

# Ville de Bures-sur-Yvette



## 2. Rapport de présentation

### Projet de modification n°1 du PLU – Août 2024

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2018

Document rectifié suite aux remarques du contrôle de légalité par délibération du Conseil Municipal en date du 10 décembre 2018

Mis en compatibilité le 18 février 2019





# Introduction







Etat existant du Château de Montjay intérieur-extérieur 2024





Etat existant du Pavillon des Amours  
intérieur-extérieur 2024



### Objet de la modification

La présente modification porte sur le reclassement d'1 hectare de la zone 2AU stricte (en partie nord) en zone naturelle N et à l'ouverture à l'urbanisation de 0,7 hectare reclassé en secteur de taille et de capacité limitée Ncm située dans le quartier résidentiel et naturel de Montjay. Cette ouverture à l'urbanisation avec reclassement en secteur de taille et de capacité limitée en zone naturelle va permettre :

- de sauver le patrimoine historique,
- valoriser la trame verte présente sur le site et plus généralement à l'échelle du territoire
- accueillir un programme de logements mesuré (17 logements) uniquement dans l'enveloppe et le gabarit des bâtiments existants du château de Montjay et du pavillon des Amours sans création de nouveaux volumes bâtis.

La commune de Bures-sur-Yvette a engagé la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme avec pour objectif de faire évoluer son PLU sur :

1. Modifier le zonage en vue de reclasser une partie de la zone 2AU sur une surface de 1 hectare en zone naturelle N en continuité de la zone naturelle existante
2. Ouverture à l'urbanisation d'une surface de 0,7 hectare sur le secteur du château de Montjay avec la création d'un en secteur de taille et de capacité limitées Ncm
3. Encadrer le changement de destination en logement des constructions patrimoniales existantes du château de Montjay et du pavillon des Amours
4. Ajuster le règlement de la zone N en instituant des règles encadrant la constructibilité limitée du secteur Ncm pour permettre en œuvre le programme de logements envisagé

### Le choix de la procédure

Le Code l'urbanisme, aux articles L.153-31 et L.153-36, prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification si celle-ci n'entraîne pas :

- de changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet de modification du PLU n'entraîne aucun des trois effets précédemment cités.

En effet, dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU en vigueur, le conseil municipal a inscrit comme orientations générales de :

- Préserver les paysages
- Conserver et valoriser les éléments du patrimoine, témoins de l'histoire de la commune pour les générations futures
- Valoriser les éléments du patrimoine bâti et notamment l'aspect de l'ancien hameau de Montjay,
- Réaliser la majorité des futurs logements à travers des projets en renouvellement
- Permettre la réalisation d'une offre complémentaire de logements, en continuité directe des espaces urbanisés, en limitant la consommation de l'espace à ce qui est strictement nécessaire
- Veiller à la bonne insertion et à la qualité architecturale des futures constructions.

Le projet de réhabilitation des bâtiments d'une partie du site de Montjay répond parfaitement aux orientations du PADD puisqu'il a pour ambition de valoriser le bâti patrimonial existant en y accueillant une nouvelle offre de logements en continuité directe des espaces résidentiels de Montjay tout en limitant la consommation de l'espace puisqu'aucun nouveau volume bâti ne sera créé.

L'article L153-41 prévoit que la modification peut être effectuée si elle a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Le projet de modification a pour effet de réduire une zone à urbaniser aussi la procédure de modification de droit commun est retenue. Une délibération du Conseil Municipal en date du 09 avril 2024 a prescrit une procédure de modification.

Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU (1,7 ha) a fait l'objet d'une délibération motivée qui vient préciser celle du 09 avril 2024 au conseil municipal du 27 juin 2024.



