

Département de : l'Aube

Commune de : SAINT-JULIEN-LES-VILLAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

Vu pour être annexé
à la délibération
du 12 Décembre 2016
approuvant la
modification simplifiée n° 1
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :

le Maire



Jean-Michel VIART

Approbation du PLU le 7 juin 2012

Approbation du POS le 26 janvier 1983

Dossier réalisé par :

PERSPECTIVES
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT/BARBUISE
Tél : 03.25.40.05.90.
Fax : 03.25.40.05.89.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

I/ Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?	2
II/ Les objets de la modification	4
II.1. SUPPRESSION DE CERTAINS EMBLEMENTS RESERVES	4
1. Suppression de l'emplacement réservé n° 2	4
2. Suppression de l'emplacement réservé n° 11	5
3. Suppression de l'emplacement réservé n° 12	6
II.2. Changements dans le zonage	7
II.3. Les modifications du règlement	9
III/ Prise en compte de l'environnement	19
IV/ Conclusion	19

Légende :

Élément supprimé par la modification

Élément ajouté par la modification

I/ Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?

Le Plan Local d'Urbanisme – P.L.U. de la commune de Saint-Julien-Les-Villas approuvé par délibération du conseil municipal en date du 07 Juin 2012, nécessite une adaptation afin de permettre la réalisation d'un projet à enjeux en termes de réalisation d'équipements complémentaires à ceux déjà mis à disposition des habitants et de logements sur un site en renouvellement urbain.

Les modifications n'auront pas pour effet de :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

Il n'est donc pas nécessaire de faire une procédure de modification mais uniquement une procédure de modification simplifiée.

La modification simplifiée ne peut pas modifier les orientations du PADD du PLU, ni réduire 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, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

La commune souhaite faire évoluer son PLU afin :

- De permettre la réalisation d'un projet d'aménagement sur le site nommé « ancien canal sans eau » pour y développer de nouveaux équipements d'intérêt collectif et compléter l'offre de logements,
- D'adapter quelques prescriptions du règlement pour les clarifier car elles posent des problèmes lors de l'instruction de permis,
- De revoir un emplacement réservé.

Rappel du contexte législatif

La procédure de modification simplifiée a été introduite par la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés (APCIPP), modifiée par l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et de son décret d'application du 14 février 2013 et par **la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**. Le nouveau champ d'application de la modification simplifiée est applicable depuis le 1^{er} janvier 2013.

Depuis l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme et ses décrets d'application du 28 décembre 2015, la modification simplifiée du POS est régie par les articles L.153-45 à L.153-53 du Code de l'urbanisme.

Elle ne comporte pas d'enquête publique.

Article L.153-45 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46 du code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 du code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 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.

Mise à disposition du public :

Un dossier accompagné d'un registre d'observation sera mis à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture pendant ce délai.

Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public peut consulter le dossier et formuler des observations sera publié dans L'Est-Eclair 8 jours au moins avant le début de la consultation du public. Cet avis sera également affiché sur le panneau municipal d'affichage et maintenu durant toute la durée de la consultation du public.

