



---

**Modification simplifiée n° 1  
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de Neuilly-Saint-Front**

---



---

**Modification simplifiée n° 1**  
**du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**  
**de Neuilly-Saint-Front**  
Notice de présentation

---

## Table des matières

<b>1. La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Neuilly-Saint-Front .....</b>	<b>3</b>
1.1. Présentation du PLU de Neuilly-Saint-Front .....	3
1.2. Objectifs de l'évolution du PLU .....	3
1.3. Justification du choix de la procédure .....	3
<b>2. Les modifications proposées.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Présentation des évolutions .....</b>	<b>6</b>
4.1. Evolution du plan de zonage du PLU .....	6
4.2. Evolution du règlement de la zone UE du PLU .....	8
<b>5. Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement .....</b>	<b>15</b>

## 1. La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Neuilly-Saint-Front

### 1.1. Présentation du PLU de Neuilly-Saint-Front

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Neuilly-Saint-Front a été approuvé par délibération du 26 juin 2013 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de l'Ourcq et du Clignon.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, et approuve la volonté de confirmer le rôle de pôle structurant de la commune et de poursuivre le développement démographique et urbain en rapport avec ses contraintes naturelles et artificielles, sa desserte, son niveau d'équipements et de services.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

### 1.2. Objectifs de l'évolution du PLU

La présente modification a pour objet de tenir compte du projet de développement du site économique situé avenue de la Gare, à l'entrée nord est du bourg.

La procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération n°2023ARR009, en date du 24/01/23, sur demande de la commune de Neuilly-Saint-Front.

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L.132-7 sont **mis à disposition du public pendant un mois**, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

À l'issue de la mise à disposition, le Président en présentera le bilan devant le Conseil Communautaire, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

### 1.3. Justification du choix de la procédure

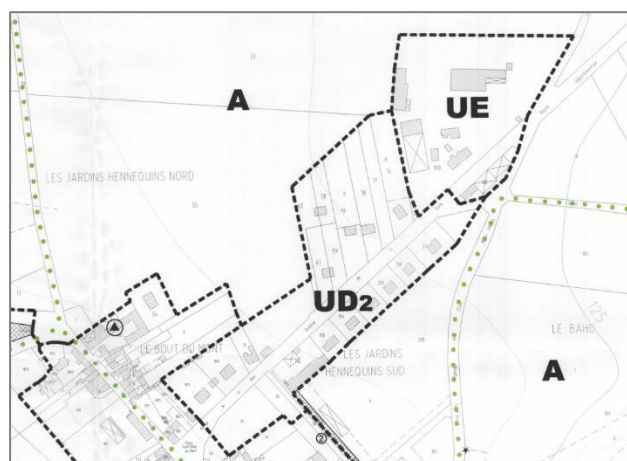
Le cadre de la modification simplifiée est fixé par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme. La présente modification consiste à ajuster les dispositions applicables à la zone économique située avenue de la Gare, en vue de la reprise de l'activité de scierie et transformation du bois et pour permettre la réalisation de logements permettant d'accueillir les salariés de l'entreprise. Les évolutions **peuvent être portées dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée**, en vertu des articles L153-36 et 153-45 du code de l'urbanisme, dès lors que :

- le projet n'implique pas de :
  - . changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, qui précisent la volonté de la commune de « maintenir et pérenniser les activités existantes au sein des entités bâties dans un objectif de promotion de la mixité des fonctions urbaines (artisans, services, commerces, ...) »,
  - . réduire un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,

- réduire 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,
- et qu'il n'a pas pour effet de :
  - majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
  - diminuer les possibilités de construire,
  - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

## 2. Les modifications proposées

Le Plan Local d'Urbanisme a classé en zone urbaine UE les sites économiques de la commune, et notamment le site d'activité situé de part et d'autre de l'avenue de la Gare, à l'entrée nord-est du bourg. Ce site est occupé par les bâtiments des établissements Crozat Frères, structure familiale installée sur la commune depuis 1921, spécialisée dans le sciage et le rabotage de bois. Un incendie, en 2014, engendrant une mise hors service d'une partie de l'unité de transformation, a conduit à une mutation temporaire de l'activité, vers la fourniture de bois brut à des unités de transformation.



