



Modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Neuilly-Saint-Front

Dossier annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du 7 octobre 2024

**Modification simplifiée n° 2
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de Neuilly-Saint-Front
Notice de présentation**

Table des matières

1. La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Neuilly-Saint-Front	3
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
2. Les modifications proposées.....	4
3. Présentation des évolutions	7
3.1. Evolution du zonage du PLU	7
3.2. Evolution du règlement de la zone UE du PLU	8
4. Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement	15

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. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 3 juillet 2023.

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.

Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est en cours d'élaboration à l'échelle des 87 communes qui composent la Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry. Dans l'attente de l'approbation de ce document, les PLU communaux demeurent opposables et peuvent faire l'objet d'évolutions.

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 rue de la Libération/chemin de la Censurière et de faciliter les projets d'évolution des constructions d'activités, tout en veillant leur insertion dans le tissu bâti.

La procédure de modification simplifiée n°2 a été engagée par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération n°2024ARR027, en date du 18/03/24, sur demande de la commune de Neuilly-Saint-Front.³

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 le périmètre et les dispositions applicables dans la zone UE, dédiée aux activités économiques, pour faciliter les projets de développement et d'évolution des activités présentes. 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, ...) »,

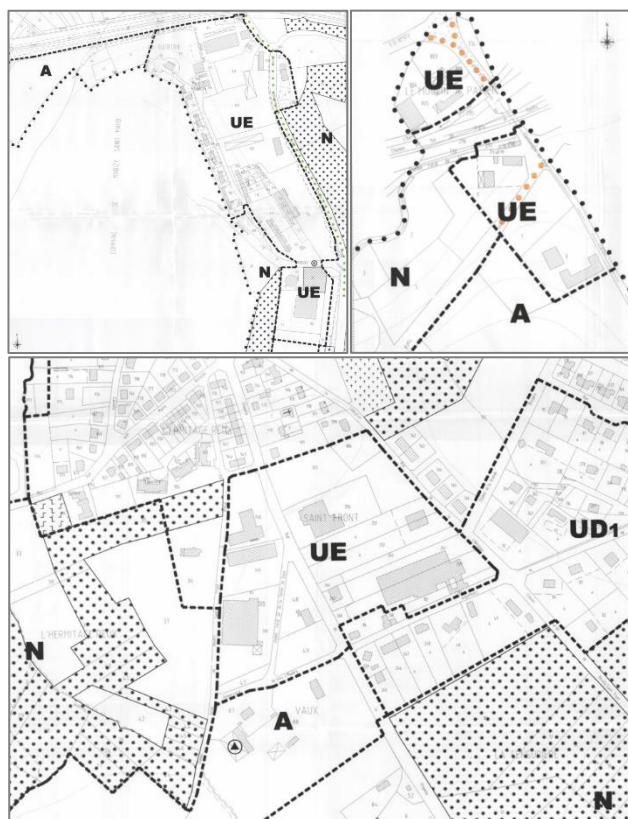
- . réduire un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,
- . réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- et 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 : les sites d'activités au nord aux lieux-dits la Sucrerie et la gare), les sites d'activités situés de part et d'autre de l'avenue de Château-Thierry et de la rue de la Chapelle, au sud du bourg.

La zone située rue de la Chapelle est occupée par plusieurs activités et notamment l'entreprise IDSB, qui fabrique des composants en béton pour la construction. Cette entreprise souhaite se développer sur le site : installation d'une nouvelle ligne de production et construction de bureaux.

Le projet de développement de cette entreprise a mis en exergue la nécessité d'ajuster le zonage pour intégrer en zone UE les terrains situés dans le prolongement ouest du site et d'adapter les dispositions du règlement de la zone UE pour faciliter l'évolution des bâtiments d'activité, les projets de développement des entreprises et permettre leur maintien sur la commune.