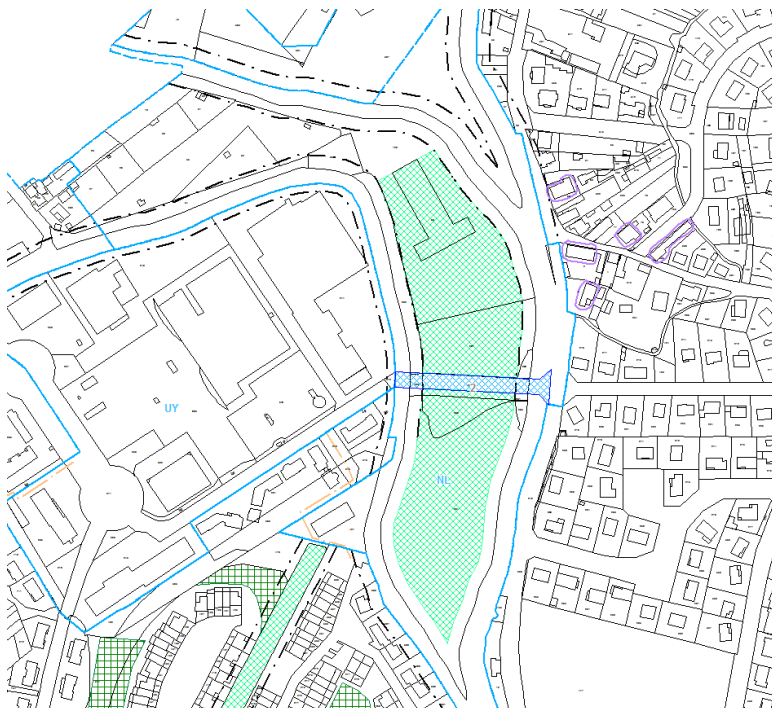
II/ Les objets de la modification

II.1. SUPPRESSION DE CERTAINS EMBLEMENTS RESERVES

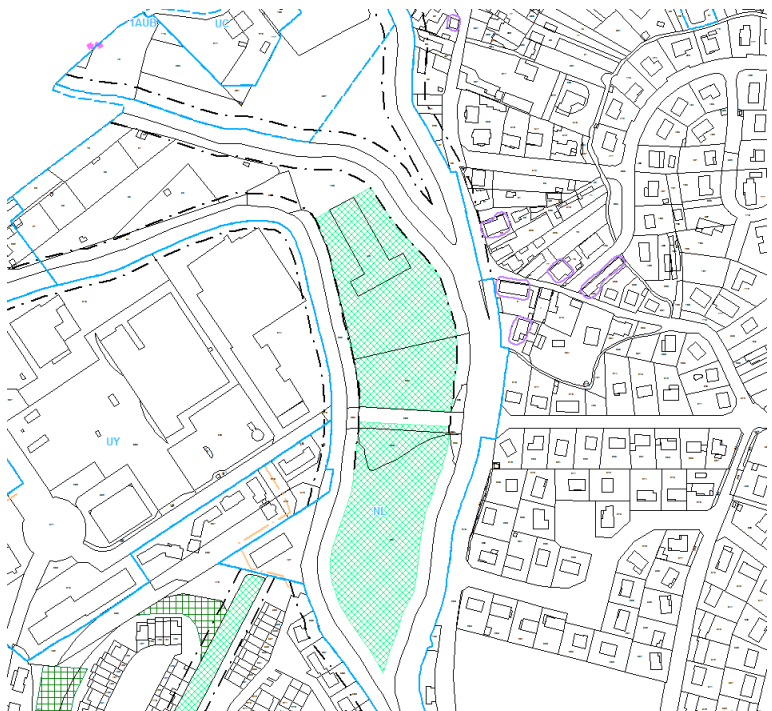
1. Suppression de l'emplacement réservé n°2

L'emplacement réservé n°2 est supprimé car le projet a été réalisé.

Extrait du zonage du PLU approuvé en 2012 :



Extrait du zonage du PLU après modification :



2. Suppression de l'emplacement réservé n° 11

L'emplacement réservé n° 11, pour la réalisation d'une voie permettant une connexion entre l'impasse des Philippats et la future opération, est supprimé car il ne fait plus l'objet de connexion avec l'impasse dans la future voirie du plan d'aménagement autour du canal.

Extrait du zonage du PLU approuvé en 2012 :



Extrait du zonage du PLU après modification :



3. Suppression de l'emplacement réservé n° 12

L'emplacement réservé n° 12, pour la création d'une voie de 10 mètres, est supprimé car l'emplacement réservé se situe sur un terrain privé n'ayant aucune sortie sur l'emprise publique.

Extrait du zonage du PLU approuvé en 2012 :



Extrait du zonage du PLU après modification :



II.2. CHANGEMENTS DANS LE ZONAGE

Les changements dans le zonage consistent à inclure les parcelles 594, 593 et 541 (section AP) classée anciennement UY, à la zone UCB ainsi qu'une partie des parcelles 431, 475, 335 et la parcelle 474 (section AS).