Soucieuse de reprendre l'activité historique de sciage sur le site, l'entreprise se heurte aux difficultés de recrutement du personnel qualifié, liées notamment à l'exigence et la spécificité des métiers de l'industrie du bois. Afin d'élargir les possibilités de recrutement aux personnes ne disposant pas de permis de conduire ou d'un véhicule, de fidéliser les salariés, de permettre une présence sur le site, l'entreprise envisage de développer une offre de logements, destinée aux salariés, apprentis ou personnes en formation.

L'implantation de ces logements est envisagée sur le site des anciens bâtiments de stockage du sciage, situés au sud de l'avenue de la gare. Actuellement inutilisés, en partie ouverts, et fréquemment l'objet d'occupations illégales, ils présentent aujourd'hui un état de grande vétusté et offrent une entrée de ville nord peu qualitative et peu valorisante pour la commune.



Toutefois, la réalisation de ce projet n'est pas permise par le règlement actuel de la zone UE, qui interdit les habitations, à l'exclusion des « logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées ou accolées à celles-ci ».

La présente modification simplifiée vise à faire évoluer le règlement applicable au site pour autoriser la construction de nouveaux logements en lien avec l'activité présente sur le site. Elle ajuste également les dispositions de l'article UE1 du règlement du PLU pour lever toute ambiguïté quant à la possibilité de reprendre l'activité de sciage et de rabotage de bois sur le site.

Ces évolutions s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du PADD du PLU, qui affirment :

- la volonté de « maintenir et pérenniser les activités existantes au sein des entités bâties dans un objectif de promotion de la mixité des fonctions urbaines (artisans, services, commerces, ...),
- la nécessité d'un « traitement qualitatif des entrées vitrines en particulier au nord du territoire, au niveau de la zone d'activité communale et du quartier de la gare (image industrielle vieillissante) »

Afin de permettre, de manière encadrée, la réalisation d'habitations destinées à accueillir le personnel (salarié, en apprentissage, en formation, ...) de la scierie, la présente modification simplifiée crée, au sein de la zone UE, **un secteur UE3 spécifique à ce site économique** et introduit, dans le règlement de la zone UE :

- article UE1, la disposition interdisant « les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation » est précisée pour indiquer qu'elle ne s'applique pas, en secteur UE3, aux constructions liées aux activités de sciage et de transformation du bois. Cette précision vise à ne pas empêcher les travaux qui seraient nécessaires à la reprise de l'activité de production et de transformation du bois.
- article UE2, une disposition autorisant, dans le secteur UE3, les constructions destinées au logement des personnes (salariés, apprentis, personnels en formation) dont la présence est liée au fonctionnement, à l'entretien ou à la surveillance des activités admises dans la zone. L'obligation de justifier d'un lien avec l'activité présente sur le site limite les possibilités de créer du logement dans le secteur. La condition d'une intégration des logements dans le volume bâti de l'activité, imposée en zone UE, non adaptée à l'activité de la scierie, n'est pas reprise dans le secteur UE3.
- article UE3, une disposition précisant qu'aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD973 pour les nouvelles constructions destinées à l'habitation. Cette disposition permet de s'assurer que l'accès des nouvelles habitations sera soit organisé depuis l'accès existant sur la RD973 pour la partie nord du site, soit sur la rue du 12<sup>ème</sup> étranger pour la partie sud ;
- article UE6, une possibilité d'implantation des constructions destinées à l'habitation autorisée dans le secteur avec un retrait de 3 mètres minimum de l'alignement. Cette disposition vise à imposer un retrait des constructions par rapport à la RD973, tout en tenant compte de la configuration particulière de la parcelle actuellement occupée par les anciens bâtiments de stockage, située entre deux voies distantes l'une de l'autre de moins de 20 mètres ;
- article UE7, une possibilité d'implantation sur les limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum, adaptée à la configuration du terrain situé au sud de la RD973 ;
- article UE10, une règle de hauteur, pour les habitations autorisées, identique à celle admise dans la zone UD contiguë, à savoir 11 m au faitage pour les toitures à pente (soit R+1+C aménageables) et 8 m pour les toitures terrasses, permettant de s'assurer que les nouvelles constructions s'inscrivent dans le gabarit des constructions existantes le long de l'avenue de la gare ;
- article UE11, des dispositions assurant l'intégration des nouvelles habitations dans l'environnement paysager et bâti. Les dispositions ainsi introduites, qui réglementent l'aspect, les toitures, les clôtures des constructions destinées à l'habitation reprennent les dispositions de la zone UD.