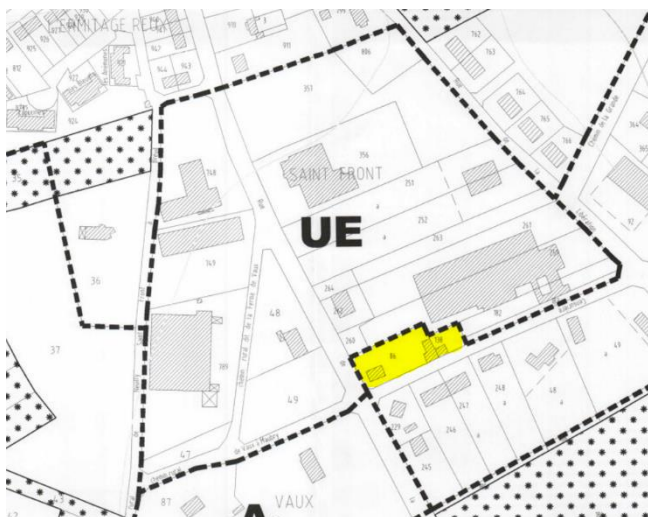
Extrait du plan de zonage du PLU – zones UE

La présente modification simplifiée vise à faire évoluer le périmètre de la zone UE et à ajuster le règlement applicable dans la zone UE pour faciliter les projets d'évolution des constructions d'activités, tout en assurant leur insertion dans le tissu bâti.

Ces évolutions s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du PADD du PLU, qui affirme 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 présente modification ajuste le périmètre de la zone UE pour intégrer l'ensemble des parcelles bordant le chemin de la Censurière au nord, actuellement classée en secteur UD1 du PLU.

Cette évolution permet de faciliter le développement de l'entreprise implantée sur le site, sur ces terrains actuellement occupés par des bâtiments vacants.



Afin de faciliter l'évolution des entreprises présentes dans la zone UE, la présente modification simplifiée fait évoluer les articles UE1, UE6 et UE11 du règlement du PLU :

- L'article UE2, relatif aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans la zone, autorise « 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 ». Par cette disposition, le règlement soumet l'installation des activités à la mise en œuvre de mesures destinées à éviter les risques et les nuisances qu'elles pourraient générer.

Toutefois, l'article UE1 du règlement interdit « 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 ». Cette disposition, si elle n'est pas complétée par l'article UE2, peut laisser penser que les activités pouvant générer des nuisances ne sont pas admises dans la zone économique UE, contrairement à la définition qu'en fait le rapport de présentation du PLU qui précise que « la vocation de la zone UE est l'accueil d'activités économiques afin de conforter le statut de bourg structurant de Neuilly-Saint-Front ». C'est pourquoi le règlement interdit les vocations qui n'iraient pas dans ce sens, en particulier l'édification de constructions à usage d'habitation, dont la présence peut engendrer des conflits de voisinage ».

Afin de lever toute ambiguïté sur l'articulation des dispositions des articles UE1 et UE2, la présente modification simplifiée complète l'article UE1 en indiquant que ces constructions sont interdites, « **sauf si des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les nuisances et les dangers** ». Par ce complément, la modification permet de mieux exprimer la priorité donnée à l'implantation d'activités dans la zone tout en assurant la prise en compte des risques et nuisances par les projets.

- L'article UE6 impose une marge minimale de 10 m des constructions (autres que les postes de gardiennage) par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction projetée. Le rapport de présentation précise que « cette règle a pour objet d'éloigner les bâtiments de la voie et de réduire ainsi l'effet de masse que des constructions d'une volumétrie assez importante peuvent produire ». Toutefois, cette règle imposant un recul minimum de 10 mètres s'est avérée contraignante pour les constructions implantées dans la zone.

Afin de faciliter l'évolution des constructions sur site et de permettre une optimisation du foncier, pour répondre aux enjeux de la sobriété foncière, la présente modification fait évoluer la règle d'implantation des constructions par rapport à la voie, afin de mieux répondre à l'objectif énoncé par le rapport de présentation visant à éviter l'effet de masse.