Ces modifications ont pour but de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement sur le site nommé « ancien canal sans eau » pour y développer de nouveaux équipements d'intérêt collectif et compléter l'offre de logements.

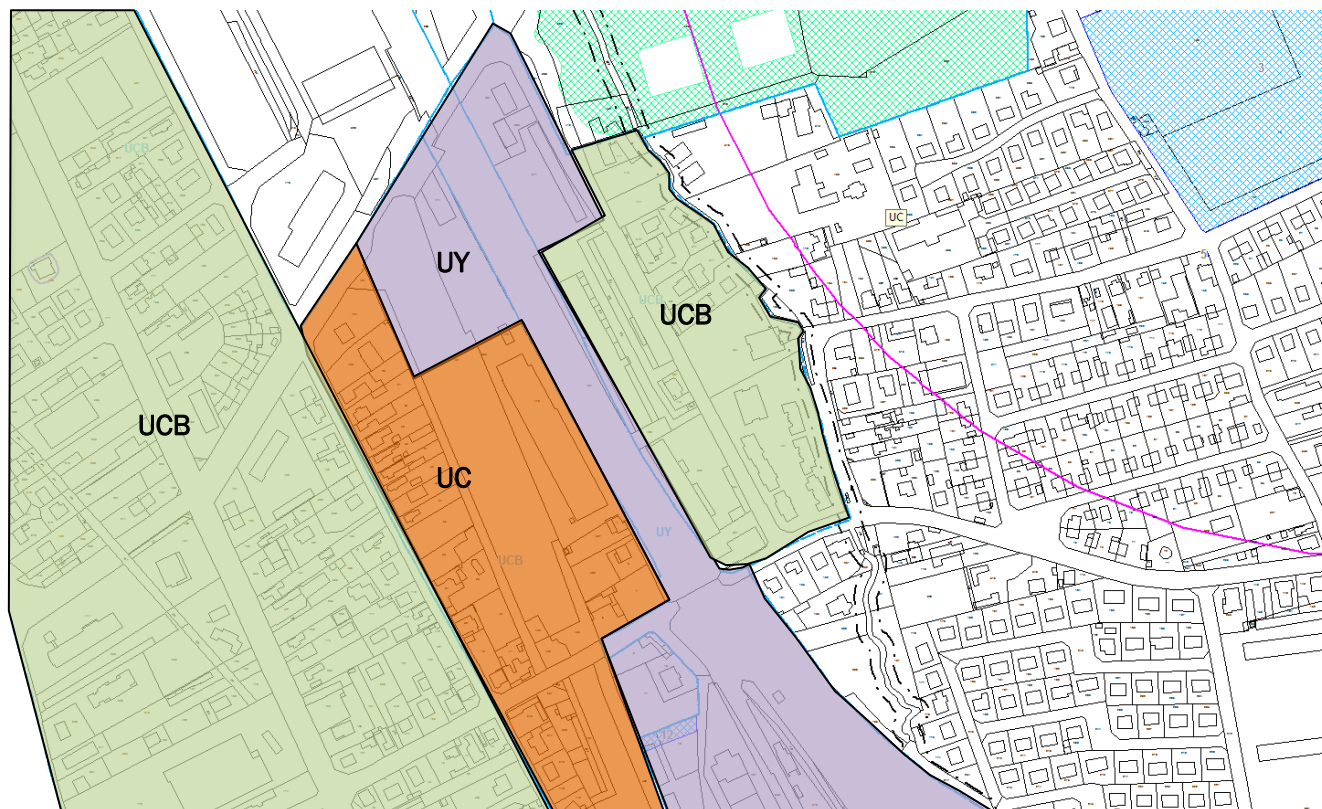
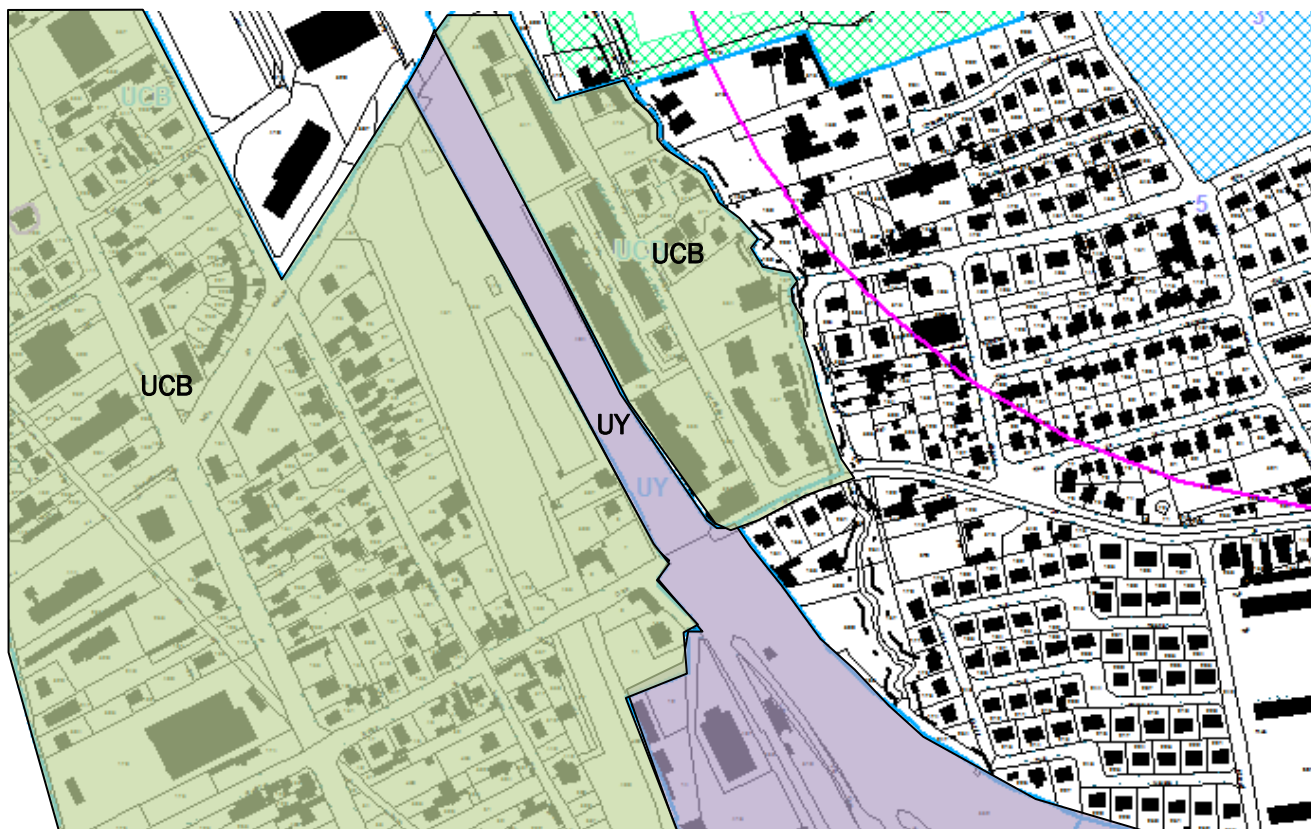
Les parcelles 9, 10 et 11 (section AS) passent de la zone UY à la zone UCB.