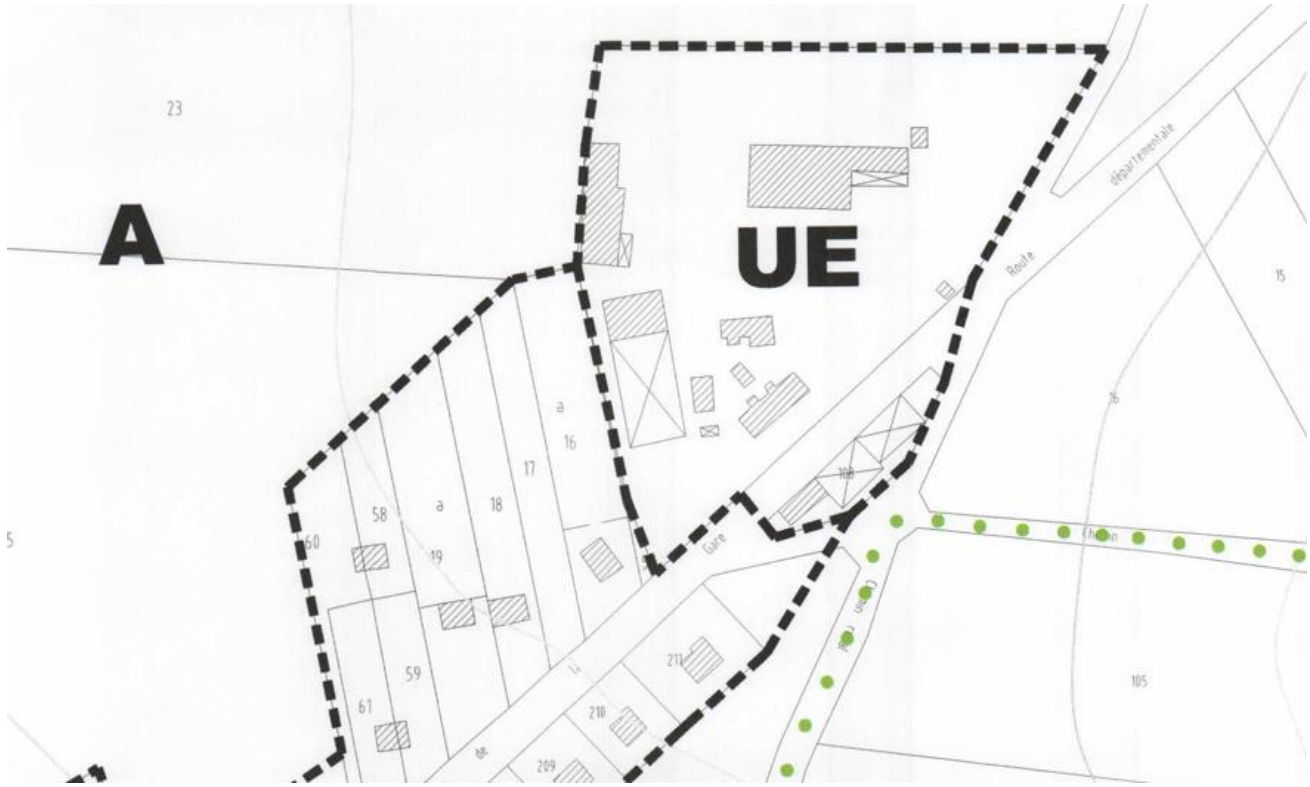
L'ensemble des dispositions introduites vise à assurer une bonne insertion des nouvelles habitations autorisées sur le site dans l'environnement bâti et paysager, et permettre une valorisation de l'entrée de ville.