# Evolution réglementaires du PLU

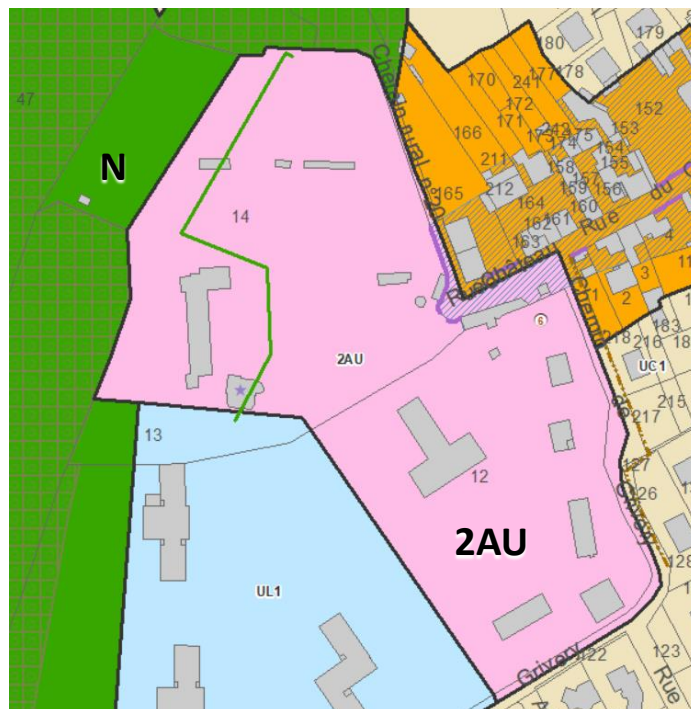


## 1. Reclassement en zone naturelle N de la partie nord de la zone 2AU sur une surface d'un hectare

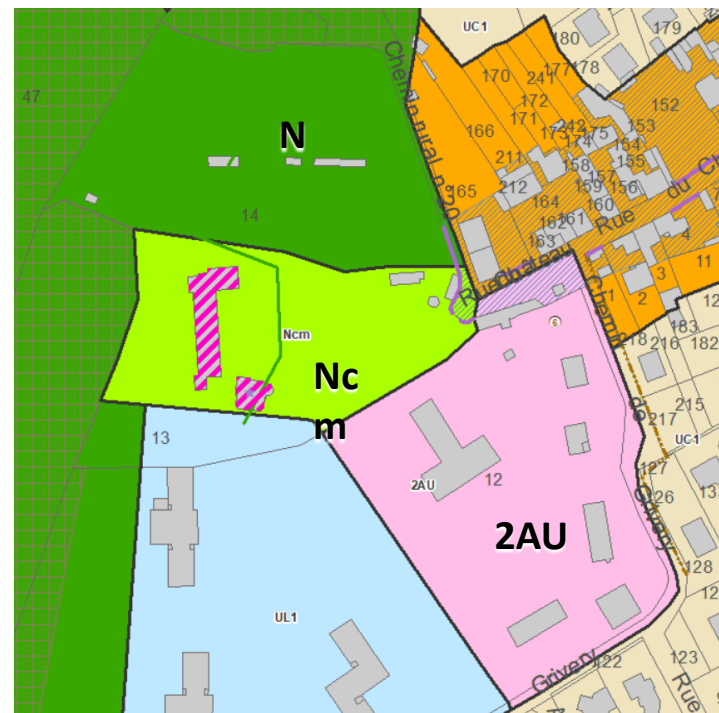
Vue aérienne du site



Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait du zonage du PLU modifié



### Justifications :

Le changement de zonage envisagé par la modification conduit à reclasser la partie nord de la zone non ouverte à l'urbanisation (2AU) sur une surface d'un hectare en zone naturelle (N) en continuité de la zone naturelle existante.

La Ville souhaite également récupérer le foncier non utilisé pour les espaces extérieurs de la nouvelle résidence du secteur Ncm afin que ces espaces soient définitivement préservés.

### 2. Ouverture à l'urbanisation d'une surface de 0,7 hectare sur le secteur du château de Montjay avec la création d'un en secteur de taille et de capacité limitées Ncm

#### Justifications :

Ce projet propose la restauration complète du château et du Pavillon des Amours, sans modifier l'« enveloppe » d'origine. 17 appartements du T2 ou T4 seront créés exclusivement au sein de ces 2 bâtiments. Le parc doit être conservé et aménagé.