Anciens bâtiments d'activités en cours de mutation (renouvellement urbain)

Espace servant actuellement de parking de délestage en cas d'affluence sur le site « Marque Avenue »

Habitation qui était liée à une activité et qui a été rachetée par un particulier

Extrait du zonage du PLU approuvé en 2012 :**Extrait du zonage du PLU après modification :**

II.3. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

D'une manière générale dans le règlement la difficulté est posée par le manque de définition des termes annexes, extensions, ...

Pour cela les définitions suivantes sont ajoutées :

A- Modification de la définition des annexes

Disposition avant modification

« ANNEXE "DEFINITIONS"

V – DIVERS

Constructions annexes

Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que garages, abris de jardin... »

Disposition après modification

« ANNEXE "DEFINITIONS"

V – DIVERS

Constructions annexes

~~Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que garages, abris de jardin...~~

Il est convenu qu'une :

- Une **extension** est une construction accolée à la construction principale constituant une pièce de vie. Qu'elle corresponde à l'augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante,
- Une **dépendance** est une construction accolée à la construction principale, mais qui n'est pas une pièce de vie,
- Une **annexe** est une construction détachée de la construction principale, présente sur le même terrain dont la surface est inférieure à 60m². Peut être considéré comme une annexe : les celliers en rez-de-chaussée, les appentis, les remises, les bûchers, les ateliers familiaux, les abris de jardin, le local de la piscine, les espaces intérieurs réservés au stationnement des véhicules. »

B- Modifications apportées à l'article 2 de la zone UC

Cette modification apporte une précision sur la surface maximale d'une annexe.

Disposition avant modification**« ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous doivent respecter les conditions suivantes :

- Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales, ou historiques desdites constructions. »

Disposition après modification**« ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous doivent respecter les conditions suivantes :

- Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions à protéger telles qu'elles sont repérées sur le règlement graphique sont autorisés à condition qu'ils préservent les caractéristiques esthétiques, architecturales, ou historiques desdites constructions.
- **Les annexes d'une emprise inférieure à 60 m² sont autorisées »**

C- Modifications apportées à l'article 6 des zones UC et UCB

La mention « sauf indication contraire portée au règlement graphique » est supprimée car il n'y a pas de règlement graphique.

Disposition avant modification**« ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- ◆ Sauf indication contraire portée au règlement graphique, les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres. »

Disposition après modification**« ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- ◆ ~~Sauf indication contraire portée au règlement graphique,~~ les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres. »

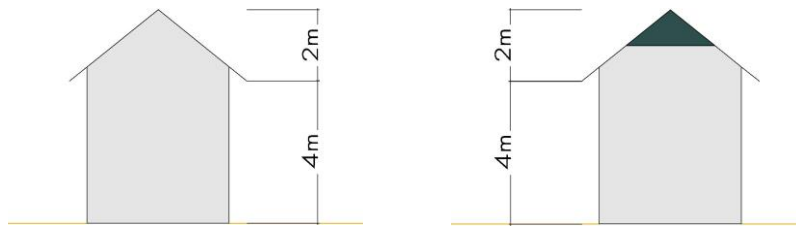
D- Modifications apportées à l'article 7 des zones UC, UCB, UD et UYC

La modification de cet article a pour but de simplifier la compréhension de celui-ci et d'éviter les interprétations de la règle au moment de l'instruction.

Disposition avant modification**« ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc.- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur).
- Toutefois, les constructions, dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse n'excède pas 4,00 mètres, peuvent être implantées en limite(s) séparative(s). Une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires peut être accordée pour les pignons comportant une pointe ou une demi-croupe.

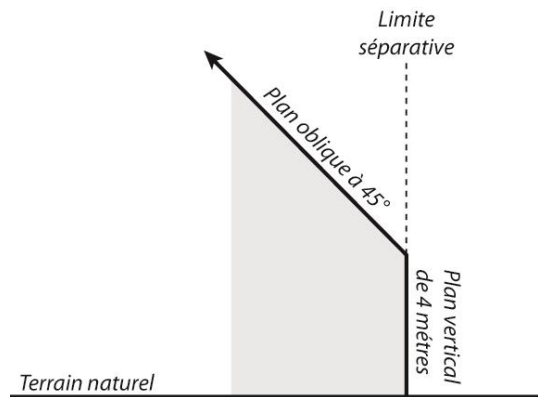
Exemple :»

**Disposition après modification****« ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- En retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau haut de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres (lorsque la construction comporte des éléments d'architecture traditionnelle -lucarnes, petites croupes, etc.- l'égout de ces derniers n'est pas pris en compte pour le calcul de cette hauteur),

En limite séparative sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 4 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45 ° (cf. schéma ci-dessous).



