



Département de Seine-et-Marne

Commune de GOUVERNES

Plan Local d'Urbanisme

Modification Simplifiée n°2

NOTE DE PRESENTATION

PLU approuvé le :	04/04/2019
MS1 approuvée le	14/11/2019

Sommaire

A- PREAMBULE	3
B- CHOIX DE LA PROCEDURE	3
C- OBJETS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	5
1. <u>Clarifier la règle d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB</u>	
2. <u>Appliquer à l’article 6 de la zone UA les mêmes dispositions qu’en UB</u>	
3. <u>Clarifier l’utilisation des termes de constructions et installations afin de faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme</u>	
4. <u>Adapter les destinations autorisées en secteur Nd</u>	
5. <u>Modifier les règles relatives aux clôtures</u>	
6. <u>Intégrer des dispositions réglementaires relatives au bruit</u>	
7. <u>Clarifier les règles en matière de réalisation d’aires de stationnement de bureaux</u>	
8. <u>Apporter des précisions sur les éléments de superstructure autorisés dans le calcul de la hauteur</u>	
9. <u>Annexer le zonage des eaux pluviales</u>	
10. <u>Corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage</u>	

A - PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gouvernes a été approuvé le 04 avril 2019.

La modification simplifiée n°1 du PLU a été approuvée le 14 novembre 2019.

La commune envisage de procéder à plusieurs modifications d'articles de son règlement écrit ainsi que de corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage.

B- CHOIX DE LA PROCEDURE

Le Code de l'urbanisme, depuis l'ordonnance du 23 septembre 2015 offre aux communes la possibilité de mettre en place différentes procédures :

- la révision générale ;
- la révision simple ;
- la mise en compatibilité du PLU (avec une déclaration d'utilité publique, une déclaration de projet ou un document hiérarchiquement supérieur qui s'impose au PLU) ;
- la modification de droit commun ;
- la modification simplifiée.

La Commune de Gouvernes souhaite procéder à une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme sur les éléments suivants :

Modification du règlement écrit:

1. Clarifier la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB
2. Appliquer à l'article 6 de la zone UA les mêmes dispositions qu'en UB
3. Clarifier l'utilisation des termes de constructions et installations afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme
4. Adapter les destinations autorisées en secteur Nd
5. Modifier les règles relatives aux clôtures
6. Intégrer des dispositions réglementaires relatives au bruit
7. Clarifier les règles en matière de réalisation d'aires de stationnement de bureaux
8. Apporter des précisions sur les éléments de superstructure autorisés dans le calcul de la hauteur
9. Annexer le zonage des eaux pluviales

Rectification du règlement graphique :

10. Corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage

L'objet de la présente procédure consiste à modifier certaines dispositions du règlement écrit et rectifier le plan de zonage. Ces modifications n'ont pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (article L153-31 du CU).

Les modifications envisagées n'entraînent ni une majoration de plus de 20% des possibilités de construire, conformément à l'article L153-41 du CU, ni une diminution des possibilités de construire, ni une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En conséquence, et conformément à l'article L153-45 du Code de l'urbanisme, les adaptations souhaitées par la commune de Gouvernes ont conduit cette dernière à privilégier la procédure de modification simplifiée.

La présente modification simplifiée du PLU, approuvé le 04 avril 2019, est menée selon les articles L153-36 et L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Sous-section 2 : Modification simplifiée

Article L153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article [L. 151-28](#) dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) 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 l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du code général des collectivités territoriales.

