

Département du Val d'Oise

Commune de Saint-Brice-sous-Forêt

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2 :

RAPPORT DE PRESENTATION



APPROBATION LE 25 JUIN 2013

MODIFIE LE 30 SEPTEMBRE 2014

MODIFIE LE

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :

03 DECEMBRE 2019

Agence Trans-Faire | environnement

Agence Karine Ruelland | architecte urbaniste



SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

VOLET 1 : DIAGNOSTIC

CHAPITRE 1 : POSITIONNEMENT ET ARMATURE URBAINE

- 1 Le positionnement de la commune
- 2 Les structures intercommunales
- 3 Les documents de planification
- 4 Les autres documents supra-communaux

CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE ET VIE LOCALE

- 1 Le profil démographique
- 2 L'habitat
- 3 La vie économique et l'emploi
- 4 L'offre d'équipements publics

CHAPITRE 3 : OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE

- 1 L'histoire de l'évolution urbaine
- 2 Le grand paysage
- 3 La structure urbaine, architecturale et paysagère
- 4 Le patrimoine
- 5 Les transports et les déplacements

VOLET 2 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- 1 Données physiques
- 2 Biodiversité
- 3 Ressources, assainissement et déchets
- 4 Risques et nuisances

VOLET 3 : PREVISIONS, SYNTHESE DU DIAGNOSTIC, ENJEUX DE DEVELOPPEMENT ET BESOINS REPERTORIES

- 1 Les prévisions

- 2 Synthèse du diagnostic, enjeux de développement et besoins répertoriés

DEUXIEME PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATIONS DES RÈGLES

A LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 1 « L'équilibre entre
- 2 La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat
- 3 La préservation de l'environnement

B LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES 5

- 1 Les grands principes du règlement
- 2 Les zones urbaines
- 3 La zone agricole
- 4 La zone naturelle et forestière
- 5 Bilan de la consommation d'espace
- 6 Les éléments visés aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du code de l'urbanisme
- 7 La protection des massifs de plus de 100 ha

C LA JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

TROISIEME PARTIE : INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

- 1 Patrimoine naturel et biodiversité
- 2 Patrimoine culturel et paysage

3	Énergie.....
4	Eau.....
5	Air.....
6	Bruit.....
7	Risques
8	Déchets.....
9	Bilan des incidences du PLU sur l'environnement.....

QUATRIEME PARTIE : INDICATEURS À ÉLABORER POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

DEUXIEME PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATIONS DES RÈGLES

B LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le règlement du PLU conduit à revoir en grande partie la délimitation des zones ainsi que les règles applicables contenues dans le PLU approuvé en 2005, puis ayant fait l'objet de deux modifications en 2009 puis 2010, de deux révisions simplifiées approuvées en 2011 ainsi que d'une modification simplifiée en 2012.

Conformément à l'article R. 123-4 du code de l'urbanisme, l'ensemble du territoire communal de Saint-Brice-sous-Forêt est couvert par un règlement qui délimite trois types de zones dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Les zones urbaines sont dites « zones U » : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R. 123-5 du code de l'urbanisme) ;
- Les zones agricoles sont dites « zones A » : elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R. 123-7 du code de l'urbanisme) ;
- Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N » : elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R. 123-8 du code de l'urbanisme).

Les zones ci-dessus sont définies sur les documents graphiques du règlement en pièces n°5.2 du dossier de PLU.

La présente révision du PLU de Saint-Brice-sous-Forêt a généré la suppression des zones à urbaniser sont dites « zones AU » qui correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (art. R. 123-6 du code de l'urbanisme).

1 Les grands principes du règlement

1.1 Seize articles pouvant être réglementés

Le règlement compte seize articles¹ qui peuvent être réglementés pour chacune des zones définies.

Seuls **les articles 6 et 7 sont obligatoirement réglementés** (article R. 123-9 du code de l'urbanisme).

En outre, « *Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.* » (article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme). Aussi, en plus des articles obligatoires 6 et 7, **les articles 9 et 10** gérant la hauteur et la densité des constructions sont également réglementés en zones N et A si des constructions y sont autorisées.

L'article 5 est soumis à conditions, suite à la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 : la superficie minimale des terrains constructibles peut être réglementée « *lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* » (article R. 123-9 du code de l'urbanisme).

¹ Les décrets d'application des lois Grenelle du 29 février 2012 ont créé deux articles supplémentaires, les articles 15 et 16.

1.2 Neuf catégories de destination des constructions

Les règles édictées « *peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* » (article R. 123-9 du code de l'urbanisme).

1.3 Des règles communes

Un certain nombre de règles des articles du PLU est commun à toutes les zones urbaines, agricoles, naturelles ou forestières, notamment les règles qui traitent des conditions de desserte et d'accès ainsi que des raccordements aux réseaux et, plus largement, de la prise en compte, dans les aménagements et les constructions, des problématiques environnementales et de l'intégration paysagère des projets.

L'article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble des zones du PLU, le règlement rappelle qu'aux abords des voies de transports bruyantes les constructions accueillant des populations (habitation, services publics ou d'intérêt collectif) devront respecter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Afin de poursuivre la diversification du parc de logements et de répondre aux obligations de la commune en terme de logements locatifs sociaux, le règlement du PLU impose à l'article des zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD et UM) la création d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux dans les opérations composées de 6 logements ou plus.

L'article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès des voies ouvertes au public

Pour assurer une bonne desserte des projets et améliorer le fonctionnement urbain, le PLU impose à l'article 3, que seuls les terrains desservis par des accès et voiries carrossables et sécurisés soient constructibles.

Les voies et accès doivent n'apporter aucune gêne à la circulation routière, permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets ménagers et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

En outre, dans les zones urbaines, le règlement impose le raccordement des voies nouvelles au réseau existant ou projeté par les deux extrémités, afin d'empêcher la création de voies en impasse pour un meilleur fonctionnement urbain. Ainsi, le règlement du PLU révisé apporte des compléments au règlement du PLU précédent.

L'article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement s'il existe, et réalisé selon un système de collecte qui sépare les eaux usées issues des utilisations domestiques de l'eau potable et les eaux pluviales.

En outre, la réglementation de l'article 4 du PLU révisé émet des prescriptions en matière de stockage des déchets destinés à la collecte sélective non inscrites au PLU précédent.

L'article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Le PLU ne fixe pas de superficie minimale de terrain à l'article 5, aucun secteur ne justifiant de cette règle au regard de l'article R. 123-9 5° du code de l'urbanisme. Le PLU précédent le réglementait uniquement dans la zone NP.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble des zones bordant la RD 301 ou la RD 125, une marge de retrait des constructions est imposée par rapport à l'axe de ces voies afin d'empêcher l'exposition de nouveaux habitants aux nuisances sonores. Ainsi, le PLU reconduit la règle du PLU précédent tout en agrandissant les distances de retrait.

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Afin limiter les dépenses énergétiques fossiles, de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et d'encourager la création architecturale, dans l'ensemble des zones urbaines, le PLU permet de lever les dispositions fixées au règlement de l'article 11 en cas de projet d'architecture contemporaine, utilisant des technologies énergétiques innovantes ou composés de toitures-terrasses végétalisées à condition de leur intégration dans leur environnement.

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement encourage le développement de projet respectueux de l'environnement, des paysages et des sites remarquables.

En outre, dans l'ensemble des zones du PLU, le règlement impose des prescriptions visant l'intégration paysagère des installations énergétiques, de récupération des eaux ou de communication... telles que les citernes, les paraboles, les capteurs solaires, coffrets des concessionnaires ou les boîtes aux lettres.

Article 12 : stationnement

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le PLU impose a minima que le stationnement (article 12) soit obligatoirement assuré à l'intérieur de la parcelle.

Article 13 : espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Afin d'assurer l'intégration des projets dans leur environnement, de maintenir voire développer la biodiversité et améliorer la qualité du cadre de vie par un renforcement de la présence végétale dans la ville, le PLU impose, dans l'ensemble des zones urbaines, le maintien des plantations existantes ainsi que la plantation des aires de stationnement.

Article 15 : performances énergétiques et environnementales

Depuis le décret n°2012-290 du 29 février 2012 mettant en application les lois Grenelle, le PLU peut définir les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Le PLU introduit une nouvelle disposition par rapport au PLU précédent en inscrivant les projets dans une démarche de développement durable et de préservation de

l'environnement. Ainsi, il recommande, à l'article 15 de toutes les zones urbaines, agricoles, naturelles et forestières, l'architecture bioclimatique ou les constructions utilisant des technologies nouvelles, à condition de s'inscrire en harmonie avec le paysage urbain existant.