- Dans le cas d'un projet de construction en limite séparative, il pourra être imposé au pétitionnaire sur quelle limite devra s'appuyer sa construction afin de masquer le pignon aveugle d'une construction voisine déjà existant.
- La règle de recul de 3 mètres pourra ne pas être imposée pour les extensions de faible surface de 5 m² maximum (véranda sur escalier existant, sas d'entrée, ...) et les alignements de façade de faible surface sous réserve de ne pas porter atteinte à la mise en valeur des bâtiments ou à l'organisation de la parcelle.

E- Modifications apportées à l'article 7 de la zone UC, UY.

Cette modification vient préciser les règles de recul le long des berges du Triffoire. Cette marge de recul a pour but de permettre l'entretien des berges et la préservation des cours d'eau.

Ainsi, toutes les constructions doivent respecter ce recul c'est-à-dire constructions principales, annexes, dépendances, extensions et les murs de clôtures qu'ils soient perpendiculaires ou parallèles au cours d'eau ou s'il s'agit du prolongement d'un mur de clôture existant entre deux propriétés.

Disposition avant modification

« ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges du Triffoire et des fossés et à au moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance. Pour les constructions implantées à moins de 6 mètres des berges du Triffoire et à moins de 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications, l'extension dans le prolongement de l'existant n'est pas autorisée. »

Disposition après modification**« ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions y compris les annexes, dépendances, extensions et les murs de clôtures doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges du Triffoire et des fossés et à au moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés sous réserve que l'aménagement ou l'extension prévu respecte la règle ci-dessus, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
Pour les constructions implantées à moins de 6 mètres des berges du Triffoire et à moins de 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications, l'extension dans le prolongement de l'existant n'est pas autorisée. »

F- Modifications apportées à l'article 7 de la zone UL.

Cette modification vient préciser les règles de recul le long des berges du Triffoire. Cette marge de recul a pour but de permettre l'entretien des berges et la préservation des cours d'eau.

Ainsi, toutes les constructions doivent respecter ce recul c'est-à-dire constructions principales, annexes, dépendances, extensions et les murs de clôtures qu'ils soient perpendiculaires ou parallèles au cours d'eau ou s'il s'agit du prolongement d'un mur de clôture existant entre deux propriétés.

Disposition avant modification**« ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges du Triffoire.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.
»

Disposition après modification**« ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions y compris les annexes, dépendances, extensions et les murs de clôtures doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges du Triffoire.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés sous réserve que l'aménagement ou l'extension prévu respecte la règle ci-dessus, quelque soit la distance par rapport aux limites séparatives, sous réserve de ne pas réduire cette distance.»

G- Modifications apportées à l'article 7 des zones N, NL

Cette modification vient préciser les règles de recul le long des berges du Triffoire. Cette marge de recul a pour but de permettre l'entretien des berges et la préservation des cours d'eau.

Disposition avant modification**« ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges du Triffoire et des fossés et à au moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications. »

Disposition après modification**« ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions **y compris les annexes, dépendances, extensions et les murs de clôtures** doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges du Triffoire et des fossés et à au moins 10 mètres des berges de la Seine et de ses ramifications. »

H- Modifications apportées à l'article 10 des zones UC et UCB

L'objet de cette modification est de modifier la norme de hauteur maximale des annexes possibles en préconisant 3 mètres à l'égout au lieu de 4 mètres au total. En effet, la pente de toit étant réglementée à 35°, il était impossible de construire un double garage respectant ces deux contraintes.

Disposition avant modification**« ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ne doit pas excéder 4 mètres.
- La hauteur maximale des constructions ne comportant pas d'étage, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 10 mètres. »

Disposition après modification**« ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction, ne doit pas excéder **4 mètres 3 mètres à l'égout**.
- La hauteur maximale des constructions ne comportant pas d'étage, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 10 mètres. »

I- Modifications apportées à l'article 11 des zones UC, UY

Cette modification vient interdire les murs pleins le long des berges du Triffoire, qu'ils soient implantés parallèlement ou perpendiculairement au cours d'eau ou s'il s'agit du prolongement d'un mur de clôture existant entre deux propriétés.