## 4. Présentation des évolutions

### 4.1. Evolution du plan de zonage du PLU

#### Extrait du plan de zonage et de la légende

##### Avant modification

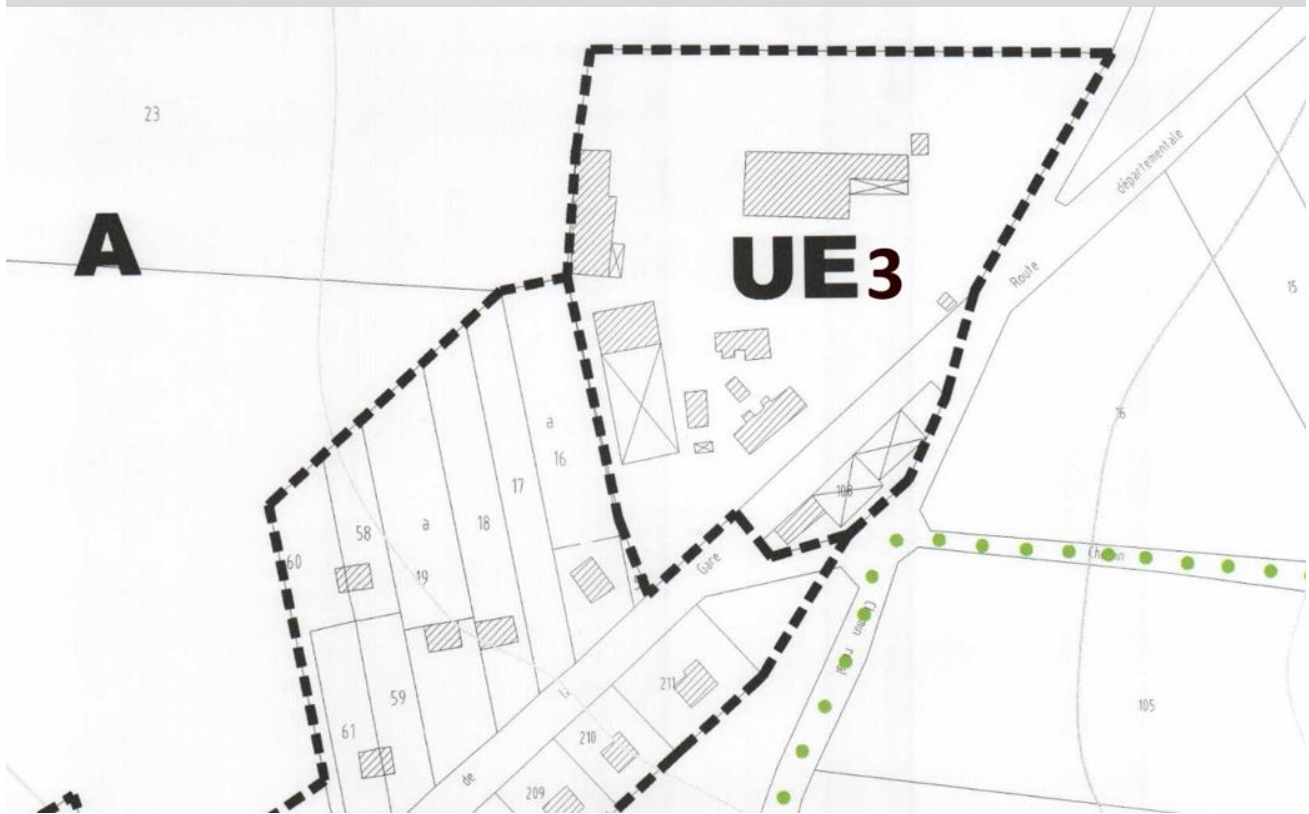


#### LEGENDE

— · — · — ·	Limite de zone	<b>UE</b>	Zone urbaine à vocation économique
— · — · — ·	Courbes de niveau	<b>UE<sub>2</sub></b>	Secteur urbain à vocation commerciale et de services
▨	Emplacement réservé au titre de l'article L.123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme	<b>2 AU<sub>h</sub></b>	Zone à urbaniser à moyen terme à vocation principale d'habitat soumise à des orientations d'aménagement et de programmation
⊛ ⊛ ⊛	Boisement à protéger au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme	<b>A</b>	Zone agricole
★ ★ ★	Alignement d'arbre à protéger au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme	<b>N</b>	Zone naturelle et/ou forestière
⊠ ⊠ ⊠	Secteur bâti soumis à des risques naturels où la constructibilité est limitée (article R.123-11b) du Code de l'Urbanisme	<b>N<sub>L</sub></b>	Secteur naturel à vocation de loisirs et de détente
⊗ ⊗ ⊗	Voie sur laquelle les règles d'accès sont adaptées	⊙	Présence d'un bâtiment d'élevage (principe de réciprocité)
● ● ● ●	Sentier piétonnier à conserver au titre de l'article L.123-1-5(6°) du Code de l'Urbanisme		
● ● ● ●	Cheminement répertorié au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées et/ou sentiers de Grande Randonnée (G.R)		
▨	Partie visible sur un autre plan		
<b>UA</b>	Zone urbaine centrale		
<b>UB<sub>1</sub></b>	Zone urbaine péri-centrale présentant un front bâti continu		
<b>UB<sub>2</sub></b>	Zone urbaine péri-centrale au bâti hétérogène		
<b>UC</b>	Zone urbaine de faubourg		
<b>UD<sub>1</sub></b>	Zone urbaine récente aux densités faibles		