Ce projet permettrait donc de sauvegarder et faire vivre un site historique.

La faisabilité opérationnelle d'un projet sur le site de Montjay serait quasi nulle sans création de logements et en l'absence d'un porteur de projet privé ;

La Commune a présenté le projet à l'association des Amis de Montjay puis aux habitants du quartier lors d'une réunion publique qui s'est tenue le 13 mars dernier. La présentation du projet est accessible sur le site internet de la ville.

En vue de procéder à cette rénovation du château de Montjay et du pavillon des Amours, il convient de modifier les règles d'urbanisme de la zone du site du château. La zone étant classée en zone 2AU non ouverte à l'urbanisation, la présente modification vise à ouvrir à l'urbanisation 0,7 hectare pour permettre la réalisation de ce projet.

Il existe une attente exprimée depuis l'approbation du PLU par les riverains et associations de Montjay :

- Conserver le patrimoine historique,
- Veiller à ce que le projet ne dénature pas le site,
- Veiller à ce que la programmation de logements envisagée soit raisonnable et adaptée au réseau viaire et aux accès contraints du site.

Aussi la création d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Ncm correspond à la traduction réglementaire la plus adaptée pour permettre la réhabilitation et changement de destination des bâtiments patrimoniaux existants en faveur de la destination logement ainsi que l'aménagement du stationnement et des constructions limitées pour la gestion des déchets et le stationnement vélos nécessaire à l'opération dans un objectif de préservation maximum des lieux en bordure de la zone naturelle et des lisières d'un massif boisé de plus de 100 hectares.

Par ailleurs, le projet peut s'appuyer sur voiries et les réseaux d'électricité, d'eau potable et d'assainissements existants sur le quartier de Montjay.



Extrait du plan masse du projet sur le STECAL Ncm ( image provisoire – non contractuel – aout 2024)



### 3. Encadrer le changement de destination en logement des constructions patrimoniales existantes du château de Montjay et du pavillon des Amours

Pièce modifiée : Règlement

N

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Extrait du règlement du PLU modifié

#### CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

##### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Pour l'ensemble de la zone N sont interdites toute construction à destination :

- d'habitation,
- de commerce et d'activités de services,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires,
- d'hébergement touristique et hôtelier sauf celles visées au 2/ ci-dessous

##### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'elles soient situées uniquement dans la zone N\*

#### CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

##### 1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Pour l'ensemble de la zone N sont interdites toute construction à destination :

- d'habitation, **sauf celles visées au 2/ ci-dessous**
- de commerce et d'activités de services,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires,
- d'hébergement touristique et hôtelier sauf celles visées au 2/ ci-dessous

##### 2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'elles soient situées uniquement dans la zone N\*

En secteur Ncm :

- **Le changement de destination en habitation des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, sans modification de leur emprise au sol et de leur hauteur à l'égout du toit ;**
- **Les annexes nécessaires à l'habitation, telles que le local pour la gestion des déchets, le local pour le stationnement des vélos, en veillant à leur parfaite intégration dans le site et dans le respect des autres dispositions de la zone N ;**

#### Justifications :

La modification apportée au règlement est simple, permettre le changement de destination des bâtiments existants en logements au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme uniquement dans le STECAL Ncm et dans l'emprise des bâtiments existants. Sont également autorisées les constructions nouvelles pour permettre de réaliser le local vélos et le local de gestion des déchets nécessaires à l'opération.



### 4. Ajuster le règlement de la zone N en instituant des règles encadrant la constructibilité limitée du secteur Ncm pour permettre en œuvre le programme de logements envisagé

Pièce modifiée : Règlement

N

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Extrait du règlement du PLU modifié

#### CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

###### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

###### Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en retrait à **12 mètres** minimum de l'axe des voies.

###### Règles particulières

**3-** Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et quelles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.

#### CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

##### 1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

###### 1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

###### Règle générale

**En zone N :** Les constructions doivent s'implanter en retrait à **12 mètres** minimum de l'axe des voies.

**En secteur Ncm :** Il n'est pas fixé de règle.

###### Règles particulières

**3-** Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et quelles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles. **Cette règle ne s'applique pas en secteur Ncm.**

#### Justifications :

Les constructions principales en secteur Ncm sont des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation en retrait de 12 mètres de l'axe des voies, par ailleurs les constructions nouvelles qui constituent des annexes pour le stationnement vélos et la gestion des déchets doivent être implantées de par leurs fonctions proches des voies de desserte. Aussi il est proposé de ne pas fixer de règle. Par ailleurs, la surélévation ou l'extension du château et du pavillon des Amours ne sont pas permises compte tenu du caractère patrimonial de ces constructions aussi cette règle n'est pas appropriée au secteur Ncm.

### 4. Ajuster le règlement de la zone N en instituant des règles encadrant la constructibilité limitée du secteur Ncm pour permettre en œuvre le programme de logements envisagé

Pièce modifiée : Règlement

N

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Extrait du règlement du PLU modifié

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Règle générale

Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.

##### Règles particulières

2- Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule dont l'emprise au sol est supérieure à **8 m<sup>2</sup>** sont admises si des raisons particulières de nivellement s'y opposent, ou si la situation du bâti existant l'empêche. Dans ce cas la hauteur à l'égout ne doit pas excéder 2,5 mètres et la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres. Ces bâtiments peuvent être implantés sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **2 mètres** minimum.

4- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du retrait de 15 mètres minimum du fond de terrain ne s'appliquent pas dans ce cas.

#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Règle générale

**En zone N** : Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.

**En secteur Ncm** : il n'est pas fixé de règle.

##### Règles particulières

2- Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule dont l'emprise au sol est supérieure à **8 m<sup>2</sup>** sont admises si des raisons particulières de nivellement s'y opposent, ou si la situation du bâti existant l'empêche. Dans ce cas la hauteur à l'égout ne doit pas excéder 2,5 mètres et la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres. Ces bâtiments peuvent être implantés sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **2 mètres** minimum. **Cette règle ne s'applique pas en secteur Ncm.**

4- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du retrait de 15 mètres minimum du fond de terrain ne s'appliquent pas dans ce cas. **Cette règle ne s'applique pas en secteur Ncm.**

#### **Justifications :**

Les constructions principales en secteur Ncm sont des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation en retrait de 8 mètres des limites séparatives, par ailleurs les constructions nouvelles qui constituent des annexes pour le stationnement vélos et la gestion des déchets peuvent être implantées de par leurs fonctions proches limites séparatives. Aussi il est proposé de ne pas fixer de règle. Par ailleurs, les espaces de stationnement pour les véhicules sont envisagés exclusivement en plein air et la surélévation ou l'extension du château et du pavillon des Amours ne sont pas permises compte tenu du caractère patrimonial de ces constructions, aussi ces règles ne sont pas appropriées pour le secteur Ncm.

### 4. Ajuster le règlement de la zone N en instituant des règles encadrant la constructibilité limitée du secteur Ncm pour permettre en œuvre le programme de logements envisagé

Pièce modifiée : Règlement

N

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Extrait du règlement du PLU modifié

#### 4/ L'emprise au sol des constructions

##### Dans la zone N :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de la superficie totale du terrain.

#### 4/ L'emprise au sol des constructions

##### Dans la zone N :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de la superficie totale du terrain.

##### En secteur Ncm :

L'emprise au sol maximale est fixée à celle des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/2024), à laquelle s'ajoutent les emprises nécessaires à la gestion des déchets et des stationnements vélos.

Les constructions et installations, nécessaires à la gestion des déchets, à la desserte et aux stationnements, réalisées sur le secteur Ncm doivent être strictement indispensables au programme de logements. Leur localisation et leur aspect ne doivent pas porter atteinte à la préservation du patrimoine architectural et paysager du site de Montjay et doivent parfaitement s'intégrer dans le site.