La règle de l'article UE6 qui impose une marge de recul de 10 mètres minimum est remplacée par une règle de prospect liant la hauteur des constructions à leur éloignement par rapport à la voie : **la distance, comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de deux mètres ($L \geq H - 2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.** Cette disposition permet d'assouplir les règles d'implantation dans la zone UE : la marge de recul à respecter est variable, elle est d'autant plus importante que la construction édifiée est haute, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de l'alignement. Elle offre plus de liberté dans l'animation des façades des bâtiments.

L'article UE10 limite la hauteur maximale des constructions au faitage à 12 mètres et n'évolue pas dans le cadre de la présente procédure. La règle de prospect proposée ($L \geq H - 2$) vise à permettre, comme la règle avant modification, d'édifier un bâtiment de 12 mètres de hauteur en respectant une marge de retrait de 10 mètres. Elle introduit davantage de souplesse en permettant l'implantation plus proche de l'alignement de constructions moins élevées, tout en assurant un recul suffisant pour limiter l'impact des nouvelles constructions sur les terrains voisins. Cette disposition permet, par exemple, aux constructions dédiées aux locaux administratifs des entreprises, moins élevés de s'approcher de l'alignement.

La disposition relative à l'évolution des constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie dans le règlement est ajustée pour tenir compte de l'évolution de l'expression de la règle d'implantation. Elle précise ainsi que les dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

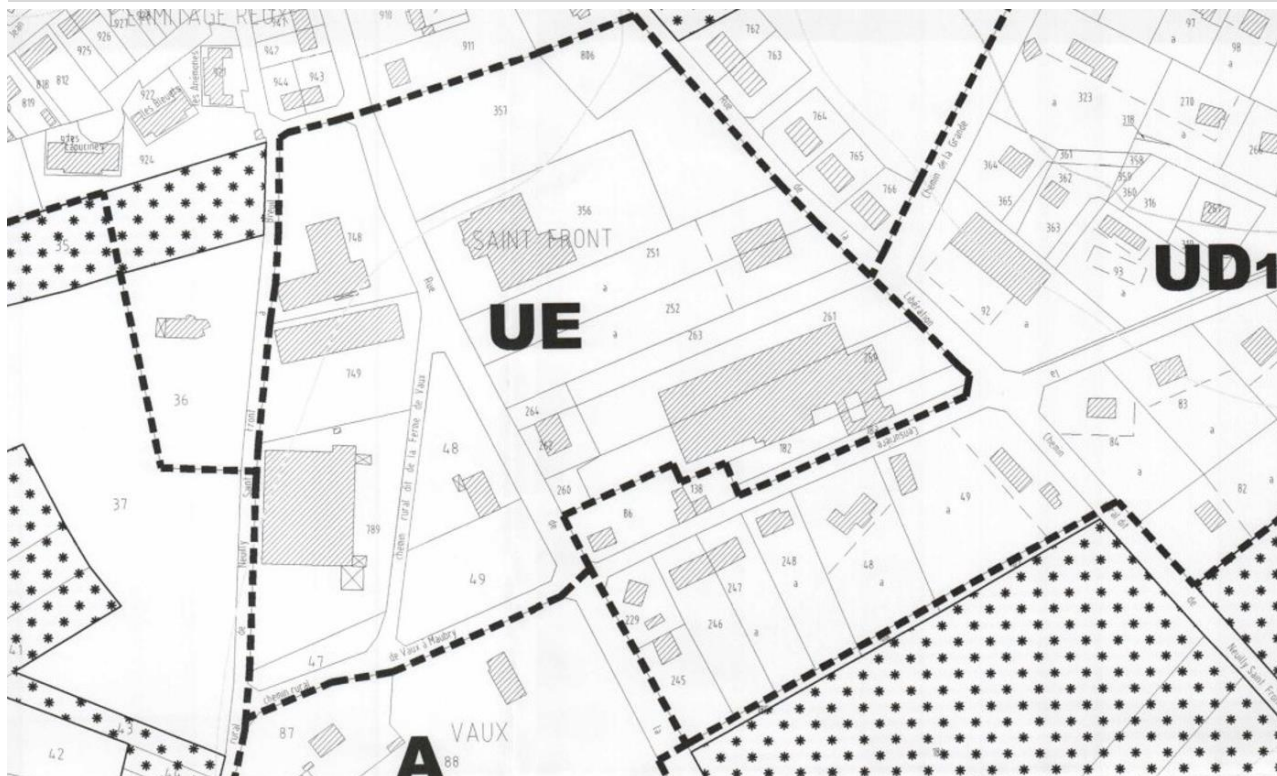
- L'**article UE12** définit les obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement. Il précise les normes applicables aux différentes destinations admises dans la zone. Il définit les normes applicables pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, à usage artisanal et à usage d'activités autorisées. Pour lever toute ambiguïté pour l'application des dispositions, la présente modification remplace la notion de « activités autorisées », qui ne figure pas parmi les destinations mentionnées par le code de l'urbanisme par celle de constructions à usage industriel et entrepôts. La norme définie par le règlement pour ce type de constructions, à savoir 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction, reste inchangée.