<b>UD<sub>2</sub></b>	Zone urbaine récente aux densités hétérogènes		

# Extrait du plan de zonage du PLU

## Après modification



### LEGENDE

	Limite de zone
	Courbes de niveau
	Emplacement réservé au titre de l'article L.123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme
	Boisement à protéger au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme
★ ★ ★ ★	Alignement d'arbre à protéger au titre de l'article L.123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme
	Secteur bâti soumis à des risques naturels où la constructibilité est limitée (article R.123-11b) du Code de l'Urbanisme
	Voie sur laquelle les règles d'accès sont adaptées
	Sentier piétonnier à conserver au titre de l'article L.123-1-5(6°) du Code de l'Urbanisme
	Cheminement répertorié au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées et/ou sentiers de Grande Randonnée (G.R)
	Partie visible sur un autre plan
<b>UA</b>	Zone urbaine centrale
<b>UB<sub>1</sub></b>	Zone urbaine péri-centrale présentant un front bâti continu
<b>UB<sub>2</sub></b>	Zone urbaine péri-centrale au bâti hétérogène
<b>UC</b>	Zone urbaine de faubourg
<b>UD<sub>1</sub></b>	Zone urbaine récente aux densités faibles
<b>UD<sub>2</sub></b>	Zone urbaine récente aux densités hétérogènes

<b>UE</b>	Zone urbaine à vocation économique
<b>UE<sub>2</sub></b>	Secteur urbain à vocation commerciale et de services
<b>UE<sub>3</sub></b>	Secteur économique spécifique au site en entrée de bourg Nord-Est
<b>2 AUh</b>	Zone à urbaniser à moyen terme à vocation principale d'habitat soumise à des orientations d'aménagement et de programmation
<b>A</b>	Zone agricole
<b>N</b>	Zone naturelle et/ou forestière
<b>NL</b>	Secteur naturel à vocation de loisirs et de détente
	Présence d'un bâtiment d'élevage (principe de réciprocité)