C- OBJETS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1. Clarifier la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB

Exposé des motifs et justification de la modification

Dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU, l'un des objectifs établi est de conforter le bourg ainsi que d'encadrer le développement des hameaux. Le rapport de présentation justifie cet objectif qui consiste d'une part à mobiliser en priorité les espaces libres au sein du tissu bâti du bourg afin de lutter contre l'étalement urbain tout en préservant la trame verte urbaine : « *le zonage UB est délimité depuis l'alignement des voies jusqu'à une profondeur de 40 mètres, l'objectif étant sur ces espaces de limiter l'étalement urbain* » ; et d'autre part « *à optimiser l'urbanisation du hameau de Guermantes par le comblement des dents creuses afin de maximiser les réseaux existants. Cet objectif sera règlementé de façon à permettre la constructibilité dans une bande de 40 mètres depuis l'alignement de la voie tout en préservant une zone de transition entre les espaces agricoles et les constructions* ». Ainsi, en zone UB, une bande de 40m est définie pour accueillir les constructions, tout en limitant l'étalement urbain en déterminant une profondeur maximale. L'article 6 de la zone UB relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques traduit cet objectif dans la règle suivante : « *Les constructions, hors annexes, doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 40 mètres par rapport à l'alignement des voies. En cohérence avec l'esprit de la règle, il est proposé de venir clarifier la rédaction de l'article, en précisant que cette bande des 40 mètres est établie depuis la voie publique.*

Modifications apportées au règlement écrit

L'article 6 de la zone UB relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est modifié comme suit :

Article 6 – zone UB du *PLU en vigueur*

Article UB6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Il est important de rappeler que par définition est assimilée « voie » ce qui correspond à une voie publique et/ou privée, une impasse ou une cour commune et dont le pétitionnaire est copropriétaire.

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

Dans la zone UB :

1. Les constructions, hors annexes, doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 40 mètres par rapport à l'alignement des voies. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes avant l'approbation du présent PLU et implantées au-delà de la limite des 40 mètres.
2. Les annexes, hors garages, doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.
3. Les garages doivent être implantées soit :
 - à l'alignement ;
 - avec un recul minimum de 3 mètres.

Article 6 – zone UB du *PLU modifié*

Article UB6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Il est important de rappeler que par définition est assimilée « voie » ce qui correspond à une voie publique et/ou privée, une impasse ou une cour commune et dont le pétitionnaire est copropriétaire.

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

Dans la zone UB :

1. Les constructions, hors annexes, doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 40 mètres par rapport à l'alignement des voies **publiques**. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes avant l'approbation du présent PLU et implantées au-delà de la limite des 40 mètres.
2. Les annexes, hors garages, doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.
3. Les garages doivent être implantées soit :
 - à l'alignement ;
 - avec un recul minimum de 3 mètres.

2. Appliquer à l'article 6 de la zone UA les mêmes dispositions qu'en UB

Exposé des motifs et justification de la modification

Les zones UA et UB disposent de certaines caractéristiques similaires. La zone UA englobe les constructions anciennes situées le long du ru de la Gondoire et de la rue Pasteur, soit une typologie du tissu bâti ancien. La zone UB comprend notamment le reste des constructions d'habitation du bourg. En zone UB, comme vu précédemment, l'implantation des constructions est délimitée dans une bande de 40 mètres depuis l'alignement des voies publiques. Cette bande de constructibilité permet de mobiliser en priorité les espaces libres au sein du tissu bâti du bourg afin de lutter contre l'étalement urbain tout en préservant la trame verte urbaine. Eu égard aux caractéristiques similaires des zones UA et UB, aux typologies des secteurs pavillonnaires, il est proposé d'appliquer la même règle d'implantation en UA qu'en UB, dans un souci d'égalité de traitement.

Modifications apportées au règlement écrit

L'article 6 de la zone UA relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est modifié comme suit :

Article 6 – zone UA du PLU en vigueur

Article UA6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Il est important de rappeler que par définition est assimilée « voie » ce qui correspond à une voie publique et/ou privée, une impasse ou une cour commune et dont le pétitionnaire est copropriétaire.

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies ;
 - soit avec un recul maximum de 5 mètres.
2. Les annexes doivent être implantées avec un recul maximum de 40 mètres.

Article 6 – zone UA du PLU modifié

Article UA6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Il est important de rappeler que par définition est assimilée « voie » ce qui correspond à une voie publique et/ou privée, une impasse ou une cour commune et dont le pétitionnaire est copropriétaire.