3. Présentation des évolutions

3.1. Evolution du zonage du PLU

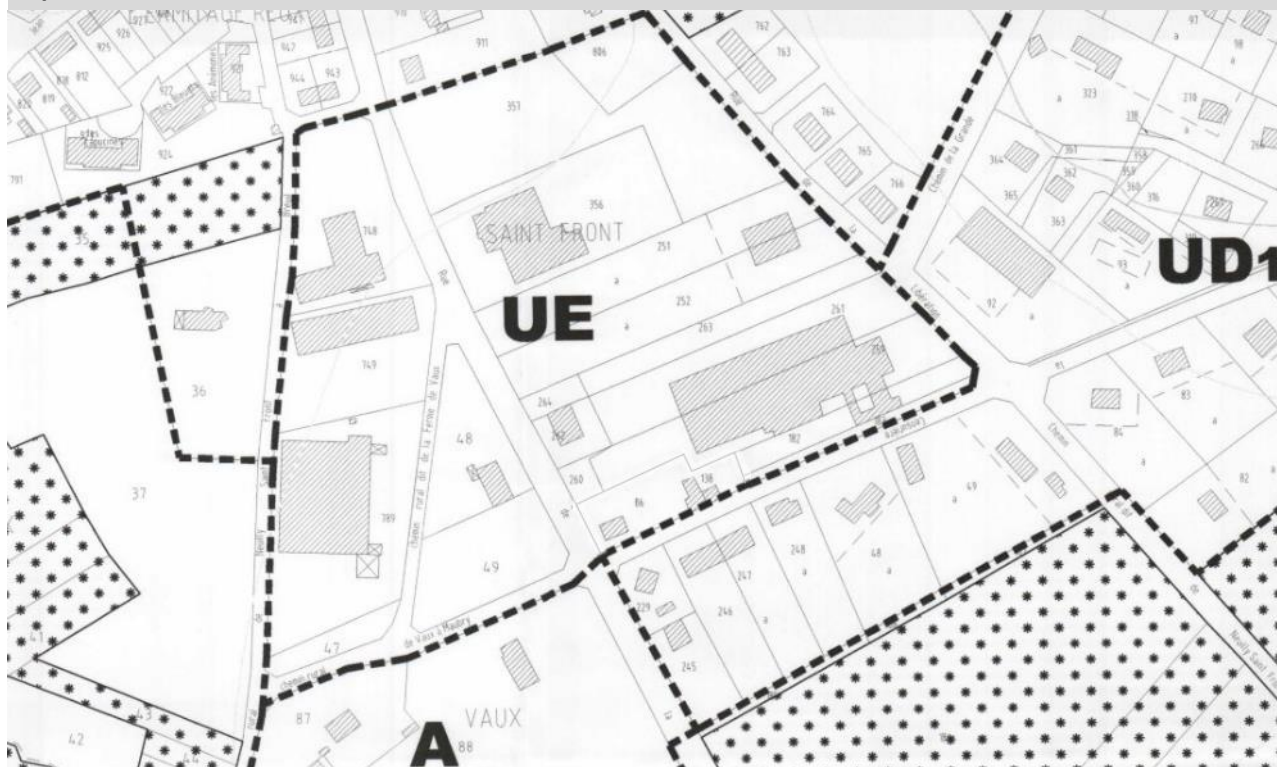
Extrait du plan de zonage et de la légende