## 4.2. Evolution du règlement de la zone UE du PLU

Les évolutions du règlement figurent **en couleur** dans l'extrait ci-dessous :

### **Zone UE**

#### **Caractère de la zone**

Zone urbaine à vocation économique qui regroupe la zone d'activité existante au sud-ouest du bourg de Neuilly-Saint-Front, la zone d'activité de la Sucrierie visible au nord du territoire communal, le quartier de la Gare ainsi que la zone d'activité intercommunale aménagée à l'entrée est du bourg. Ces secteurs de la commune, qui revêtent un caractère économique affirmé, comprennent également des habitations (ancienne cité ouvrière de la Sucrierie).

Les secteurs UE1 et UE2 reconnaissent une vocation économique non nuisante. Le secteur UE1 représente une zone à vocation principalement artisanale, tandis que le secteur UE2 est destiné à une vocation commerciale et de services.

**Le secteur UE3 est destiné au site économique, implanté en entrée de bourg nord-est, où sont admises les activités liées au sciage et rabotage du bois et les logements destinés au personnel de la scierie.**

#### **UE - article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions ou installations à usage agricole.

Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation, **à l'exclusion, en secteur UE3, de celles liées aux activités de sciage et de transformation du bois.**

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au code de l'urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au code de l'urbanisme.

Les parcs d'attractions visés au code de l'urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **De plus, dans le secteur UE2**

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage d'entrepôt.

Les constructions à usage artisanal.

Les constructions à usage agricole.

#### **UE - article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites soumises à conditions particulières**

L'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface au sol comptée à partir de l'existant avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes et réalisés sur la propriété.

Les installations classées ou non au titre de la protection de l'Environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées ou accolées à celles-ci.

La modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles et techniques liées à l'implantation d'une installation ou d'une construction.

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut de gestionnaire ou de l'opérateur.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de plancher.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

### **De plus, dans le secteur UE2**

Les postes de distribution de carburants ainsi que les activités annexes normalement liées à une station-service (à l'exclusion d'activités plus importantes telles qu'ateliers de réparation, dépôt de vieux véhicules...), sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

### **De plus, dans le secteur UE3**

Les constructions destinées au logement des personnes (salariés, apprentis, personnels en formation, ...) dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, l'entretien ou la surveillance des activités admises dans la zone.

## **UE - article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun accès direct n'est autorisé sur les tronçons de voies répertoriés au règlement graphique.

### **De plus, dans le secteur UE1**

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD973

### **De plus, dans le secteur UE3**

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD973 pour les nouvelles constructions destinées à l'habitation.

### **VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **De plus, dans le secteur UE1**

La desserte du secteur UE1 devra s'organiser à partir d'une voie principale ne présentant qu'un seul accès sur la RD973.

## **UE - article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **EAU POTABLE**

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

A défaut d'un branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il sera demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci est réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite

#### **. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) ont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **UE - article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **UE - article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les postes de gardiennage seront implantés avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Les autres constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 10 m par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée.

## **De plus, dans le secteur UE1**

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m de l'emprise de la RD973.

### **De plus, dans le secteur UE3**

Les constructions destinées à l'habitation admises dans le secteur UE3 seront implantées avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

### **Dans toute la zone UE**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions existantes situées à moins de 10 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

## **UE - article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dans le secteur UE1**

Les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

### **Dans le reste de la zone UE3**

Les constructions édifiées en limites séparatives sont autorisées.

Les autres constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres.

### **Dans le reste de la zone UE**

Les constructions édifiées en limites séparatives sont autorisées.

Les autres constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres.

## **UE - article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions à usage d'activité non contiguës ne pourra être inférieure à 4 mètres.