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions, **hors annexes**, doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies **publiques** ;
 - ~~soit avec un recul maximum de 5 mètres~~ soit dans une bande comprise entre 3 et 40 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.
 Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes avant l'approbation du présent PLU et implantées au-delà de la limite des 40 mètres.
- ~~2. Les annexes doivent être implantées avec un recul maximum de 40 mètres.~~
2. Les annexes, hors garages, doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres
3. Les garages doivent être implantés :
 - soit à l'alignement
 - soit avec un recul de 3 mètres minimum

3. Clarifier l'utilisation des termes de constructions et installations afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

Exposé des motifs et justification de la modification

Dans l'ensemble du règlement écrit du PLU, le préambule de chaque zone permet d'en décrire le caractère et la vocation.

Exemple : la zone UA, vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics dans le centre ancien de la commune.

La ou les destinations possibles des constructions et installations y sont explicitées. Ainsi, le PLU différencie les constructions au regard d'autres types d'édifices comme les installations. Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité (chaufferie, poste de transformation, installations techniques etc). Mais cette différence pose quelques difficultés d'interprétation sur les règles de hauteur lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme puisque seules les « constructions » sont évoquées. Il est ainsi proposé de venir compléter le règlement en indiquant qu'il s'agit bien des règles relatives aux constructions et installations.

Aussi, la hauteur maximale n'est actuellement réglementée en zone N (hors extensions et annexes) que pour le secteur Nd - 12 mètres ; les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone étant très limitées. En revanche, concernant les installations, eu égard à leur nature souvent technique, celles-ci peuvent avoir un impact sur la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt. Il est ainsi proposé de limiter la hauteur des installations dans l'ensemble de la zone N à 12 mètres.

Modifications apportées au règlement écrit

Dans toutes les zones du règlement écrit, l'article 10, relatif à la hauteur maximale des constructions est modifié comme suit :

*Article 10 – zone UA du **PLU en vigueur***

Article UA10 : la hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions avec une toiture à pans, hors annexes, est de 12 mètres. Un seul niveau de comble est autorisé.
2. La hauteur maximale des constructions avec toit-terrasse, hors annexes, est de 10 mètres dans la limite de R+2.
3. La hauteur maximale des annexes est de 3,50 mètres.

*Article 10 – zone UA du **PLU modifié***

Article UA10 : la hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions avec une toiture à pans, hors annexes, **et des installations** est de 12 mètres. Un seul niveau de comble est autorisé.
2. La hauteur maximale des constructions avec toit-terrasse, hors annexes, est de 10 mètres dans la limite de R+2.
3. La hauteur maximale des annexes est de 3,50 mètres.

*Article 10 – zone UB du **PLU en vigueur***

Article UB10 : la hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions avec une toiture à pans, hors annexes, est de 8 mètres. Un seul niveau de comble est autorisé.
2. La hauteur maximale des constructions avec toit-terrasse, hors annexes, est de 7 mètres dans la limite de R+1.
3. La hauteur maximale des annexes est de 3,50 mètres.

Article 10 – zone UB du PLU modifié

Article UB10 : la hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions avec une toiture à pans, hors annexes, **et des installations** est de 8 mètres. Un seul niveau de comble est autorisé.
2. La hauteur maximale des constructions avec toit-terrasse, hors annexes, est de 7 mètres dans la limite de R+1.
3. La hauteur maximale des annexes est de 3,50 mètres.

-

Article 10 – zone UP du PLU en vigueur

Article UP10 : la hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.

Article 10 – zone UP du PLU modifié

Article UP10 : la hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions **et installations** est de 12 mètres.

-

Article 10 – zone 1AU du PLU en vigueur

Article 1AU10 : la hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions avec une toiture à pans, hors annexes, est de 12 mètres. Un seul niveau de comble est autorisé.
2. La hauteur maximale des constructions avec toit-terrasse, hors annexes, est de 10 mètres dans la limite de R+2.
3. La hauteur maximale des annexes est de 3,5 mètres.