Article 16 : infrastructures et réseaux de communication électroniques

Cet article issu des lois Grenelle est réglementé. Il s'applique aux seules constructions nouvelles pour lesquelles le raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

1.4 Des règles distinctes selon la nature des zones et le paysage urbain

Le projet communal définit, au travers du PADD, les différentes affectations du territoire.

Les articles 1 et 2 du règlement fixent les interdictions de construire et les constructions soumises à des conditions particulières en regard du PADD. Les règles sont définies en fonction de la localisation et du rôle de chacune des zones dans les espaces urbanisés (centre bourg, dominante résidentielle,...).

Le secteur UFv étant spécifiquement destiné à accueillir une aire d'accueil des gens du voyage et son projet d'extension, cette destination est interdite dans l'ensemble des autres zones du règlement.

Le paysage urbain est fortement conditionné par les implantations (articles 6 et 7), l'emprise au sol (article 9), les hauteurs (article 10), l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (article 11) ainsi que les plantations (article 13). Les règles sont définies en fonction de l'image urbaine que l'on cherche à préserver ou générer dans chacune des zones.

Les règles du PLU fixent **les distances des constructions par rapport aux emprises publiques (article 6) et aux limites séparatives (article 7)** ainsi que **l'emprise au sol (article 9)** pour encourager la densification des secteurs proches des pôles de centralité et pour maintenir d'avantage d'espaces libres dans les secteurs proches des espaces naturels et agricoles et à l'écart des pôles de centralité.

La règle de hauteur (article 10) contribue très largement à qualifier le paysage urbain et permet de fixer, en complément des articles précédents, l'intensité du bâti.

Outre la hauteur du bâti, **l'aspect extérieur des constructions (article 11)** participe également de la qualité du paysage urbain. Les règles fixées dans le PLU ont pour but de permettre la préservation du patrimoine bâti dans les secteurs où celle-ci se justifie, et de permettre la réalisation de constructions architecturalement de leur époque. De plus, cet article prescrit des règles pour l'aménagement des abords des constructions. Dans le souci de gérer qualitativement l'espace public, une attention particulière est portée au traitement des clôtures qui, très prégnantes dans le paysage, plus encore parfois que les constructions, déterminent fortement la qualité des ambiances urbaines. Aussi, le règlement précise les types de clôtures possibles suivant les zones, de manière à rendre plus cohérent le paysage de la rue.

Des normes définissant le nombre de places de stationnement à créer sont définies à **l'article 12** en fonction de la nature des constructions (habitat, bureaux, commerces, artisanat, équipements...) et des caractéristiques du tissu urbanisé dans lesquelles elles s'inscrivent. De plus, le PLU fixe des règles pour le stationnement des vélos pour faciliter et encourager les déplacements en modes doux et ainsi limiter la consommation d'énergie et la pollution de l'air.

Le maintien obligatoire d'espaces non bâtis géré par **l'emprise au sol des constructions (article 9)** permet d'introduire des respirations dans le tissu urbain ; plus l'on s'éloigne du centre ville, plus l'emprise au sol des constructions sera limitée pour étendre les espaces verts ou paysagers.

En complément de l'article 9, **l'article 13 (espaces libres, aire de jeux et de loisirs, plantations)** gère le traitement végétal des espaces non construits.

L'**article 14** n'est pas réglementé afin de respecter les dispositions de la loi ALUR.

En plus de l'emprise au sol qui détermine la proportion entre les « pleins » et les « vides » et l'article 13 qui réglemente les plantations, le règlement protège également, au travers de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage** pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Il peut s'agir d'éléments bâtis comme d'espaces ou d'arbres particuliers (Cf. § Les éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, page **Erreur ! Signet non défini.**).

2 Les zones urbaines

Les zones urbaines recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. Elles ont vocation à se densifier et à se renouveler dans le respect des principes énoncés dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.

Elles sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles et des évolutions que l'on souhaite y favoriser tant en terme de mixité fonctionnelle et de morphologie urbaine que de cadre bâti et de paysage urbain.

Le territoire urbanisé de Saint-Brice-sous-Forêt est découpé en sept zones urbaines aux documents graphiques du règlement : les zones UA, UB, UC, UD, UM, UE et UF. Leurs règles diffèrent en fonction de leur vocation spécifique et du paysage urbain à préserver, à renouveler ou à créer sur chacune d'elles.

2.1 La zone UA

2.1.1 Caractéristiques générales de la zone

La zone UA regroupe le centre ville de Saint-Brice-sous-Forêt qui accueille une mixité fonctionnelle (commerce, artisanat, équipement, logement...).

La zone UA vise à préserver et valoriser les caractéristiques traditionnelles du centre historique de Saint-Brice-sous-Forêt et à les étendre sur ses franges (alignement des constructions sur la rue et implantation des constructions sur les limites séparatives). Elle consiste, en outre, à permettre une plus forte structuration du paysage pour assurer le développement d'une continuité urbaine et paysagère entre le centre ville historique et le centre de vie des Vergers.

La zone UA est découpée en trois secteurs définis comme suit :

- le secteur UAa qui regroupe le centre ville historique de part et d'autre de l'avenue de Paris que le PLU vise à préserver et renouveler. Il s'agit de l'ensemble de la zone UA du PLU précédent.
- le secteur UAb qui regroupe le tissu traditionnel et historique situé à l'ouest et au nord du secteur UAa (zone UP du PLU précédent) et le centre ville étendu vers l'est concentrant les grands équipements structurants (zones UP et UC du PLU précédent).

- le secteur UAc qui regroupe un tissu mixte plus éloigné du centre ville aux fonctions diversifiées participant de la centralité de Saint-Brice (zone UP du PLU précédent).

La zone UA est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur du centre ville historique. Des règles spécifiques définies en fonction de l'orientation d'aménagement et de programmation sont fixées au règlement de la zone UA aux articles 2, 3, 13 et 15 (Cf. § **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, page **Erreur ! Signet non défini.**).

Le PLU identifie les espaces paysagers, les arbres remarquables et les éléments du patrimoine bâti qui participent de la qualité du paysage urbain de ce secteur de Saint-Brice-sous-Forêt et les protège par des règles spécifiques aux articles 2, 11 et 13 (Cf. § Les éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, page **Erreur ! Signet non défini.**).

2.1.2 Justification des règles applicables

Les modes d'occupation des sols autorisés

Les règles du PLU visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone dense de la commune conformément à l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui encourage la mixité fonctionnelle.

A l'**article 1**, sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites. Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain :

- Les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent telles que les industries, les exploitations agricoles ou forestières, les entrepôts, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs).

Pour garantir la mixité fonctionnelle de cette zone de centralité, tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou bien autorisés mais soumis à condition à l'**article 2** du règlement.

Les commerces et les petites activités artisanales sont autorisés sous condition de surface et de nuisances compatibles avec le mode de vie urbain. En effet, ces modes d'occupation des sols sont vecteurs d'une animation urbaine et d'attractivité locale mais le règlement limite leur surface pour éviter que s'implantent de trop grandes surfaces commerciales ou artisanales n'ayant pas leur place en centre ville.

Les ICPE soumises à déclaration ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisés à condition d'être compatibles avec les modes de vie urbains.

Les annexes à la construction principale sont également limitées dans leur emprise au sol afin d'éviter leur accumulation sur une même parcelle ce qui pourrait être nuisible sur le plan paysager et environnemental. En limitant la taille des constructions annexes, leurs possibilités de transformation en construction principale comme il a été régulièrement observé sur la commune (transformation d'un garage en logement par exemple) seront de fait limitées.

Le paysage urbain et la densité

Les règles définies dans la zone UA ont vocation à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du noyau historique et à les développer sur l'ensemble du périmètre de la zone. L'une des principales caractéristiques de ce tissu urbain est qu'il est continu, implanté à l'alignement sur rue, ou que l'alignement soit constitué par un mur de clôture.

Dans toute la zone, les règles d'implantation des constructions (**articles 6 et 7**), imposent de conforter cette caractéristique urbaine : implantation des constructions à l'alignement des voies pour préserver et étendre sur toute la zone cette qualité urbaine traditionnelle.

Le PLU reconduit une partie de la règle de l'**article 6** de la zone UA du PLU précédent sur ce secteur. Néanmoins, il ne reprend pas la règle de prospect par rapport aux constructions implantées de l'autre côté de la voie qui ne permet pas d'assurer la structuration du paysage et s'avère peu compréhensible pour les administrés. L'objectif de la règle du PLU est d'assurer une continuité bâtie le long des voies et une structuration de l'espace public.

Le PLU impose à l'**article 7** l'implantation des constructions à minima sur une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie ou espace public).