Disposition avant modification**« ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**Sur les limites séparatives :

- Les clôtures pleines ou non, [...]. »

Disposition après modification**« ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**Sur les limites séparatives :

- Les clôtures pleines ou non, [...].
- Dans la marge de recul de 6 mètres depuis la berge du cours d'eau, les clôtures de type « murs pleins » sont interdites le long des berges du Triffoire, qu'ils soient implantés parallèlement ou perpendiculairement au cours d'eau. »

J- Modifications apportées à l'article 11 des zones UC, UCB, UD, 1AUB, UL et 2AUA

Cette modification ne change pas la règle mais viens préciser un terme. Une annexe accolée à une construction est appelée une extension. Par définition, une annexe est une construction détachée de la construction principale, présente sur le même terrain. Peuvent être considérés comme des annexes : les celliers en rez-de-chaussée, les appentis, les remises, les bûchers, les ateliers familiaux, les abris de jardin, le local de la piscine, les espaces intérieurs réservés au stationnement des véhicules. Pour les définitions exactes, il conviendra de se reporter à l'annexe « Définitions ».

Disposition avant modification**« ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

- ◆ Forme :
- Lorsqu'une annexe est accolée à une construction à usage d'habitation sa toiture peut avoir une pente différente de la pente de la toiture [...]
- Toute extension doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture et présenter une harmonie d'ensemble. »

Disposition après modification**« ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

- ◆ Forme :
- ~~Lorsqu'une annexe est accolée à une construction à usage d'habitation sa toiture~~ Une extension ou une dépendance d'une construction peut avoir une toiture [...]
- Toute extension ou dépendance doit s'intégrer à la composition existante en adoptant les proportions concernant le bâti et la toiture et présenter une harmonie d'ensemble.»

K- Modifications apportées à l'article 11 des zones UC, UCB, et 1AUB

Le règlement vient aussi spécifier que les pentes de toits des annexes de moins de 15 m² (types abris de jardins, etc.) ne sont plus réglementées à 35 degrés ou 32 degrés pour la zone 1AUB, permettant ainsi une plus grande liberté dans la construction de ces annexes. En effet, les abris de jardins que l'on peut trouver en jardinerie ou dans les magasins de bricolage ont rarement cette pente de toit.

Disposition avant modification**« ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

- ◆ Forme :
- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec des constructions environnantes.
- La pente des couvertures doit être au minimum de 35 degrés, y compris celle des annexes, à l'exception de celle des vérandas. »

Disposition après modification**« ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit s'harmoniser avec des constructions environnantes.
- La pente des couvertures doit être au minimum de 35 degrés, y compris celle des annexes, à l'exception de celle des vérandas. La pente des toitures des annexes de surface inférieure à 15 m² est non réglementée. »

L- Modification de l'annexe relative aux stationnements

Cette modification a pour but d'augmenter le nombre de places de parking par logement. Quelle que soit la taille de ce dernier, il faudra 2 places de parking. En effet, auparavant, le nombre de place de parking par logement était calculé en fonction de la taille de ce dernier, or on se rend compte qu'il est fréquent qu'un couple vive dans un petit appartement et ait un véhicule chacun et à l'inverse que deux personnes vivent dans un logement plus grand mais n'aient qu'une voiture. Ainsi, lier le nombre de place de parking à la surface du logement ne semble plus judicieux.

Disposition avant modification**« ANNEXE "NORMES DE STATIONNEMENT"****➤ NORMES POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES****1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE**

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface hors œuvre nette de construction. »

Disposition après modification**« ANNEXE "NORMES DE STATIONNEMENT"****➤ NORMES POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES****1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE**

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins, avec un minimum d'une place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface hors œuvre nette de construction de deux places de stationnement par logement. »

M- Modification pour permettre la modernisation et la sécurisation des déchèteries

La communauté d'agglomération « Grand Troyes », dans un courrier en date du 22/11/2016, rappelle la démarche de modernisation et de sécurisation dans laquelle elle s'est engagée pour la modernisation et la sécurisation des déchèteries, qui conduisent à des travaux qui seront réalisés d'ici l'été 2017 afin de mettre aux normes certains équipements, augmenter la surface utile et sécuriser le site (avec notamment la mise en place de vidéo-protection). Dans ce cadre un aménagement important de ce projet consiste à réaliser un mur d'enceinte de 2 mètres de haut tout le long de la clôture du site qui permettra de disposer de surfaces de stockage supplémentaire et d'implanter un élément de sécurité supplémentaire.