#### **Justifications :**

Les logements créés étant exclusivement dans le volume des bâtiments existants, l'emprise au sol est limitée à celle des constructions existantes. Par ailleurs, une emprise complémentaire est permise pour la création du local vélos (surface réglementée par la règle de stationnement) et pour le local de gestion des déchets (surface réglementée par le règlement de gestion des déchets de la CPS). Il est précisé que la localisation et l'aspect extérieur de ces constructions annexes devront parfaitement s'intégrer dans ce site à forte valeur patrimoniale et paysagère.

### 4. Ajuster le règlement de la zone N en instituant des règles encadrant la constructibilité limitée du secteur Ncm pour permettre en œuvre le programme de logements envisagé

Pièce modifiée : Règlement

N

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Extrait du règlement du PLU modifié

#### 5/ La hauteur maximale des constructions

##### Dans la zone N :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

##### En secteur N1 et secteur N\* :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres (R+C).

#### 5/ La hauteur maximale des constructions

##### Dans la zone N :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

##### En secteur N1 et secteur N\* :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres (R+C).

##### En secteur Ncm :

La hauteur des constructions nouvelles est fixée à 4 mètres maximum.

La hauteur maximale des constructions existantes identifiées au titre de l'article L.151-11 Code de l'urbanisme sur le plan de zonage ne doit pas être modifiée.

#### **Justifications :**

Les logements créés étant exclusivement dans le volume des bâtiments existants, la hauteur maximale est limitée à celle des constructions existantes. Par ailleurs, la hauteur maximale des constructions annexes pour la création du local vélos et pour le local de gestion des déchets est limité à un niveau (4 m) pour permettre une intégration architecturale et paysagère de qualité dans le site.



### 4. Ajuster le règlement de la zone N en instituant des règles encadrant la constructibilité limitée du secteur Ncm pour permettre en œuvre le programme de logements envisagé

Pièce modifiée : Règlement

N

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Extrait du règlement du PLU modifié

#### **2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

##### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

#### **Composition générale et volumétrie des constructions**

#### **2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

##### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

#### **Composition générale et volumétrie des constructions**

##### En secteur Ncm :

L'aspect extérieur du château de Montjay et l'aspect extérieur du pavillon des Amours doivent être rénovés, ravalés, réhabilités en respectant au maximum l'architecture et les façades d'origine.

L'aspect extérieur des constructions et installations nouvelles nécessaires à la gestion des déchets, à la desserte et aux stationnements, réalisées sur le secteur Ncm ne doit pas porter atteinte à la préservation du patrimoine architectural et paysager du site de Montjay et doit parfaitement s'intégrer dans le site.

#### **Justifications :**

Des contraintes architecturales et paysagères sont intégrées en secteur Ncm pour garantir que le projet de réhabilitation lourde des bâtiments existants à caractère patrimoniaux soit de qualité et s'intègre parfaitement dans l'environnement naturel du site.

### 4. Ajuster le règlement de la zone N en instituant des règles encadrant la constructibilité limitée du secteur Ncm pour permettre en œuvre le programme de logements envisagé

Pièce modifiée : Règlement

N

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Extrait du règlement du PLU modifié

#### **3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

###### **Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres. .

###### **Aires de stationnement**

Plantation des aires de stationnement de plus de 4 emplacements : 1 arbre / 100m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement

#### **3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

###### **Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

En secteur Ncm, à l'exception des surfaces d'accès, de desserte et de stationnement, l'ensemble des espaces libres du secteur doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

###### **Aires de stationnement**

Plantation des aires de stationnement de plus de 4 emplacements : 1 arbre / 100m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement

###### **En secteur Ncm :**

Les aires de stationnement seront réalisées sur les surfaces déjà imperméabilisées existantes sur le site; à défaut, elles doivent être perméables.