Avant modification



Extrait du plan de zonage du PLU

Après modification



3.2. 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, **sauf si des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les nuisances et les dangers.**

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 m² 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 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et livrés 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

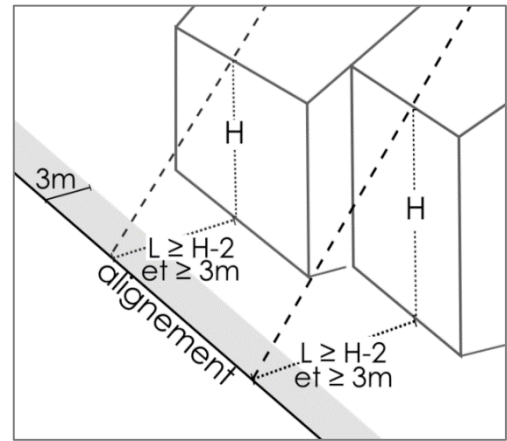
Non réglementé.

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.~~

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée d'un mètre ($L \geq H-2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



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 ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-dessus~~ 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 faitage.

Dans le secteur UE3

Pour les habitations :

- la hauteur maximale des constructions, disposant d'une toiture à pente, est limitée à 11 m au faitage, 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 de habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² 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 m² de surface de plancher de construction,
- pour les constructions à usage de commerce,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher de construction,

- pour les constructions à usage de artisanal,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction,
- pour les établissements à usage ~~d'activités autorisées~~ **industriel et les entrepôts**,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² 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 m² 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