Le retrait des constructions par rapport à l'une des deux limites séparatives aboutissant à la voie de desserte est autorisé pour préserver ou créer un espace libre (cour ou jardin). La distance minimale de retrait est fixée à 5 mètres minimum en cas d'ouverture

sur la façade pour offrir une espace suffisamment généreux pour être utilisé (stationnement,...). Pour offrir un peu plus de flexibilité aux projets de constructions sur des parcelles assez étroites dans ce secteur historique de la commune, la distance a été légèrement réduite par rapport à celle du PLU précédent qui s'élevait à 6 mètres. Quand la façade ne comporte pas d'ouverture la distance minimale est réduite à 3 mètres, comme dans le PLU précédent.

Le PLU reconduit la règle du PLU précédent concernant les extensions des constructions ne respectant pas la marge de recul en les autorisant dans le prolongement de la construction principale, sans réduire la distance par rapport à la limite séparative. En outre, le PLU autorise également l'implantation des extensions sur la limite séparative ; possibilité qui n'était pas offerte dans le PLU précédent.

Afin de maîtriser les vis-à-vis entre les constructions dans cette zone historique assez dense et composée de constructions parfois élevées, l'**article 8** est réglementé. La règle du PLU précédent jugée complexe à instruire et difficilement compréhensible par les administrés n'est pas reconduite. Elle est simplifiée en indiquant des distances minimales à respecter entre deux bâtiments lorsqu'ils ne sont pas contigus (8 mètres). Cette distance est réduite de moitié si les façades ne comportent pas d'ouverture. Cette règle vise à préserver l'intimité des espaces privatifs sur la parcelle et de limiter les vis-à-vis.

A l'**article 10**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres pour les toitures à pentes, correspondant à la hauteur des constructions traditionnelles composées d'un rez-de-chaussée, de deux étages et de combles.

Pour gérer la hauteur des façades des constructions, maîtriser le paysage urbain ainsi que la perception du bâti depuis l'espace public, la règle diffère pour les constructions à toiture-terrasse pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 9 mètres.

Ainsi, le PLU réduit la hauteur maximale autorisée au PLU précédent (15 mètres en cas de toiture à pente et 12 mètres en cas de toiture-terrasse) jugée trop importante au regard du paysage urbain de ce secteur historique de la commune.

Afin de maîtriser le paysage urbain et limiter les décrochements trop importants entre deux constructions voisines, le PLU précise que les extensions par surélévation s'inscriront en harmonie avec l'environnement dans lequel elles s'inscrivent.

En outre, le règlement du PLU fixe une hauteur maximale pour les constructions annexes afin de préserver la qualité du paysage urbain et notamment celui des cœurs d'îlots dans lesquels les constructions annexes sont autorisés (au-delà de la bande constructible lorsqu'elle est réglementée à l'article 6 et dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Pour ne pas bloquer la réalisation d'équipements, la règle de hauteur ne s'impose pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les règles de l'**article 11** qui régissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords visent la préservation des caractéristiques urbaines et architecturales historiques de Saint-Brice-sous-Forêt. Le PLU précise la règle du PLU précédent assez succincte en zone UA et simplifie celle de la zone UP jugée trop détaillée et complexe (cahier de prescriptions et de recommandations architecturales et esthétiques au PLU précédent).

Afin d'assurer la préservation du paysage urbain et les caractéristiques architecturales du centre historique, le PLU impose, qu'en cas d'extension d'une construction, sa toiture s'inscrive en harmonie avec celle de la construction principale.

Les clôtures, en bordure de voie ou en limites séparatives sont règlementées de façon à s'intégrer dans le paysage urbain et être en corrélation avec le bâti existant sur la parcelle.

A l'**article 12**, le PLU fixe des normes de stationnement qui diffèrent des autres zones essentiellement pour les constructions destinées à l'habitation inférieures ou égales à 150 m² de surface de plancher en imposant au moins 2 places de stationnement ou 2 places par logement, la norme la plus stricte s'imposant. Cette norme assez élevée vise à maîtriser les impacts de la densification et du renouvellement urbain (division d'une maison individuelle en plusieurs appartements par exemple) sur le fonctionnement dans ce secteur déjà dense de la commune. La règle est modifiée par rapport au PLU précédent qui faisait référence au nombre de pièces par logement alors que cette donnée n'est pas toujours précisée dans les permis de construire.

Concernant les commerces, les normes de stationnement sont assez souples en zone UA pour favoriser leur implantation dans ce secteur de centralité.

2.1.3 Justification des règles des secteurs UAa, UAb et UAc

Les règles du secteur UAa diffèrent aux **articles 6, 9, 11**.

Le PLU ajoute une règle complémentaire à l'**article 6** des secteurs UAb et UAc : il fixe une bande constructible de 20 mètres depuis l'alignement de la voie afin de préserver les cœurs d'îlots et les jardins. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

L'emprise au sol maximale autorisée à **article 9** est dégressive du centre ville historique (secteur UAa), vers le secteur UAb puis le secteur UAc en cohérence avec la densité souhaitée dans ces secteurs de la commune.

Pour encourager la mixité fonctionnelle, l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 60 % dans le secteur UAa et portée à 80 % de la superficie de l'unité foncière en cas de création de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée. L'emprise au sol maximale autorisée est précisée par rapport à celle du PLU précédent qui la limitait à 50 % en zone UA mais ne fixait pas de règle pour les équipements, l'artisanat et les commerces à rez-de-chaussée.

Dans le secteur UAb moins dense que le secteur UAa, l'emprise au sol est réduite à 50 % de l'unité foncière et 70 % en cas de création de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée. Dans le secteur UAc encore moins dense, l'emprise au sol est réduite à 40 % de l'unité foncière et 60 % en cas de création de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée.

Dans ces secteurs, la règle de l'article 9 est précisée par rapport à celle du PLU précédent qui la limitait à 40 % en zone UP mais ne fixait pas de règle pour les équipements, l'artisanat et les commerces à rez-de-chaussée.

A l'**article 11**, le PLU prescrit des règles spécifiques pour le secteur UAa correspondant au centre ville historique de la commune à préserver et renouveler. Il précise les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions relatives à la toiture, aux percements, aux parements extérieurs. Sur ces aspects architecturaux, le PLU révisé précise la règle du PLU précédent.

Pour les secteurs UAb et UAc, la règle diffère pour les parements extérieurs : elle impose uniquement que les murs des bâtiments soient de couleur sobre en harmonie avec le paysage urbain environnant, alors que la règle est plus précise dans le secteur UAa.

L'**article 14** n'est pas règlementé afin de respecter les dispositions de la loi ALUR.

2.2 La zone UB

2.2.1 Caractéristiques générales de la zone

La **zone UB** vise à affirmer le pôle de centralité du quartier de la gare et à structurer le paysage urbain du boulevard de la gare. Il s'agit de permettre une mutation progressive du tissu et de créer un lien avec le centre ville de Saint-Brice (zones UC et UP du PLU précédent).

Il s'agit, d'une urbanisation qui s'est essentiellement développée au coup par coup au gré des opportunités foncières le long du boulevard de la Gare et de la rue Germain Châtenay aux abords de la gare.

A proximité de la gare, le tissu se compose d'immeubles collectifs implantés à l'alignement de la voie et, le long du boulevard de la Gare, il se compose de constructions d'habitat individuel implantées en retrait de l'alignement des voies, sur une limite séparative ou au milieu de la parcelle.

La zone UB se compose :

- D'une zone « générale » UB regroupant les secteurs situées de part et d'autre du boulevard de la Gare ainsi que sur le secteur pavillonnaire en limite de Sarcelles (zone UP du PLU précédent) ;
- D'un secteur UBa autour du pôle gare (zone UC du PLU précédent).

Le PLU identifie le bâti remarquable qui participe de la qualité du paysage urbain de ce secteur de Saint-Brice-sous-Forêt et les protège par des règles spécifiques à l'article 11 (Cf. § Les éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, page **Erreur ! Signet non défini.**).

2.2.2 Justification des règles applicables

Les modes d'occupation des sols autorisés

Les règles du PLU visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines dans ce pôle de centralité autour du pôle gare, conformément à l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui encourage la mixité fonctionnelle.

A l'**article 1**, sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites. Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain :

- Les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent telles que les industries, les exploitations agricoles ou forestières, les entrepôts, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;

- Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs).

Pour garantir la mixité fonctionnelle de cette zone de centralité, tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou bien autorisés mais soumis à condition à l'**article 2** du règlement.

Les commerces et les petites activités artisanales sont autorisés sous condition de surface et de nuisances compatibles avec le mode de vie urbain. En effet, ces modes d'occupation des sols sont vecteurs d'une animation urbaine et d'attractivité locale mais le règlement limite leur surface pour éviter que s'implantent de trop grandes surfaces commerciales ou artisanales n'ayant pas leur place en centre ville.