La déchèterie de Saint-Julien-les-Villas, sise rue des Prés Saint-Jean est concernée.

Une partie de cette clôture jouxte directement un chemin communal dont le secteur est classé en zone 1AUY.

Le règlement de la zone 1AUY stipule :

« En bordure des emprises publiques :

- Les clôtures doivent être constituées de grillages en mailles soudées de couleur blanche d'une hauteur maximum de 2,00 mètres.
- Les clôtures peuvent être doublées de haies arbustives d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- Cette hauteur peut être imposée à 1,00 mètre, pour les haies, dans les zones de visibilité à aménager à proximité des carrefours. »

Cette disposition ne permet pas de réaliser la clôture dans le cadre des travaux qui seront engagée par la communauté d'agglomération.

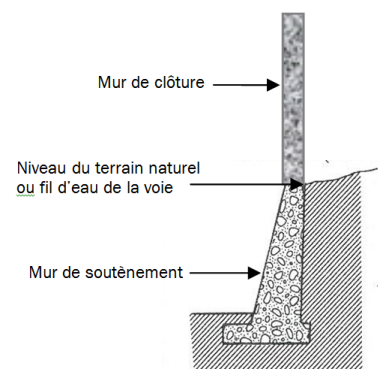
Cette dernière sollicite la ville de Saint-Julien-les-Villas dans le cadre de la consultation liée à la modification simplifiée pour ajouter cette adaptation du règlement.

Il conviendrait alors d'adapter la règle des clôtures de la zone 1AUY en bordure des emprises publiques pour ajouter :

« Dans le cadre de la construction et de l'installation liée et nécessaire aux services publics d'intérêt collectif, équipement public ou de constructions le justifiant, la clôture pourra être constituée d'un mur d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Cette hauteur sera calculée au niveau du terrain naturel ou du fil d'eau de la voie ou du chemin. Le mur de soutènement s'il est nécessaire, ne sera pas compris dans la règle de calcul. »

Il convient de préciser que le mur de soutènement consiste à contrebuter des terres en remblai, et à s'opposer à leur éboulement. Il comporte, à sa base, un soubassement en empattement.

Schéma de mur de clôture



III/ Prise en compte de l'environnement

Les adaptations du règlement liées à la modification simplifiée n'ont pas d'impact sur l'environnement. En effet, cette adaptation est liée à un projet global de développement d'équipements publics et de logements.

Ces constructions vont pouvoir être édifiées sur un secteur en renouvellement urbain sans extension de l'enveloppe urbaine. Ce projet permet la mise en valeur du site et redonne de la cohérence dans la ville.

Ce projet n'a pas d'impact sur l'environnement.

IV/ Conclusion

La modification du PLU approuvé le 7 juin 2012 n'a pas d'incidence sur la consommation des espaces puisqu'il s'agit de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement sur le site nommé « ancien canal sans eau » pour y développer de nouveaux équipements d'intérêt collectif et compléter l'offre de logements, d'adapter quelques prescriptions du règlement pour les clarifier car elles posent des problèmes lors de l'instruction de permis et de supprimer un emplacement réservé.

La modification du PLU implique donc le changement des pièces suivantes :

- ⇒ Le plan de zonage
- ⇒ Le règlement

Cette modification est cohérente avec les objectifs socio-démographique affichés dans le PADD et respecte la modération de la consommation d'espace en développant soit sur des zones déjà envisagées, soit par le renouvellement urbain.

Ainsi la modification du PLU :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette modification est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.