## **UE - article 9 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

## **UE - article 10 – Hauteur maximale des constructions**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage, acrotère...). Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Sur les terrains en pente, la hauteur totale se mesure par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (sommet) et le point médian. Ce point médian est situé au centre du terrain naturel sur lequel est construite l'habitation, entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du terrain naturel.

### **Dans le secteur UE1**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faîtage.

### **Dans le secteur UE3**

Pour les habitations :

- la hauteur maximale des constructions, disposant d'une toiture à pente, est limitée à 11 m au faîtage, soit R+1+C aménageables,

- la hauteur maximale des constructions, disposant d'une toiture terrasse, est limitée à 8 m à l'acrotère ou au garde-corps.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 m au faitage.

### **Dans le reste de la zone UE**

Pour les habitations, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

La hauteur maximale des constructions annexes non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers, ...) est fixée à 6 mètres au faitage.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faitage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs et autres structures verticales...).

## **UE - article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **GENERALITES**

Dans les périmètres de protection à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, et pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

Les dispositions de l'article R.111-21 restent applicables.

### **Dans le secteur UE1**

Les façades des constructions visibles depuis la RD973 devront présenter un réel intérêt architectural.

### **ASPECT**

### **Dans le secteur UE3**

Les constructions nouvelles doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les projets d'architecture contemporaine sont autorisés.

### **MATERIAUX**

### **Dans le secteur UE1**

Les façades et la couverture des constructions doivent être réalisées à l'aide de matériaux présentant des teintes rappelant la végétation ou la terre.

### **Dans le secteur UE3**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens grattés au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles, ...) à l'exclusion du blanc pur.

### **TOITURES**

### **Dans le secteur UE3**

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toitures-terrasses, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales

apparentes de teinte brunie, soit d'ardoises. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou une autre teinte.

## **CLOTURES**

### **Dans le secteur UE1**

La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,20 m et 2,00 m.

Les clôtures réalisées en plaque de béton armé entre poteaux sont tolérées uniquement en soubassement dans une limite de hauteur de 0,40 m comptée à partir du sol naturel.

Les clôtures seront composées d'un grillage vert composé de panneaux soudés à maille carrée montés sur des potelets métalliques de même couleur.

Le grillage sera doublé d'une haie vive composée de charmilles et de troènes.

Les portails et portillons seront ajourés et composés d'un barreaudage vertical.

### **Dans le secteur UE3**

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les murs et murets sont traités en, harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

### **Dans le reste de la zone UE**

Non réglementé.

## **AMENAGEMENT DES ABORDS**

L'ensemble des réseaux seront aménagés en souterrain.

## **UE - article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction,
- pour les constructions à usage de commerce,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction,
- pour les constructions à usage de artisanal,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction,
- pour les établissements à usage d'activités autorisées,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

**UE - article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**OBLIGATION DE PLANTER**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences locales est recommandée.

**De plus, dans le secteur UE1**

L'aménagement du secteur UE1 devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement » (voir document n°4).

Les espaces verts devront représenter une surface au moins égale à 5 % de la surface aménagée.

