décembre 2006

PLU rectifié le	PLU modifié les	PLU révisé le	PLU modification simplifiée n°1 le
22 mars 2007	14 septembre 2011 ; 12 septembre 2012 et 17 février 2016	18 janvier 2012	5 février 2015
PLU modification simplifiée n° 2 le		PLU modification simplifiée n° 3 le	
17 septembre 2015		25 mai 2016	

Le Maire
Catherine ALIQUOT-VIALAT

SOMMAIRE

PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 ---- 4

1) Rappel de la procédure de modification simplifiée ---- 4

2) Etapes de la procédure ---- 4

3) Objet de la modification simplifiée n°4 ---- 5

DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS PROPOSEES ---- 6

1) Evolutions apportées au règlement du PLU ---- 6

ANNEXES : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ---- 10

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Pierre-du-Perray a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 Décembre 2006, rectifié le 22 Mars 2007, modifié les 14 Septembre 2011,12 Septembre 2012, 5 Février 2015, 17 Septembre 2015, 17 Février 2016 et 25 Mai 2016 et révisé par procédure simplifiée le 18 Janvier 2012.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

1) Rappel de la procédure de modification simplifiée

En application de l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque la commune envisage de modifier le règlement et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) soit afin :

- D'augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social
- D'augmenter de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique
- De rectifier une erreur matérielle
- Dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision (allégée ou non)

Le projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme ne rentre pas dans le champ de la révision, car il :

- Ne change pas les orientations du PADD du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances

Le projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme ne rentre pas dans le champ de la modification, car il :

- Ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du Plan
- Ne diminue pas les possibilités de construire
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine U ou à urbaniser AU

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme sont **mis à disposition du public pendant un mois**, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par le Conseil Municipal et portées à la connaissance du public **au moins huit jours** avant le début de cette mise à disposition (Article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme).

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée (Article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme).

2) Etapes de la procédure

Lancement de la procédure : Arrêté du Maire en date du 22/05/2017 lançant la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Saint-Pierre-du-Perray *(article L.153-36 et suivants, code de l'urbanisme)*

↓

Publicité : Affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage dans un journal départemental et publication pour information au recueil des actes administratifs du département *(article R*123-24, code de l'urbanisme)*

↓

Délibération du Conseil Municipal fixant les modalités de mise à disposition du public sur le projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme *(article L.123-13-3, code de l'urbanisme)*

↓

Notification aux personnes publiques associées (PPA) *(article L.121-4, code de l'urbanisme)*

↓

Publicité : Publication et affichage des modalités de mise à disposition *(article L.123-13-3, code de l'urbanisme)* : 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition, publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département et affichage en mairie

↓

Mise à disposition et des avis des PPA avec registre *(article L.123-13-3, code de l'urbanisme)*

↓

Bilan de la mise à disposition et délibération motivée d'approbation *(article L.123-13-3, code de l'urbanisme)*

↓

Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité *(article R*123-24, code de l'urbanisme)*

La modification simplifiée est exécutoire dès que les mesures de publicité sont effectuées et, en l'absence de SCoT, après un délai d'un mois à compter de la transmission au préfet (art. L.153-24 du Code de l'Urbanisme).

3) Objet de la modification simplifiée n°4

La modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de modifier certaines dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Cette nouvelle procédure est envisagée, suite à une erreur matérielle, afin de d'autoriser et de permettre dans la zone AUb article 11 :

- Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans condition particulière ;

DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS PROPOSEES

1) Evolutions apportées au règlement du PLU

La modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme modifie le règlement comme suit :

Autoriser les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		
Rédaction actuelle	**Rédaction future**	**Justification**
Article 11 de la zone AUb		
Article 11 – L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords **1 – Principes.** Les constructions devront posséder un caractère propre qui assurera une diversité architecturale. Ce caractère trouvera notamment sa traduction dans les volumétries des toitures utilisées, le volume des constructions, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades. Elles doivent toutefois être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement. L'aspect esthétique des adjonctions ou modifications de constructions existantes et des abris de jardin doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.	**1 – Principes.** Les constructions devront posséder un caractère propre qui assurera une diversité architecturale. Ce caractère trouvera notamment sa traduction dans les volumétries des toitures utilisées, le volume des constructions, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades. Elles doivent toutefois être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement. L'aspect esthétique des adjonctions ou modifications de constructions existantes et des abris de jardin doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Les règles du présent article 11- 1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Limiter les contraintes pesant sur la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette demande est un souhait de l'EPA Sénart.