Article 10 – zone 1AU du PLU modifié

Article 1AU10 : la hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions avec une toiture à pans, hors annexes, **et des installations** est de 12 mètres. Un seul niveau de comble est autorisé.
2. La hauteur maximale des constructions avec toit-terrasse, hors annexes, est de 10 mètres dans la limite de R+2.
3. La hauteur maximale des annexes est de 3,5 mètres.

-

Article 10 – zone A du PLU en vigueur

Article A10 : la hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres.

Article 10 – zone A du PLU modifié

Article A10 : la hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions **et installations** est de 8 mètres.

Article 10 – zone N du PLU en vigueur

Article N10 : la hauteur maximale des constructions

Dans la zone N :

1. La hauteur maximale des extensions est limitée à celle du bâtiment existant.
2. La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres.

Dans le secteur Nd :

3. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

Article 10 – zone N du PLU modifié

Article N10 : la hauteur maximale des constructions

Dans la zone N :

1. La hauteur maximale des extensions est limitée à celle du bâtiment existant.
2. La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres.

3. La hauteur maximale des installations est limitée à 12 mètres.

Dans le secteur Nd :

- ~~3.~~ **4. La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 12 mètres.**

4. Adapter les destinations autorisées en secteur Nd

Exposé des motifs et justification de la modification

Le secteur Nd du PLU est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), correspondant au château de Deuil, à ses dépendances et à son parc. Dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), l'orientation 4 « Soutenir l'économie locale » inscrit les enjeux et leviers d'actions suivants pour ce secteur :

→ *Permettre un éventuel développement d'une activité touristique et/ou culturelle en facilitant la réhabilitation du château de Deuil tout en préservant son architecture traditionnelle.*

Au regard de ces enjeux, il apparaît que les occupations et utilisations du sol autorisées dans cette zone ne sont pas totalement en adéquation avec le projet établi dans le PADD. En particulier, l'autorisation des constructions destinées à l'habitation ne semble pas en cohérence avec celui-ci, et plus spécifiquement avec l'orientation n°2 « Assurer un développement urbain équilibré et maîtrisé » qui prévoit de mobiliser en priorité les espaces libres au sein du tissu bâti du bourg afin de lutter contre l'étalement urbain.

Modifications apportées au règlement écrit

L'article 2 de la zone N (secteur Nd) relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières est modifié comme suit :

*Article 2 – zone N (secteur Nd) du **PLU en vigueur***

Article N2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur Nd :

5. Les constructions destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

*Article 2 – zone N (secteur Nd) du **PLU modifié***

Article N2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur Nd :

5. Les constructions destinées ~~à l'habitation ainsi que les~~ aux activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5. Modifier les règles relatives aux clôtures

Exposé des motifs et justification de la modification

Dans le PLU en vigueur, le règlement de la zone N - article 11 : *l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords* autorise les clôtures de haies (de préférence) doublées ou non d'un grillage, et de maçonneries pleines ou ajourées. Par soucis de préservation d'un mode de clôture contribuant à l'identité paysagère de la zone N, eu égard à ses caractéristiques et au rôle de préservation ou de remise en état des continuités écologiques, les clôtures maçonnées ne sont plus souhaitées, sauf contraintes spécifiques liées à la topographie du terrain (retenue des coulées de boue par exemple).

En zone A, les clôtures ne sont pas réglementées. Eu égard aux objectifs de préservation et de sauvegarde des paysages, il est proposé de transposer le règlement de la zone N relatif aux clôtures à la zone A.

Enfin, dans toutes les zones du PLU en vigueur règlementant les clôtures (*hors UP vouée à accueillir les constructions et installations nécessaires aux équipements – où les clôtures ne sont pas réglementées*) la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Au titre de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, la présente modification vise à abaisser la hauteur maximale à 1.80 mètre.