Les ICPE soumises à déclaration ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisés à condition d'être compatibles avec les modes de vie urbains.

Les annexes à la construction principale sont également limitées dans leur emprise au sol afin d'éviter leur accumulation sur une même parcelle et limiter les impacts sur le plan paysager et environnemental. En limitant la taille des constructions annexes, leurs possibilités de transformation en construction principale comme il a été régulièrement observé sur la commune seront de fait limitées (transformation d'un garage en logement par exemple).

Le paysage urbain et la densité

Les règles définies dans la zone UB ont vocation à renforcer la structuration du paysage urbain, tout en maîtrisant la densification.

Les règles de l'**article 6** visent à poursuivre les caractéristiques actuelles du tissu urbanisé. Aussi, dans la zone UB générale, le PLU impose un retrait minimum de 6 mètres des constructions par rapport à la voie. Le PLU révisé ne reconduit pas la règle du PLU précédent définissant un prospect par rapport aux constructions implantées de l'autre côté de la voie car elle ne permet pas de poursuivre les caractéristiques urbaines actuelles et s'avère peu compréhensible pour les administrés.

Afin de préserver les cœurs d'îlots et les jardins, le PLU définit une bande constructible de 20 mètres depuis l'alignement de la voie. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Le PLU impose à l'**article 7** l'implantation des constructions au plus sur une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie ou espace public).

La distance de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant à la voie de desserte vise à préserver ou à créer un espace non construit (cour ou jardin). La distance minimale de retrait est fixée à 5 mètres minimum en cas d'ouverture sur la façade pour dégager un espace suffisamment généreux pour être utilisé (stationnement,...). Pour offrir un peu plus de flexibilité aux projets de constructions, la distance a été légèrement réduite par rapport à celle du PLU précédent qui s'élevait à 6 mètres. Quand la façade ne comporte pas d'ouverture la distance minimale est réduite à 3 mètres, comme dans le PLU précédent.

Le PLU révisé reconduit la règle du PLU précédent concernant les extensions des constructions ne respectant pas la marge de recul en les autorisant dans le prolongement de la construction principale, sans réduire la distance par rapport à la limite séparative.

Afin de maîtriser les vis-à-vis entre les constructions dans ce secteur assez dense et composé de constructions parfois élevées, l'**article 8** est réglementé. La règle du PLU précédent jugée complexe à instruire et difficilement compréhensible par les administrés n'est pas reconduite. Elle est simplifiée en indiquant des distances minimales à respecter entre deux bâtiments lorsqu'ils ne sont pas contigus (8 mètres). Cette distance est réduite de moitié si les façades ne comportent pas d'ouverture. La règle de l'article 8 vise à préserver l'intimité des espaces privatifs sur la parcelle et à limiter les vis-à-vis.

Pour encourager la mixité fonctionnelle, l'emprise au sol maximale autorisée à **article 9** est fixée à 50 % et portée à 70 % de la superficie de l'unité foncière en cas de création de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée.

Pour ne pas empêcher la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée pour cette destination. La règle ne s'applique pas non plus pour l'aménagement d'un bâtiment dépassant l'emprise maximale autorisée afin d'encourager le renouvellement et la rénovation du parc de logements existant.

Le PLU révisé offre davantage de droits à construire que le PLU précédent, où l'emprise au sol était limitée à 30 % en zone UC et 40 % en UP mais ne fixait pas de règle pour les équipements, l'artisanat et les commerces à rez-de-chaussée.

A l'**article 10**, dans la zone UB générale, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres pour les toitures à pentes, correspondant à la hauteur des constructions traditionnelles composées d'un rez-de-chaussée, de deux étages et de combles. Pour gérer la hauteur des façades des constructions, maîtriser le paysage urbain ainsi que la perception du bâti depuis l'espace public, la règle diffère pour les

constructions à toiture-terrasse pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 8 mètres. Ainsi, pour offrir des possibilités de densification, le PLU révisé augmente la hauteur maximale autorisée au PLU précédent (9 mètres en cas de toiture à pente et 6 mètres en cas de toiture-terrasse en zone UP).

En outre, le règlement du PLU fixe une hauteur maximale pour les constructions annexes afin de préserver la qualité du paysage urbain et notamment celui des cœurs d'îlots dans lesquels les constructions annexes sont autorisés (au-delà de la bande constructible règlementée à l'article 6).

Pour ne pas bloquer la réalisation d'équipements, la règle de hauteur ne s'impose pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Elle ne s'applique pas non plus pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée.

Les règles de l'**article 11** qui régissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords visent l'intégration des constructions au sein du tissu urbanisé saint-bricien. Le PLU révisé simplifie les règles édictées dans le cahier de prescriptions et de recommandations architecturales et esthétiques au PLU précédent, non seulement pour offrir plus de souplesse et de créativité architecturale aux projets de constructions, mais aussi pour améliorer la compréhension des règles par les administrés.

Afin d'assurer la préservation du paysage urbain et les caractéristiques architecturales de ce secteur de la commune, le PLU impose, qu'en cas d'extension d'une construction, sa toiture s'inscrive en harmonie avec celle de la construction principale.

Les clôtures, en bordure de voie ou en limites séparatives sont règlementées de façon à s'intégrer dans le paysage urbain et être en corrélation avec le bâti existant sur la parcelle.

A l'**article 12**, le PLU fixe des normes de stationnement qui diffèrent des autres zones essentiellement pour les constructions destinées à l'habitation inférieures ou égales à 150 m² de surface de plancher en imposant au moins 2 places de stationnement ou 1 place par logement, la norme la plus stricte s'imposant. Cette norme vise à permettre une légère densification de la zone tout en maîtrisant ses impacts sur le fonctionnement. La règle est modifiée par rapport au PLU précédent qui faisait référence au nombre de pièces par logement alors que cette donnée n'est pas toujours disponible lors de l'instruction des permis de construire.

Concernant les commerces, les normes de stationnement sont assez souples en zone UB pour favoriser leur implantation dans ce secteur de centralité autour du pôle gare.

L'article 14 n'est pas réglementé afin de respecter les dispositions de la loi ALUR.

2.2.3 Justification des règles du secteur UBa

Les règles du secteur UAa diffèrent aux **articles 6, 10**. Ces règles visent d'une part à permettre le développement du pôle de centralité de la gare regroupant une mixité de fonctions autour d'un espace public structuré et permettant le renforcement de l'offre de logements en pied de gare.

Les règles de l'**article 6** visant à poursuivre les caractéristiques actuelles du tissu urbanisé, dans le secteur UBa, le PLU impose l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques. Comme dans la zone UB générale, le PLU révisé ne reconduit pas la règle du PLU précédent définissant un prospect par rapport aux constructions implantées de l'autre côté de la voie car elle ne permet pas de poursuivre les caractéristiques urbaines actuelles et s'avère peu compréhensible pour les administrés.

Dans le secteur UBa autour du pôle gare, à l'**article 10** la hauteur maximale des constructions est augmentée par rapport à celle de la zone UB générale afin d'être en cohérence avec le bâti existant et de renforcer l'offre de logements en pied de gare. Aussi, elle est portée à 15 mètres pour les toitures à pentes, correspondant à un rez-de-chaussée et trois étages surmontés de combles. Pour gérer la hauteur des façades des constructions, maîtriser le paysage urbain ainsi que la perception du bâti depuis l'espace public, la règle diffère pour les constructions à toiture-terrasse pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 12 mètres. Dans le secteur UBa, le PLU reconduit la règle du PLU précédent en zone UC.

L'article 14 n'est pas réglementé afin de respecter les dispositions de la loi ALUR

2.3 La zone UC

2.3.1 Caractéristiques générales de la zone

La zone UC vise à préserver les caractéristiques urbaines et paysagères d'origine des opérations groupées d'immeubles collectifs : la Plante aux Flamands, le Village, la Fontaine Saint-Martin, le Clos Béranger, le Coteau.

Elle reprend l'ensemble de la zone UC du PLU précédent à l'exception des abords de la gare (classés en UBa) et de la partie est du centre ville (classée en secteur UAb). La zone UC intègre également deux parcelles situées en limite est de l'opération du Coteau, classées en zone UP au PLU précédent.

Le PLU identifie les espaces paysagers et les arbres remarquables qui participent de la qualité du paysage urbain de ce secteur de Saint-Brice-sous-Forêt et les protège par des règles spécifiques aux articles 2 et 13 (Cf. § Les éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, page **Erreur ! Signet non défini.**).