Autoriser les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		
Rédaction actuelle	**Rédaction future**	**Justification**
2 - Toitures. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures terrasses sont interdites. Seule la toiture terrasse végétalisée et pour les éléments mineurs (interdit pour la totalité de la toiture) est autorisée. En cas de toitures à pente, celle-ci doivent être comprises entre 35° et 45°. Pour les terrains jouxtant les deux giratoires traversés par le TZEN er situés dans ce secteur AUb, les toitures à la Mansart ou mansardée sont autorisées. Il n'est pas fixé de degré de pente minimal pour les constructions annexes de type abri de jardin, bûcher ainsi que pour les parties de constructions de type véranda. Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures telles que les cheminées, machineries d'ascenseur, de réfrigération, sorties de secours…, doivent s'intégrer dans le composition architecturale de la construction. Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être également couvertes soit par une toiture à faible pente, soit par une toiture terrasse. L'éclairement éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des fenêtres de toit. Les constructions annexes peuvent être recouvertes par de la tuile vieillie ou de l'ardoise, excepté les annexes qui pourront être couvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise, quelle que soit la pente. Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures, telles que chemines, machineries d'ascenseurs, de	**2 - Toitures.** Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures terrasses sont interdites. Seule la toiture terrasse végétalisée et pour les éléments mineurs (interdit pour la totalité de la toiture) est autorisée. En cas de toitures à pente, celle-ci doivent être comprises entre 35° et 45°. Pour les terrains jouxtant les deux giratoires traversés par le TZEN er situés dans ce secteur AUb, les toitures à la Mansart ou mansardée sont autorisées. Il n'est pas fixé de degré de pente minimal pour les constructions annexes de type abri de jardin, bûcher ainsi que pour les parties de constructions de type véranda. Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures telles que les cheminées, machineries d'ascenseur, de réfrigération, sorties de secours…, doivent s'intégrer dans le composition architecturale de la construction. ~~Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être également couvertes soit par une toiture à faible pente, soit par une toiture terrasse.~~ L'éclairement éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des fenêtres de toit. Les constructions annexes peuvent être recouvertes par de la tuile vieillie ou de l'ardoise, excepté les annexes qui pourront être couvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise, quelle que soit la pente. ~~Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures, telles que chemines, machineries d'ascenseurs, de~~	

Autoriser les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		
Rédaction actuelle	**Rédaction future**	**Justification**
réfrigération, sorties de secours…, doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.	~~réfrigération, sorties de secours…, doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.~~ Les règles du présent article 11- 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
3 – Parements extérieurs. Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings est interdit. Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.	**3 – Parements extérieurs.** Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings est interdit. Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les règles du présent article 11- 3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
4 - Clôtures. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles. Leur hauteur totale est limitée à 2,00 mètres. Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être composées :	**4 - Clôtures.** Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles. Leur hauteur totale est limitée à 2,00 mètres. Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être composées :	

Autoriser les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		
Rédaction actuelle	**Rédaction future**	**Justification**
- Soit de haies ou d'un grillage au plus égale à 1 mètre doublé d'une haie vive. - Soit de murets, d'une hauteur au plus égale à 1 mètre, surmontés d'un barreaudage en bois ou en métal, en PVC ou d'un grillage doublé d'une haie vive. L'emploi de plaques de béton préfabriquées est interdit en bordure du domaine public.	- Soit de haies ou d'un grillage au plus égale à 1 mètre doublé d'une haie vive. - Soit de murets, d'une hauteur au plus égale à 1 mètre, surmontés d'un barreaudage en bois ou en métal, en PVC ou d'un grillage doublé d'une haie vive. L'emploi de plaques de béton préfabriquées est interdit en bordure du domaine public. Les règles du présent article 11- 4 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
5 – Dispositions particulières. Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes. En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul de 1,50 mètre du bord de la toiture. Dans le cas d'installation de panneaux côté rue, la disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée pour une bonne intégration dans le paysage urbain. Le choix de coloris doit être en accord avec la toiture. Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.	**5 – Dispositions particulières.** Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes. En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul de 1,50 mètre du bord de la toiture. Dans le cas d'installation de panneaux côté rue, la disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée pour une bonne intégration dans le paysage urbain. Le choix de coloris doit être en accord avec la toiture. Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.	

Autoriser les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		
Rédaction actuelle	**Rédaction future**	**Justification**
	Les règles du présent article 11- 5 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	

Annexes : dispositions réglementaires

- Le règlement modifié
- Le règlement approuvé