Modifications apportées au règlement écrit

En zone N, l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords est modifié comme suit :

PLU en vigueur

Article N11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Clôtures

11. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
12. Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles doivent inclure des passages pour la petite faune.
13. Les clôtures doivent être constituées d'ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non d'un grillage, de maçonneries pleines ou ajourées. Les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.
14. L'emploi à nu de plaques de béton est interdit.
15. Les clôtures en panneaux ou lamelles de bois sont interdites.
16. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

PLU modifié

Article N11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Clôtures

17. La hauteur maximale des clôtures est limitée à ~~2 mètres~~ 1.80 mètre.
18. Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles doivent inclure des passages pour la petite faune.
19. Les clôtures doivent être constituées d'ensembles homogènes composés ~~de préférence de haies doublées ou non d'un grillage, de maçonneries pleines ou ajourées. Les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes,~~ **sauf contraintes spécifiques liées à la topographie du terrain.**
20. L'emploi à nu de plaques de béton est interdit.
21. Les clôtures en panneaux ou lamelles de bois sont interdites.
22. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

En zone A, l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords est modifié comme suit :

PLU en vigueur

Article A11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

PLU modifié

Article A11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

2. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1.80 mètre.
3. Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles doivent inclure des passages pour la petite faune.
4. Les clôtures doivent être constituées d'ensembles homogènes composés de haies doublées ou non d'un grillage, sauf contraintes spécifiques liées à la topographie du terrain.
5. L'emploi à nu de plaques de béton est interdit.
6. Les clôtures en panneaux ou lamelles de bois sont interdites.

Enfin, dans les zones UA, UB et 1AU, la hauteur maximale des clôtures est abaissée comme suit :

Exemple – article 11 – zone UA du PLU en vigueur

Article UA11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Clôtures

11. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
 12. Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.
 13. Les clôtures doivent être constituées d'ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non d'un grillage, de maçonneries pleines ou ajourées. Les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.
- [...]

Exemple – article 11 – zone UA du PLU modifié

Article UA11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Clôtures

11. La hauteur maximale des clôtures est limitée à ~~2~~ 1.80 mètres.
 12. Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.
 13. Les clôtures doivent être constituées d'ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non d'un grillage, de maçonneries pleines ou ajourées. Les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.
- [...]

6. Intégrer des dispositions règlementaires relatives au bruit

Exposé des motifs et justification de la modification

Des problématiques liées aux bruits de voisinage et causées par l'installation de dispositifs techniques de type pompes à chaleur, climatiseurs ont été recensées sur la commune. Pourtant, le décret du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage est explicite : *aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage*. Dans le cadre de cette modification simplifiée, il est ainsi proposé d'instaurer une règle spécifique à l'implantation de ces dispositifs techniques soumis à déclaration préalable, au sein de l'article 7 « *implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* ».

Modifications apportées au règlement écrit

Dans toutes les zones du règlement écrit, l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a été modifié comme suit :

*Exemple – article 7 – zone UA du **PLU en vigueur***

Article UA7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives, si le côté intéressé de la construction est constitué d'une façade et d'une toiture aveugle ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres, si le côté intéressé de la construction est constitué d'une façade et d'une toiture aveugle ;
- soit avec un recul minimum de 4 mètres dans les autres cas.

*Exemple – article 7 – zone UA du **PLU modifié***

Article UA7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives, si le côté intéressé de la construction est constitué d'une façade et d'une toiture aveugle ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres, si le côté intéressé de la construction est constitué d'une façade et d'une toiture aveugle ;
- soit avec un recul minimum de 4 mètres dans les autres cas.

2. Sauf mesures de protection antibruit intégrées, les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, climatiseur etc, doivent être implantés avec un recul minimum de 6 mètres.

7. Clarifier les règles en matière de réalisation d'aires de stationnement de bureaux

Exposé des motifs et justification de la modification

Le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) prévoit un certain nombre de prescriptions et de préconisations encadrant les dispositions relatives au stationnement. En l'espèce, il prescrit notamment de limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux, via des normes qui diffèrent selon un zonage d'application qui prend en compte notamment la proximité d'une desserte par les réseaux de transports collectifs structurants.