2.3.2 Justification des règles applicables

Les modes d'occupation des sols autorisés

Les règles du PLU visent à permettre la mixité des fonctions urbaines dans ce secteur essentiellement résidentiel, conformément à l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui encourage la mixité fonctionnelle.

A l'**article 1**, sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites. Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain :

- Les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent telles que les industries, les exploitations agricoles ou forestières, les entrepôts, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs).

Pour garantir la mixité fonctionnelle de cette zone de centralité, tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou bien autorisés mais soumis à condition à l'**article 2** du règlement.

Les bureaux, commerces et les activités artisanales sont autorisés sous condition de surface et de nuisances compatibles avec le mode de vie urbain. En effet, ces modes d'occupation des sols sont vecteurs d'une animation urbaine et d'attractivité locale mais le règlement limite leur surface pour éviter que s'implantent de trop grandes surfaces de bureaux, commerciales ou artisanales n'ayant pas leur place dans ces secteurs de la commune à vocation essentiellement résidentielle. Cette règle vise également à

limiter les impacts sur le fonctionnement urbain de ces quartiers (stationnement, flux routiers...).

Les ICPE soumises à déclaration ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisés à condition d'être compatibles avec les modes de vie urbains.

Le paysage urbain et la densité

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone ont vocation à assurer la préservation des caractéristiques urbaines et paysagères des opérations d'ensemble, tout en répondant aux besoins d'extensions et d'aménagement des constructions pour répondre aux attentes des habitants et permettre le renouvellement du parc de logements.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques à l'**article 6** sont assez souples pour permettre, soit de poursuivre les implantations d'origine des opérations en retrait de l'alignement, soit une plus forte structuration de l'espace public en autorisant l'implantation à l'alignement des voies. Le PLU révisé ne reconduit pas la règle de l'article 6 du PLU précédent définissant un prospect par rapport aux constructions implantées de l'autre côté de la voie car cette règle ne permet pas de poursuivre les caractéristiques urbaines actuelles et s'avère peu compréhensible pour les administrés.

Afin de maîtriser les vis-à-vis et de préserver des espaces libres signifiants, le retrait des constructions est imposé aux articles 7 et 8 tant par rapport aux limites séparatives qu'entre des constructions non contigües implantées sur une même propriété.

Le PLU reconduit la règle d'implantation des constructions de l'**article 7** du PLU précédent. Concernant les extensions des constructions ne respectant pas la marge de recul, il autorise, outre leur implantation dans le prolongement de la construction principale sans réduire la distance par rapport à la limite séparative, leur implantation sur la limite séparative ; possibilité qui n'était pas offerte dans le PLU précédent.

A l'**article 8**, la règle du PLU précédent jugée complexe à instruire et difficilement compréhensible par les administrés n'est pas reconduite. Elle est simplifiée en indiquant des distances minimales à respecter entre deux bâtiments lorsqu'ils ne sont pas contigus (9 mètres). Cette distance est réduite à 4 mètres si les façades ne comportent pas d'ouverture. Cette règle vise à préserver l'intimité des espaces privatifs sur la parcelle et à limiter les vis-à-vis.

La règle d'emprise au sol maximale des constructions du PLU à l'**article 9** reprend celle de la zone UC du PLU précédent (emprise maximale des constructions de 30 % de

l'unité foncière). Elle vise à permettre une densification maîtrisée tout en préservant de larges espaces libres.

Pour ne pas empêcher la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée pour cette destination. La règle ne s'applique pas non plus pour l'aménagement d'un bâtiment dépassant l'emprise maximale autorisée afin d'encourager le renouvellement et la rénovation du parc de logements existant.

De même, pour les hauteurs maximales autorisées à l'**article 10**, la règle du PLU précédent en zone UC est reconduite. Elle limite la hauteur à 15 mètres pour les constructions composées de toiture à pente, correspondant à un rez-de-chaussée et trois étages surmontés de combles. Afin de gérer la hauteur des façades des constructions, maîtriser le paysage urbain ainsi que la perception du bâti depuis l'espace public, la hauteur est réduite à 12 mètres pour les constructions à toiture-terrasse.

En outre, le règlement du PLU ajoute une règle fixant une hauteur maximale pour les constructions annexes afin de préserver la qualité du paysage urbain.

De plus, pour ne pas bloquer la réalisation d'équipements, la règle de hauteur ne s'impose pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Elle ne s'applique pas non plus pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée.

Les règles de l'**article 11** qui régissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords visent à préserver les caractéristiques architecturales d'origine des opérations d'ensemble tout en y permettant l'introduction de techniques innovantes sur le plan environnemental.

Le PLU révisé simplifie les règles édictées dans le cahier de prescriptions et de recommandations architecturales et esthétiques du PLU précédent, non seulement pour offrir plus de souplesse et de créativité architecturale aux projets de constructions, mais aussi pour améliorer la compréhension des règles par les administrés.

Afin d'assurer la préservation du paysage urbain et les caractéristiques architecturales de ces opérations d'ensemble, le PLU impose, qu'en cas d'extension d'une construction, sa toiture s'inscrive en harmonie avec celle de la construction principale. Les clôtures, en bordure de voie ou en limites séparatives sont règlementées de façon à s'intégrer dans le paysage urbain et être en corrélation avec le bâti existant sur la parcelle.

A l'**article 12**, le PLU fixe des normes de stationnement qui diffèrent des autres zones essentiellement pour les constructions destinées à l'habitation inférieures ou égales à 150 m² de surface de plancher en imposant au moins 2 places de stationnement ou 2 places par logement, la norme la plus stricte s'imposant. Cette norme assez élevée vise à maîtriser les impacts de la densification et du renouvellement urbain sur le fonctionnement de la ville. La règle est modifiée par rapport au PLU précédent qui faisait référence au nombre de pièces par logement alors que cette donnée n'est pas toujours précisée dans les permis de construire.

Concernant les commerces et l'artisanat, les normes de stationnement (une place par 50 m² de surface de plancher) visent à limiter les impacts de l'implantation de ce type de destination sur le fonctionnement urbain et le stationnement, dans ces quartiers à vocation essentiellement résidentielle.

L'**article 14** n'est pas régleménté afin de respecter les dispositions de la loi ALUR.

2.4 La zone UD

2.4.1 Caractéristiques générales de la zone

La **zone UD** vise à préserver les caractéristiques paysagères du tissu pavillonnaire tout en permettant des extensions maîtrisées des constructions, pour répondre aux besoins des habitants.

Elle est découpée en 3 secteurs pour tenir compte des spécificités architecturales, urbaines et paysagères de chacun des quartiers :

- Le secteur UD_a qui regroupe le tissu pavillonnaire implanté sur des « lots à bâtir » ou composé de constructions implantées au coup par coup ou dans le cadre de petites opérations (divisions de parcelles). Il s'agit des quartiers du Clos du Château et de ses abords, des Rougemonts, de la rue Béranger et ses abords en limite avec Sarcelles, de la rue de l'Isle en limite avec Groslay. Ils étaient classés en zone UP au PLU précédent.
- Le secteur UD_b regroupe les opérations pavillonnaires groupées présentant un paysage assez structuré notamment lié à l'implantation des constructions souvent sur une des limites séparatives ou accolées deux à deux. Il s'agit des quartiers du Clos Béranger, des Cigognes, des Villas Marlières et Saint-John, de la résidence Leblond, du Cottage des Longs Prés et des opérations en

frange nord du quartier des Vergers. Ils étaient classés en zones UL et UP au PLU précédent.

- Le secteur UD_c correspond à l'opération pavillonnaire groupée du Grand Park en limite sud de la Plaine du Luat composée de constructions implantées souvent en milieu de parcelle. Elle était classée en zone UL au PLU précédent.

Le PLU identifie les arbres remarquables ainsi que le patrimoine bâti qui participent de la qualité du paysage urbain de ces secteurs de Saint-Brice-sous-Forêt et les protège par des règles spécifiques aux articles 11 et 13 (Cf. § Les éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, page **Erreur ! Signet non défini.**).

2.4.2 Justification des règles applicables

Les modes d'occupation des sols autorisés

Les règles du PLU visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines dans ce secteur essentiellement résidentiel, conformément à l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui encourage la mixité fonctionnelle.

A l'**article 1**, sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites. Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain :

- Les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent telles que les industries, les exploitations agricoles ou forestières, les entrepôts, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs).

Pour garantir la mixité fonctionnelle de ces quartiers, tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou bien autorisés mais soumis à condition à l'**article 2** du règlement.