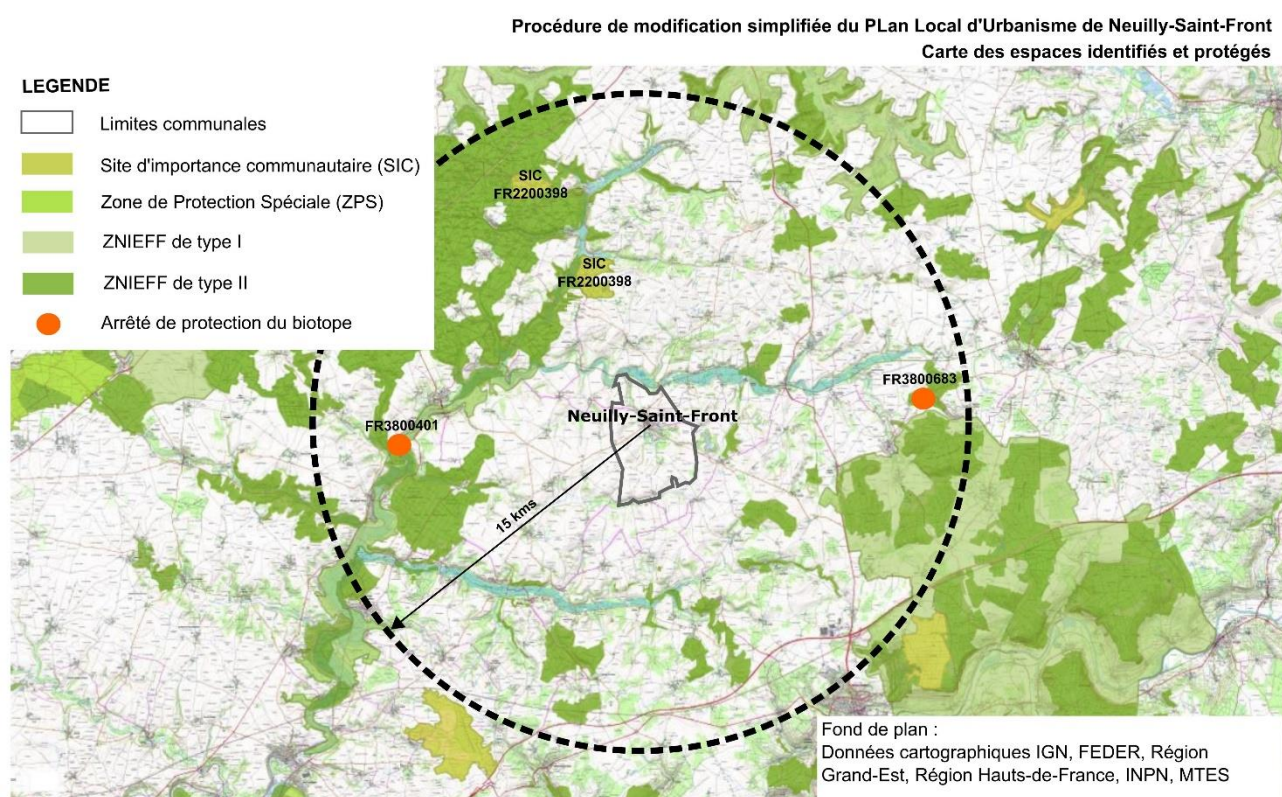
**UE - article 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## 5. Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement

Cette modification simplifiée est sans incidence sur l'environnement et n'est pas de nature à lui porter atteinte.

<b>Incidences sur la gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain</b>	La modification simplifiée qui permet la réalisation de logements en lien avec le développement d'une activité existante est favorable à une gestion économe de l'espace et la maîtrise de l'étalement urbain.
<b>Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité</b>	La modification n'a aucun impact : <ul style="list-style-type: none"> <li>– sur le site Natura 2000 FR2200398 Massif forestier de Retz, situé à plus de 5 kms du site,</li> <li>– sur l'arrêté de biotope FR3800401 " Marée de Bourneville ", situé à 12 km du site et l'arrêté de biotope FR3800683 La Hottée du Diable, distant de plus de 10 kms.</li> </ul>



<b>Incidences sur les paysages, le patrimoine naturel et bâti</b>	La modification, qui recherche la valorisation de l'entrée de bourg nord-est, aura un impact positif sur les paysages.
<b>Incidences sur la ressource en eau</b>	La modification n'a aucun impact sur la ressource en eau.
<b>Incidences sur les sols, les sous-sols et les déchets</b>	Les évolutions portées par la modification n'ont pas d'incidence sur les sols, sous-sols et les déchets
<b>Incidences sur les risques et nuisances</b>	La présente modification ne présente pas d'impact sur les risques et nuisances.

---

**Modification simplifiée n° 1**  
**du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**  
**de Neuilly-Saint-Front**  
Pièces administratives

---