#### **Justifications :**

Des contraintes environnementales sont inscrites sur le STECAL Ncm pour garantir la préservation du parc et des espaces verts attenants aux bâtiments existants. Par ailleurs, les espaces de stationnement seront réalisés soit sur les espaces déjà imperméabilisés existants soit en revêtements perméables pour limiter l'imperméabilisation des sols.

### 4. Ajuster le règlement de la zone N en instituant des règles encadrant la constructibilité limitée du secteur Ncm pour permettre en œuvre le programme de logements envisagé

Pièce modifiée : Règlement

N

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Extrait du règlement du PLU modifié

#### 4/ STATIONNEMENT

##### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

###### **Normes techniques**

Chaque emplacement doit respecter les préconisations ci-après :

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,50 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 6 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.

#### 4/ STATIONNEMENT

##### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

###### **Pour les constructions à destination de logements :**

###### Uniquement dans le secteur Ncm :

- il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- Il est également exigé 0,5 place par logement pour les visiteurs.

###### **Normes techniques**

Chaque emplacement doit respecter les préconisations ci-après :

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,50 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 6 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule. **Dans le secteur Ncm, une largeur minimale de 5 mètres pourra être retenue dans le cas d'une voirie existante.**

###### **Justifications :**

Afin de ne pas démultiplier les espaces de stationnement sur site et limiter le flux de nouveaux véhicules par la rue du Château, le nombre de places de stationnement par logement est réduit. Des places visiteurs sont toutefois exigés soit 17 places pour les logements et 9 places visiteurs sont prévues sur site. Par ailleurs la largeur du dégagement est réduite d'un mètre pour correspondre à la largeur de la voirie existante sur site.

### 4. Ajuster le règlement de la zone N en instituant des règles encadrant la constructibilité limitée du secteur Ncm pour permettre en œuvre le programme de logements envisagé

Pièce modifiée : Règlement

N

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Extrait du règlement du PLU modifié

#### CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

##### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

###### Les chemins d'accès

- Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de **8 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants** :

- Lorsque le chemin d'accès créé est à sens unique,
- Lorsque le chemin d'accès créé n'excède pas 50 mètres de longueur.

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, les *chemins d'accès* doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

#### CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

##### 1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

###### Les chemins d'accès

- Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de **8 mètres** sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants** :

- Lorsque le chemin d'accès créé est à sens unique,
- Lorsque le chemin d'accès créé n'excède pas 50 mètres de longueur.

Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, les *chemins d'accès* doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

**Dans le secteur Ncm, les chemins d'accès seront réalisés en priorité sur les espaces d'accès existants. Le dimensionnement de ces chemins pourra être réduit à 5 mètres de largeur.**

#### Justifications :

Les règles concernant les chemins d'accès sont ajustées en secteur Ncm pour prendre en compte les caractéristiques et les contraintes existantes du site.



### 4. Ajuster le règlement de la zone N en instituant des règles encadrant la constructibilité limitée du secteur Ncm pour permettre en œuvre le programme de logements envisagé

Pièce modifiée : Règlement

N

Extrait du règlement du PLU en vigueur

Extrait du règlement du PLU modifié

#### 5/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

##### **Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Pour toute opération de plus de 3 logements, ainsi que pour les activités de bureaux, de commerce ou d'artisanat, si le local ou les locaux prévus pour assurer le stockage des déchets ne sont pas accessibles depuis la rue, un local relais fermé accessible depuis la rue devra être réalisé.

#### 2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

##### **Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.

Pour toute opération de plus de 3 logements, ainsi que pour les activités de bureaux, de commerce ou d'artisanat, si le local ou les locaux prévus pour assurer le stockage des déchets ne sont pas accessibles depuis la rue, un local relais fermé accessible depuis la rue devra être réalisé.

**En secteur Ncm, une solution la plus optimale possible pour le stockage et la collecte des déchets sera recherchée en lien avec le gestionnaire du ramassage avec une préférence pour la collecte enterrée.**

#### **Justifications :**

Une préconisation concernant le stockage et la collecte des déchets est intégrée pour qu'elle soit traitée en amont de la réalisation du projet.