Les bureaux, commerces et les activités artisanales sont autorisés sous condition de surface et de nuisances compatibles avec le mode de vie urbain. En effet, ces modes d'occupation des sols sont vecteurs d'une animation urbaine et d'attractivité locale mais le règlement limite leur surface pour éviter que s'implantent de trop grandes surfaces

de bureaux, de commerces ou d'artisanat n'ayant pas leur place dans ces secteurs de la commune essentiellement résidentiels. Cette règle vise également à limiter les impacts sur le fonctionnement urbain de ces quartiers (stationnement, flux routiers...). Les ICPE soumises à déclaration ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisés à condition d'être compatibles avec les modes de vie urbains.

Les annexes à la construction principale sont également limitées dans leur emprise au sol afin d'éviter leur accumulation sur une même parcelle ce qui pourrait être nuisible sur le plan paysager et environnemental. En limitant la taille des constructions annexes, leurs possibilités de transformation en construction principale comme il a été régulièrement observé sur la commune (transformation d'un garage en logement par exemple) seront de fait limitées.

Le paysage urbain et la densité

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans la zone UD ont vocation à renforcer l'unité du tissu urbain tout en autorisant une densité bâtie plus importante.

Dans ces quartiers essentiellement pavillonnaires, la majorité des constructions est implantée en retrait de l'alignement. Ce mode d'implantation est maintenu à l'**article 6** du PLU, avec un recul minimum des constructions de 4 mètres depuis la voie. Le PLU révisé ne reconduit pas la règle de l'article 6 du PLU précédent définissant un prospect par rapport aux constructions implantées de l'autre côté de la voie car cette règle ne permet pas de poursuivre les caractéristiques urbaines actuelles et s'avère peu compréhensible pour les administrés.

En outre, la préservation des cœurs d'îlots est assurée en fixant une bande constructible de 20 mètres de large depuis l'alignement. Cette règle, qui est un complément par rapport au PLU précédent, ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Afin de préserver l'intimité des espaces privatifs sur la parcelle et de limiter les vis-à-vis, l'**article 8** est réglementé. La règle du PLU précédent jugée complexe à instruire et difficilement compréhensible par les administrés n'est pas reconduite. Elle est simplifiée en indiquant des distances minimales à respecter entre deux bâtiments lorsqu'ils ne sont pas contigus (8 mètres). Cette distance est réduite de moitié si les façades ne comportent pas d'ouverture.

Pour permettre la mixité fonctionnelle, l'emprise au sol maximale autorisée à **article 9** est fixée à 40 % dans la zone UD et portée à 60 % de la superficie de l'unité foncière en cas de création de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée.

Pour ne pas empêcher la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée pour cette destination. De même, la règle ne s'applique pas non plus pour l'aménagement d'un bâtiment dépassant l'emprise maximale autorisée afin d'encourager le renouvellement et la rénovation du parc de logements existant.

Le PLU révisé offre davantage de droits à construire que le PLU précédent où l'emprise au sol était limitée à 40 % en zones UP et UL mais n'était pas réglementée pour les équipements, l'artisanat et les commerces à rez-de-chaussée.

A l'**article 10**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres pour les toitures à pentes, correspondant à un rez-de-chaussée et un étage surmonté de combles. Pour gérer la hauteur des façades des constructions, maîtriser le paysage urbain ainsi que la perception du bâti depuis l'espace public, la règle diffère pour les constructions à toiture-terrasse pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 6 mètres. Ainsi, le PLU révisé reconduit la règle de hauteur du PLU précédent dans les zones UP et UL.

En outre, le règlement du PLU fixe une hauteur maximale pour les constructions annexes afin de préserver la qualité du paysage urbain et notamment celui des cœurs d'îlots dans lesquels les constructions annexes sont autorisées (au-delà de la bande constructible réglementée à l'article 6).

Pour ne pas bloquer la réalisation d'équipements, la règle de hauteur ne s'impose pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

A l'**article 12**, le PLU fixe des normes de stationnement qui diffèrent des autres zones essentiellement pour les constructions destinées à l'habitation inférieures ou égales à 150 m² de surface de plancher en imposant au moins 2 places de stationnement ou 1 place par logement, la norme la plus stricte s'imposant. Cette norme vise à permettre une légère densification de la zone tout en maîtriser ses impacts sur le fonctionnement. La règle est modifiée par rapport au PLU précédent qui faisait référence au nombre de pièces par logement alors que cette donnée n'est pas toujours précisée dans les permis de construire.

Concernant les commerces et l'artisanat, les normes de stationnement (une place par 50 m² de surface de plancher) visent à limiter les impacts de l'implantation de ce type de destination sur le fonctionnement urbain et le stationnement de ces quartiers essentiellement résidentiels. Néanmoins, il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces inférieurs à 100 m² de surface de plancher afin de ne pas empêcher l'implantation de commerces de proximité qui participe à la qualité de vie de ces quartiers.

À l'**article 13**, afin de prendre en compte l'aléa de retrait-gonflement des argiles, le règlement fixe une distance minimale à respecter par rapport aux constructions.

L'**article 14** n'est pas réglementé afin de respecter les dispositions de la loi ALUR.

2.4.3 Justification des règles des secteurs UDa, UDb et UDC

Les règles des secteurs de la zone UD se différencient aux articles 7 et 11 du règlement.

Dans les secteurs UDa et UDb, les constructions sont implantées soit en retrait, soit sur une des limites séparatives. La règle de l'**article 7** maintient ces deux possibilités pour ces deux secteurs, permettant ainsi une densification des quartiers tout en préservant des espaces libres végétalisés puisque l'implantation sur la limite séparative n'est autorisée que sur une seule des limites aboutissant à l'espace de desserte.

Dans le secteur UDC éloigné des pôles de centralité, le règlement vise à maintenir le retrait des constructions par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

En cas de retrait, la règle du PLU révisé reconduit les distances inscrites au PLU précédent. De même, il reconduit la règle du PLU précédent concernant les extensions des constructions ne respectant pas la marge de recul en les autorisant dans le prolongement de la construction principale, sans réduire la distance par rapport à la limite séparative.

En outre, le PLU fixe une distance à respecter entre les annexes et les limites séparatives afin de limiter les impacts sur le plan du paysage et de l'ensoleillement sur les parcelles voisines.

Les règles de l'**article 11** qui régissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords visent à maintenir voire renforcer l'unité paysagère des quartiers tout en y permettant l'introduction de techniques innovantes sur le plan environnemental.

Dans les secteurs UDb et UDC constitués d'opérations d'ensemble, le PLU s'attache à préserver l'homogénéité de l'opération, c'est pourquoi le règlement impose qu'en cas d'extension d'une construction, sa toiture s'inscrive en harmonie avec celle de la construction principale. De plus, il prescrit le maintien des percements de la construction d'origine.

Ainsi, le PLU révisé simplifie les règles édictées dans le cahier de prescriptions et de recommandations architecturales et esthétiques au PLU précédent, non seulement pour offrir plus de souplesse et de créativité architecturale aux projets de constructions, mais aussi pour améliorer la compréhension des règles par les administrés.

- 3 Les clôtures, en bordure de voie ou en limites séparatives sont règlementées de façon à s'intégrer dans le paysage urbain et être en corrélation avec le bâti existant sur la parcelle.

3.3 La zone UM

3.3.1 Caractéristiques générales de la zone

La **zone UM** vise à préserver les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de la grande opération d'ensemble mixte des Vergers. Les terrains accueillant les dernières phases du quartier classés en zone UC au PLU précédent ont été intégrés dans le secteur UMg.

Le découpage de la zone en deux secteurs reprend celui du PLU précédent :

- Le secteur UMb, dans la partie ouest du quartier, regroupe le « centre de vie » des Vergers et le tissu d'immeubles collectifs et de maisons de ville ;
- Le secteur UMg, dans la partie est du quartier, correspond au tissu pavillonnaire groupé.

Le PLU identifie les espaces paysagers qui participent de la qualité du paysage urbain de ce secteur de Saint-Brice-sous-Forêt et les protège par des règles spécifiques aux articles 2 et 13 (Cf. § Les éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, page **Erreur ! Signet non défini.**).

3.3.2 Justification des règles applicables

Les modes d'occupation des sols autorisés

Les règles du PLU visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines dans ce quartier englobant le pôle de centralité du centre de vie des Vergers, conformément à l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui encourage la mixité fonctionnelle.

A l'**article 1**, sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites. Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain :

- Les activités nuisantes ou incompatibles avec le mode de vie urbain du fait des nuisances sonores, olfactives... qu'elles génèrent telles que les industries, les

exploitations agricoles ou forestières, les entrepôts, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;

- Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs).

Pour garantir la mixité fonctionnelle de cette zone de centralité, tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou bien autorisés mais soumis à condition à l'**article 2** du règlement.