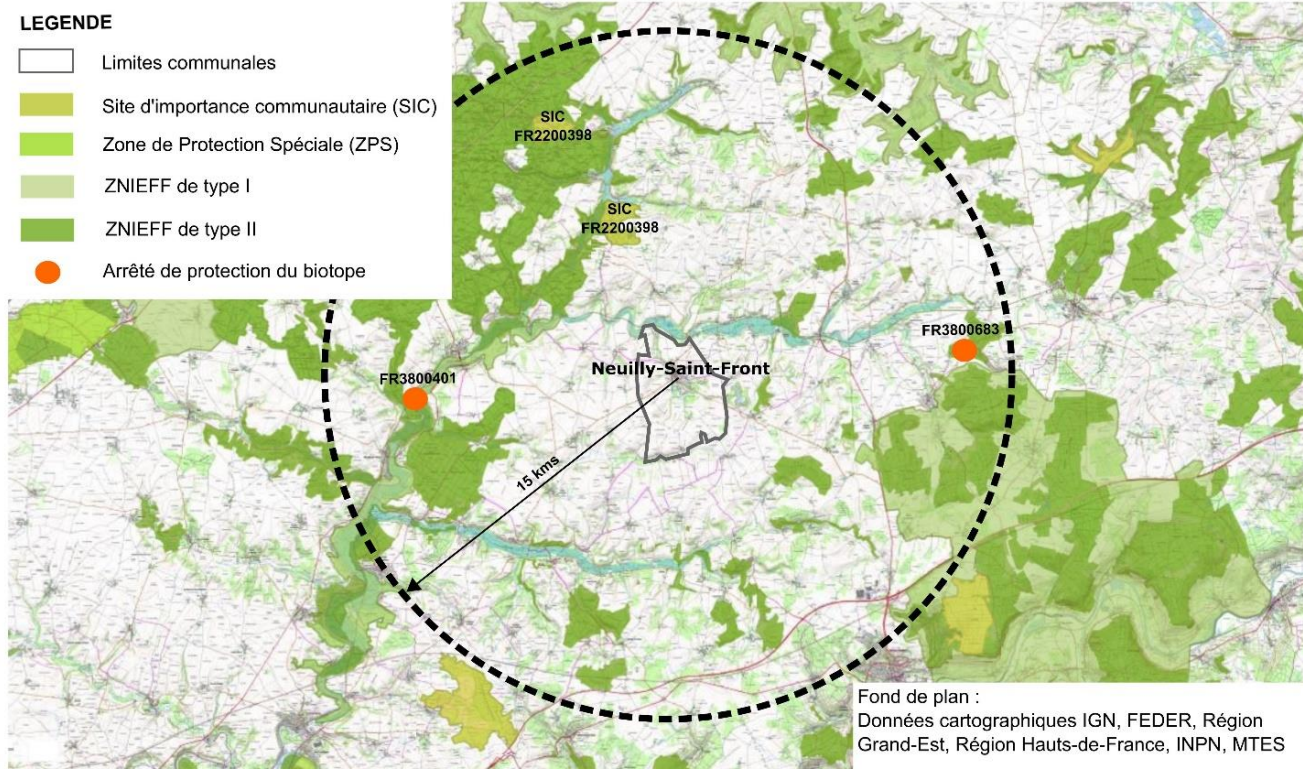
Non réglementé

4. Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement

Cette modification simplifiée, qui porte uniquement sur l'ajustement des règles de la zone urbaine UE, à vocation économique, est sans incidence sur l'environnement et n'est pas de nature à lui porter atteinte.

<p>Incidences sur la gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain</p>	<p>La modification simplifiée qui permet une optimisation du foncier dans les zones UE, à vocation économique, et à faciliter les évolutions sur site des activités existantes répond aux objectifs relatifs à la maîtrise de l'étalement urbain et à la gestion économe de l'espace.</p>
<p>Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité</p>	<p>La modification n'a aucun impact :</p> <ul style="list-style-type: none"> – sur le site Natura 2000 FR2200398 Massif forestier de Retz, situé à plus de 5 kms du site, – 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. <p>La procédure ne concerne aucun milieu potentiellement humide identifié par le SDAGE.</p>

Procédure de modification simplifiée du PPlan Local d'Urbanisme de Neuilly-Saint-Front
Carte des espaces identifiés et protégés



<p>Incidences sur les paysages, le patrimoine naturel et bâti</p>	<p>La modification, qui recherche la valorisation des sites d'activités et l'émergence de nouveaux projets économiques, est sans incidence sur le patrimoine naturel et bâti, qui sera pris en compte dans le cadre des projets.</p>
<p>Incidences sur la ressource en eau</p>	<p>L'alimentation en eau potable de Neuilly-Saint-Front provient du forage « Au Cuisien » de Rassy et des sources du Moncet localisés au sud-ouest du bourg, protégés par un périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.</p>

	<p>La modification simplifiée qui porte uniquement sur l'ajustement des dispositions réglementaires applicables dans la zone UE n'a pas d'incidence sur la ressource en eau.</p> <p>Le site est desservi par un réseau d'assainissement unitaire. La modification simplifiée est sans incidence sur les eaux pluviales.</p>
Incidences sur les sols, les sous-sols et les déchets	<p>Les évolutions portées par la modification n'ont pas d'incidence sur les sols, sous-sols et les déchets</p>
Incidences sur les risques et nuisances	<p>La commune est couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondations et Coulées de Boue (PPRICB), entre Berzy-le-Sec et Latilly, approuvé par arrêté préfectoral du 20 juillet 2022. La mise en œuvre des prescriptions imposées par le règlement du PPRICB permet de prendre en compte les risques.</p> <p>La présente modification ne présente pas d'impact sur les risques et nuisances.</p>