

COMMUNE DE VERT LE GRAND



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°1

1. NOTICE EXPLICATIVE

7 Mars 2024

I. OBJETS ET MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

La révision générale du PLU de Vert-le-Grand a été approuvée le 7 Juillet 2017.

- La complétude ou la modification de certains articles du règlement en vue de permettre une meilleure insertion des constructions dans l'environnement communal et un meilleur encadrement des dispositions esthétiques, volumétriques et architecturales des constructions.
- La protection du patrimoine bâti remarquable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- La protection d'Espaces Paysagers Protégés supplémentaires et de 2 arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- L'instauration de trois Emplacements Réservés pour la réalisation d'un parking public de stationnement, d'un équipement public et d'un parc public au bénéfice de la commune
- La rectification d'erreurs matérielles si nécessaires.

Les pièces du PLU en vigueur concernées par cette procédure de modification sont les suivantes :

- **DOCUMENTS GRAPHIQUES**

- Instaurer trois Emplacements Réservés :
 - . Pour la réalisation d'un parking de stationnement public rue Saint-Pierre (fond arrière de la parcelle AD51).
 - . Pour la réalisation d'un équipement public sur le secteur de la Croix Boissée (parcelle AE57).
 - . Pour la réalisation d'un parc public rue du Presbytère (parcelle AD2).
- Protéger le patrimoine bâti remarquable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Instaurer des Espaces Paysagers Protégés supplémentaires ainsi que 2 arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et corriger l'erreur matérielle de la légende qui fait référence à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour la protection des Espaces Paysagers Protégés au lieu de l'article L.151-23 du même code.

- **REGLEMENT**

Annexes du règlement :

- Créer une annexe 5 pour présenter le patrimoine bâti à protéger et ses protections au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (maisons bourgeoises, fermes, murs de clôture) ainsi que les Espaces Paysagers Protégés supplémentaires et b2 arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

- Revoir et simplifier l'annexe 4 concernant la palette de couleurs pour les façades et les menuiseries des maisons, pour ne plus autoriser les couleurs trop foncées et trop vives qui sont notamment interdites dans le règlement, et autoriser en revanche le blanc et les nuances de blanc.

Dans les zones UCV1, UCV2, UR1, UR2, AUR1

- Article 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) : Déroger au cas particulier des cours communes en limite séparative.

Dans les zones urbaines et d'urbanisation future

- Article 12 (Stationnement) :

- . Introduire les normes vélos du PDUIF et les nouvelles normes de l'arrêté du 30 juin 2022
- . Imposer la largeur des places de stationnement à 2,50 mètres

- Article 13 (Espaces libres et plantations) : Introduire une définition d'un arbre de haute tige

Dans toutes les zones résidentielles existantes et futures

Article 11 (Aspect extérieur des constructions et de l'aménagement de leurs abords) : Améliorer la règle des clôtures sur rue et en limites séparatives.

Dans les zones UCV1 et UCV2

- Article 11 (Aspect extérieur des constructions et de l'aménagement de leurs abords) : Limiter les toitures terrasses à 20% de l'emprise bâtie de la construction principale à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone UCV1

- Article 10 (Hauteur des constructions) : Limiter La hauteur à 6,5 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

- Article 9 (Emprise au sol) : Baisser l'emprise au sol à 50% au lieu de 60%.

Dans les zones UR2 et AUR1

- Article 10 (Hauteur des constructions) : Baisser la hauteur du faîtage la toiture à 10 mètres pour assurer une meilleure insertion des constructions dans leur environnement.

Dans la zone A

- Article 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à condition) : Ne plus autoriser les affouillements et les exhaussements du sol s'ils sont d'intérêt collectif et rappeler la législation des affouillements et des exhaussements de sol.

Dans les zones UCV2, UR1, UAE et A

Article 13 (Espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme) : Corriger l'erreur matérielle au chapitre 13 relatif aux Espaces paysagers protégés dont la protection fait référence à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour la protection des Espaces Paysagers Protégés au lieu de l'article L.151-23 du même code.

Dans toutes zones

Article 11 (Clôtures) : Imposer la pose de clôtures perméables pour le passage de la petite faune en limite séparative avec une zone A ou N.

- **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP N°2)**

- Instaurer des Espaces Paysagers Protégés, revoir les emprises constructibles et le programme résidentiel à la baisse.

II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE PLU

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme stipule que la procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

La procédure de modification du P.L.U. peut être mise en œuvre car celle-ci :

- a) Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- b) Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- c) Ne réduit pas 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.
- d) N'ouvre pas 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.
- e) Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

III. LA MAITRISE D'OUVRAGE

La commune de VERT-LE-GRAND, Place de la Mairie, 91 810 VERT-LE-GRAND

Le responsable du projet de modification est M. Thierry MARAIS, Maire de la commune.

III. LE CONTENU DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier de modification contient les pièces suivantes, lesquelles s'ajoutent ou se substituent aux pièces figurant dans le P.L.U., approuvé le 7 Juillet 2017.

- L'arrêté municipal prescrivant l'engagement de la procédure de modification n° 1 du PLU
- Une notice explicative
- Un additif au rapport de présentation
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 (pièce 3)
- Le règlement modifié (pièce 5)
- Les documents graphiques modifiés (pièces 6.1 et 6.2)

Les pièces inchangées (rapport de présentation, PADD, les autres OAP, annexes et pièces administratives) ne sont pas constitutives du présent dossier.