Les ICPE soumises à déclaration ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisés à condition d'être compatibles avec les modes de vie urbains.

Les annexes à la construction principale sont également limitées dans leur emprise au sol afin d'éviter leur accumulation sur une même parcelle ce qui pourrait être nuisible sur le plan paysager et environnemental. En limitant la taille des constructions annexes, leurs possibilités de transformation en construction principale comme il a été régulièrement observé sur la commune (transformation d'un garage en logement par exemple) seront de fait limitées.

Le paysage urbain et la densité

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans la zone UM ont vocation à préserver l'unité du tissu urbain tant urbaine que paysagère tout en permettant des évolutions limitées des constructions afin de répondre aux besoins des habitants.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques à l'**article 6** sont assez souples pour permettre, soit de poursuivre les implantations d'origine des opérations à l'alignement ou en retrait, soit lorsque la construction est implantée en retrait, de permettre une plus forte structuration de l'espace public en autorisant l'implantation à l'alignement des voies.

Le PLU révisé ne reconduit pas la règle de l'article 6 du PLU précédent définissant un prospect par rapport aux constructions implantées de l'autre côté de la voie car cette règle ne permet pas de poursuivre les caractéristiques urbaines actuelles et s'avère peu compréhensible pour les administrés.

Afin de poursuivre les caractéristiques urbaines du quartier des Vergers, le PLU impose à l'**article 7** l'implantation des constructions à minima sur une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie ou espace public) comme c'est majoritairement le cas actuellement.

Le retrait des constructions par rapport à l'une des deux limites séparatives aboutissant à la voie de desserte est néanmoins autorisé pour préserver ou créer un espace libre (cour ou jardin). La distance minimale de retrait est fixée à 6 mètres minimum en cas d'ouverture sur la façade pour offrir un espace suffisamment généreux pour être utilisé (stationnement,...). Quand la façade ne comporte pas d'ouverture, la distance minimale est réduite à 3 mètres. Ainsi le PLU révisé reconduit la règle du PLU précédent en zone UM.

Néanmoins, afin de maîtriser le paysage urbain de ce quartier déjà dégradé depuis sa réalisation, le PLU révisé n'accorde pas de règle spécifique concernant les extensions des constructions, contrairement au PLU précédent.

Afin de préserver l'intimité des espaces privatifs sur la parcelle et de maîtriser les vis-à-vis entre les constructions dans ce secteur, l'**article 8** est réglementé. La règle du PLU précédent jugée complexe à instruire et difficilement compréhensible par les administrés n'est pas reconduite. Elle est simplifiée en indiquant des distances minimales à respecter entre deux bâtiments lorsqu'ils ne sont pas contigus (8 mètres). Cette distance est réduite de moitié si les façades ne comportent pas d'ouverture.

Les règles de l'**article 11** qui régissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords visent à préserver les caractéristiques architecturales et paysagères d'origine des opérations d'ensemble, qu'il s'agisse d'immeubles de logements collectifs, de maisons de ville ou de pavillons, tout en y permettant l'introduction de techniques innovantes sur le plan environnemental.

Le PLU révisé simplifie les règles édictées dans le cahier de prescriptions et de recommandations architecturales et esthétiques du PLU précédent, non seulement pour offrir plus de souplesse et de créativité architecturale aux projets de constructions, mais aussi pour améliorer la compréhension des règles par les administrés.

Afin d'assurer la préservation du paysage urbain et les caractéristiques architecturales de ces opérations d'ensemble, le PLU impose, qu'en cas d'extension d'une construction, sa toiture s'inscrive en harmonie avec celle de la construction principale. Les clôtures, en bordure de voie ou en limites séparatives sont réglementées de façon à s'intégrer dans le paysage urbain et être en corrélation avec le bâti existant sur la parcelle.

A l'**article 12**, le PLU fixe des normes de stationnement qui diffèrent des autres zones essentiellement pour les constructions destinées à l'habitation inférieures ou égales à 150 m² de surface de plancher en imposant au moins 2 places de stationnement ou 1 place par logement, la norme la plus stricte s'imposant. Cette norme vise à permettre une légère densification de la zone tout en maîtrisant ses impacts sur le fonctionnement

urbain. La règle est modifiée par rapport au PLU précédent qui faisait référence au nombre de pièces par logement alors que cette donnée n'est pas toujours précisée dans les permis de construire.

Concernant les commerces et l'artisanat, les normes de stationnement (une place par 50 m² de surface de plancher) visent à limiter les impacts de l'implantation de sur le fonctionnement urbain et le stationnement. Néanmoins, il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces inférieurs à 100 m² de surface de plancher afin de ne pas empêcher l'implantation de commerces de proximité qui participent à la qualité de vie du quartier.

À l'**article 13**, afin de prendre en compte l'aléa de retrait-gonflement des argiles, le règlement fixe une distance minimale à respecter par rapport aux constructions.

3.3.3 Justification des règles des secteurs UMb et UMg

Les règles des secteurs de la zone UM se différencient aux articles 2, 9, 10 du règlement.

Les destinations autorisées sous condition à l'**article 2** du règlement diffèrent en fonction des secteurs de la zone UM. Dans le secteur UMb qui intègre le centre de vie des Vergers regroupant une diversité de fonctions, les commerces sont autorisés sous condition de surface pour éviter que s'implantent de trop grandes surfaces commerciales n'ayant pas leur place dans ces secteurs de la commune.

Dans le secteur UMg plus résidentiel, les bureaux sont autorisés sous condition d'intégration dans les constructions existantes et de nuisances compatibles avec le mode de vie urbain.

L'emprise au sol maximale autorisée à l'**article 9** diffère entre les secteurs. Dans le secteur UMb correspondant à l'un des pôles de centralité de la commune autour du centre de vie des Vergers, la mixité fonctionnelle est encouragée. Aussi, l'emprise au sol est fixée à 50 % et portée à 70 % de la superficie de l'unité foncière en cas de création de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée. Dans le secteur UMg essentiellement résidentiel, l'emprise au sol est limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Pour ne pas empêcher la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée pour cette destination. La règle ne s'applique pas non plus pour l'aménagement d'un bâtiment dépassant l'emprise maximale autorisée afin d'encourager le renouvellement et la rénovation du parc de logements existant.

Le PLU révisé offre davantage de droits à construire que le PLU précédent, où l'emprise au sol était limitée à 40 % en zones UP et UL mais ne fixait pas de règle pour les équipements, l'artisanat et les commerces à rez-de-chaussée.

A l'**article 10**, la hauteur maximale des constructions est plus élevée dans le secteur UMb regroupant des opérations de logements collectifs et de maisons de ville reprenant certains codes du tissu traditionnel (hauteur maximale fixée à 12 mètres, soit un rez-de-chaussée et deux étages surmontés de combles), que dans le secteur UMg où la hauteur maximale est limitée à 9 mètres pour les toitures à pentes (correspondant à un rez-de-chaussée et un étage surmonté de combles). Pour gérer la hauteur des façades des constructions, maîtriser le paysage urbain ainsi que la perception du bâti depuis l'espace public, la règle diffère pour les constructions à toiture-terrasse pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 9 mètres en UMb et 6 mètres en UMg. Ainsi, le PLU révisé reconduit les règles de hauteur du PLU précédent.

En outre, le règlement du PLU fixe une hauteur maximale pour les constructions annexes afin de préserver la qualité du paysage urbain.

Pour ne pas bloquer la réalisation d'équipements, la règle de hauteur ne s'impose pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

L'**article 14** n'est pas réglementé afin de respecter les dispositions de la loi ALUR.

3.4 La zone UE

3.4.1 Caractéristiques générales de la zone

La zone UE vise à accueillir les activités économiques qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain traditionnel.

Le périmètre de la zone UE a évolué par rapport à celui du PLU précédent. Elle intègre d'une part la zone d'activités de la Chapelle Saint-Nicolas désormais achevée qui était classée en zone AU au PLU précédent et, d'autre part, les pavillons situés en limite nord de la commune classés en zone UP au PLU précédent.

Le découpage du PLU précédent en deux secteurs UEc (destiné aux activités commerciales) et UEi (destiné aux activités industrielles et artisanales) a été supprimé et regroupé dans un même secteur UEb pour permettre davantage de mixité

fonctionnelle. Désormais, la zone UE se compose d'une zone UE « générale » et d'un secteur :

- La zone UE qui regroupe les zones d'activités des Perruches et de la Chapelle Saint-Nicolas classées en secteurs UEc et UEi au PLU précédent ;
- Le secteur UEa qui correspond aux entrées de ville nord et sud à requalifier et restructurer. Au PLU précédent, l'entrée de ville sud était classée en zone UE et l'entrée de ville nord en zone UP et en secteur UEc.