Pour Gouvernes, située au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte en transports collectifs structurante, le PDUIF ne prescrit pas de normes plafond. Il recommande cependant aux documents d'urbanisme de ne pas fixer des normes plancher trop élevées pour les constructions à usage de bureaux, ainsi de ne pas exiger plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher. Les constructeurs pourront toutefois la dépasser, en tant que de besoin. S'agissant donc d'une borne à la norme plancher, et non d'une norme plafond, la rédaction actuelle de l'article réglementant le stationnement dans les opérations de bureaux est clarifiée.

Modifications apportées au règlement écrit

Dans toutes les zones du règlement écrit (*hors UP vouée à accueillir les constructions et installations nécessaires aux équipements et hors zone A où les activités de bureaux ne sont pas autorisées*), l'article 12 relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement a été modifié comme suit :

*Exemple – article 12 – zone UA du **PLU en vigueur***

Article UA12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les véhicules motorisés

5. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :
- Inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
 - inférieures à 2 places de stationnement par logement dont une au moins dans le volume construit ;
 - supérieure à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux.

*Exemple – article 12 – zone UA du **PLU modifié***

Article UA12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les véhicules motorisés

5. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :
- Inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
 - inférieures à 2 places de stationnement par logement dont une au moins dans le volume construit ;
 - ~~supérieure à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux.~~
6. Pour les opérations de bureaux, il doit être construit 1 place de stationnement minimum par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher entamée.

8. Apporter des précisions sur les éléments de superstructure autorisés dans le calcul de la hauteur

Exposé des motifs et justification de la modification

Dans le PLU, l'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions explicite le mode de calcul de la hauteur : « *La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (Ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.)* ».

L'ensemble des éléments de superstructure est donc exclu du calcul de la hauteur. Toutefois, cette écriture permissive nécessite d'être amendée ; la nature souvent technique de ces ouvrages et dispositifs apporte peu d'esthétisme. De plus, leur taille doit rester relative, eu égard à la cohérence paysagère et à l'aspect extérieur des constructions.

Ainsi, il est proposé d'ajouter une condition de hauteur pour ces éléments.

Modifications apportées au règlement écrit

Dans toutes les zones du règlement écrit, l'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions a été modifié comme suit :

*Exemple - article 10 – zone UA du **PLU en vigueur***

Article UA10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (Ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.)

*Exemple - article 10 – zone UA du **PLU modifié***

Article UA10 : la hauteur maximale des constructions

*La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (Ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après, **à condition qu'elles n'excèdent pas 1.50 mètre** : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.)*

9. Annexer le zonage des eaux pluviales

Exposé des motifs et justification de la modification

Le zonage des eaux pluviales de Marne et Gondoire a été approuvé en conseil communautaire le 27 mai 2019. Ce zonage doit être annexé au PLU de chaque commune, afin que les modalités d'application du zonage soient mises en œuvre dans les autorisations d'urbanisme.

Modifications apportées dans les annexes

Sont insérées comme nouvelles annexes du PLU :

Zonage des eaux pluviales

- Délibération n°2019/051 de la CA de Marne et Gondoire concernant la validation du zonage des eaux pluviales ;
- Carte du zonage des eaux pluviales ;
- Rapport de la 3ème phase de l'Elaboration du zonage des eaux pluviales sur le territoire de la CAMG, définissant notamment les modalités d'application.

Modifications apportées au règlement écrit

Dans toutes les zones du règlement écrit, l'article 4 relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement a été complété comme suit :

*Exemple – article 4 – zone UA du **PLU en vigueur***

Article UA4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eaux pluviales

14. En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

*Exemple – article 4 – zone UA du **PLU modifié***

Article UA4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eaux pluviales

14. *Le zonage des eaux pluviales de Marne et Gondoire, approuvé le 27 mai 2019, devra être respecté par les autorités compétentes en matière de droit des sols lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.*

10. Corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage

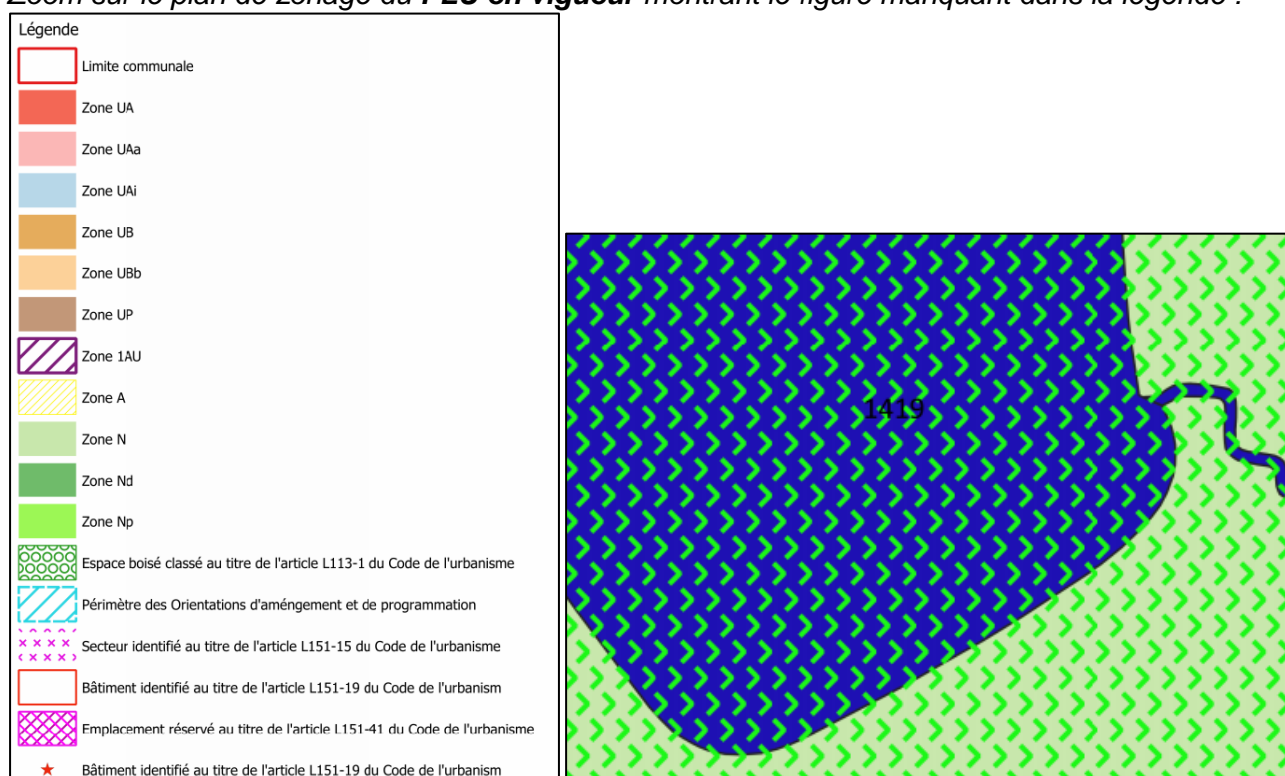
Exposé des motifs et justification de la modification

Il a été constaté sur le règlement graphique une erreur matérielle. En effet, un figuré présent sur le plan de zonage ne trouve pas de traduction dans la légende associée. Il s'agit d'un oubli, puisque ce figuré est bien explicité dans le rapport de présentation, « *le ripisylve de Ru de la Gondoire, l'Etang de la Loy et leurs haies associées font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du CU* » ainsi que dans le règlement, « *sont en plus interdites dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations qui constituent un obstacle transversal et/ou longitudinal à la continuité écologique des cours d'eau* » (article N1, les occupations et utilisations du sol interdites).

Il s'agit donc de bien reporter le figuré dans la légende.

Modifications apportées au règlement graphique

Zoom sur le plan de zonage du **PLU en vigueur** montrant le figuré manquant dans la légende :



Zoom sur le plan de zonage du **PLU modifié** montrant le figuré ajouté dans la légende :