3.4.2 Justification des règles applicables

Les modes d'occupation des sols autorisés

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées ont pour objet de conforter la vocation économique de cette zone. La zone UE est vouée exclusivement à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et des bureaux.

A l'**article 2**, les constructions destinées à l'habitation sont autorisées uniquement pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises. En outre, les installations classées sont autorisées sous réserve de ne pas générer ou aggraver les nuisances sur le voisinage, et les annexes à la construction principale sont limitées en terme d'emprise au sol cumulée.

Le paysage urbain et la densité

Le contrôle de l'harmonisation du paysage urbain se fait au travers des implantations des bâtiments par rapport aux voies et aux limites séparatives (articles 6 et 7), de l'emprise au sol (article 9) et de la hauteur des constructions (article 10).

Le PLU offre deux possibilités d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques à l'**article 6** : soit à l'alignement pour permettre une plus forte structuration du paysage et davantage d'urbanité au sein des zones d'activités, soit en respectant un retrait significatif de 10 mètres minimum notamment adapté aux bâtiments volumineux permettant ainsi l'aménagement d'un espace végétalisé en avant des constructions. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ce retrait est ramené 1 mètre.

Le PLU révisé ne reconduit pas la règle de l'article 6 du PLU précédent définissant un prospect par rapport aux constructions implantées de l'autre côté de la voie car cette

règle ne permet pas de poursuivre les caractéristiques urbaines actuelles et s'avère peu compréhensible pour les administrés.

Par rapport aux limites séparatives (**article 7**), la règle du PLU accorde une certaine souplesse en permettant une implantation sur la limite séparative ou en retrait. Compte tenu de la volumétrie des bâtiments accueillant des activités économiques, la marge de recul devra au moins correspondre à la moitié de la hauteur de la construction avec une distance minimale de 6 mètres. Ainsi, le PLU révisé reconduit la règle du PLU précédent en UE tout en augmentant les distances de retrait (le PLU précédent imposait, en cas de retrait, une distance de 6 mètres en cas d'ouverture sur la façade et, en cas de mur aveugle, de la moitié de la hauteur de la construction avec une distance minimale de 3 mètres).

A l'**article 8**, la règle du PLU précédent jugée complexe à instruire et difficilement compréhensible par les administrés n'est pas reconduite. Elle est simplifiée en indiquant des distances minimales à respecter entre deux bâtiments lorsqu'ils ne sont pas contigus (8 mètres). Cette distance est réduite à 4 mètres si les façades ne comportent pas d'ouverture. Cette règle vise à maintenir des espaces de respiration au sein des zones d'activités.

A l'**article 9**, la règle de l'emprise au sol des constructions reprend celle du PLU précédent : elle ne doit pas excéder 60 % de l'unité foncière pour permettre notamment le stationnement des véhicules sur la parcelle et le paysagement des abords des bâtiments d'activité économique. Pour ne pas empêcher la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée pour cette destination.

De même, la règle de hauteur maximale des constructions du PLU précédent est reconduite dans la zone UE générale du PLU révisé ; elle est fixée à 12 mètres à l'**article 10**.

De plus, pour ne pas bloquer la réalisation d'équipements, la règle de hauteur ne s'impose pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Elle ne s'applique pas non plus pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée.

A l'**article 11**, le PLU vise à limiter l'impact des bâtiments d'activités dans le paysage tout en encourageant le développement des nouvelles technologies énergétiques et de la préservation des ressources naturelles (panneaux solaires, récupération des eaux pluviales...).

Le PLU révisé simplifie les règles édictées dans le cahier de prescriptions et de recommandations architecturales et esthétiques du PLU précédent, non seulement pour offrir plus de souplesse et de créativité architecturale aux projets de constructions, mais aussi pour améliorer la compréhension des règles par les administrés.

Afin d'assurer une plus grande unité et harmonie des zones d'activités, le PLU impose, qu'en cas d'extension d'une construction, sa toiture s'inscrive en harmonie avec celle de la construction principale. En outre, le règlement précise l'intégration des édicules techniques, des capteurs solaires et des dispositifs de récupération des eaux pluviales dans les toitures afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

De plus, le règlement vise le développement des énergies renouvelables en autorisant également la pose de cellules photovoltaïque en façade des bâtiments. Il impose des couleurs foncées pour limiter l'impact des bâtiments au volume souvent imposant dans le paysage.

Les clôtures, en bordure de voie ou en limites séparatives sont règlementées de façon à s'intégrer dans le paysage urbain et être en corrélation avec le bâti existant sur la parcelle.

A l'**article 12**, le PLU fixe des normes de stationnement qui visent à encourager l'implantation des activités économiques, tout en limitant les impacts sur le fonctionnement urbain, notamment pour les activités commerciales génératrices d'importants flux automobiles.

Le PLU impose à l'**article 13** que les marges de recul d'implantation des constructions soient paysagées, que les espaces libres et les aires de stationnement soient arborés et que les aires de stockage soient masquées depuis le domaine public. En outre, afin de prendre en compte l'aléa de retrait-gonflement des argiles, le règlement fixe une distance minimale à respecter par rapport aux constructions.

L'**article 14** n'est pas règlementé afin de respecter les dispositions de la loi ALUR.

3.4.3 Justification des règles du secteur UEa

Les règles du secteur UEa se différencient aux articles 2 et 10 du règlement.

L'**article 2** du règlement autorise l'aménagement et l'extension maîtrisée des constructions existantes à vocation d'habitat, mais ce secteur UEa n'a pas vocation à se développer ni à se densifier par l'accueil de nouvelles constructions destinées à l'habitation.

Dans le secteur UEa, la hauteur maximale des constructions (**article 10**) est abaissée par rapport à celle de la zone UE générale : elle est fixée à 9 mètres pour limiter l'impact du bâti dans le paysage d'entrée de ville.

3.5 La zone UF

3.5.1 Caractéristiques générales de la zone

La **zone UF** correspond aux grands équipements de la commune. Elle a vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent trouver place au sein du tissu urbanisé du fait de leur spécificité.

Considérant ces secteurs comme des espaces urbanisés et non comme des espaces naturels comme c'était le cas dans le PLU précédent, la zone UF du PLU révisé reprend la zone NE du PLU précédent. Elle se compose d'une zone UF générale et d'un secteur :

- La zone UF regroupe les équipements scolaires (secteur NEe du PLU précédent), le Service Départemental d'Incendie et du Secours (secteur NEd du PLU précédent) et les équipements sportifs (secteur NEs du PLU précédent) ;
- Le secteur UFv correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage et son site d'extension (secteur NEv du PLU précédent).

Le PLU identifie les arbres remarquables qui participent de la qualité du paysage urbain de ces secteurs de Saint-Brice-sous-Forêt et les protège par des règles spécifiques à l'article 13 (Cf. § Les éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, page **Erreur ! Signet non défini.**).

En outre, il classe des boisements en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme (Cf. § **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, page **Erreur ! Signet non défini.**).

3.5.2 Justification des règles applicables

Les modes d'occupation des sols autorisés

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées ont pour objet de permettre l'accueil d'équipements spécifiques, aussi les autres destinations sont interdites dans la zone à l'**article 1**.

Néanmoins, à l'**article 2**, les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux sont autorisées uniquement pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le paysage urbain et la densité

Le contrôle de l'harmonisation du paysage urbain se fait au travers des implantations des bâtiments par rapport aux voies et aux limites séparatives (articles 6 et 7), de l'emprise au sol (article 9) et de la hauteur des constructions (article 10).

Le PLU offre deux possibilités d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques à l'**article 6** : soit à l'alignement pour permettre une plus forte structuration du paysage et davantage d'urbanité au sein de ces zones accueillant des grands équipements, soit en respectant un retrait significatif de 6 mètres minimum notamment adapté aux bâtiments volumineux permettant ainsi l'aménagement d'un espace végétalisé en avant des constructions.

Le PLU révisé ne reconduit pas la règle de l'article 6 du PLU précédent définissant un prospect par rapport aux constructions implantées de l'autre côté de la voie car cette règle ne permet pas de poursuivre les caractéristiques urbaines actuelles et s'avère peu compréhensible pour les administrés.

Par rapport aux limites séparatives (**article 7**), la règle du PLU accorde une certaine souplesse en permettant une implantation sur la limite séparative ou en retrait. Compte tenu de la volumétrie des bâtiments accueillant de grands équipements, la marge de recul devra au moins correspondre à la moitié de la hauteur de la construction avec une distance minimale de 6 mètres. Ainsi, le PLU révisé reconduit la règle du PLU précédent en NE tout en augmentant les distances de retrait (le PLU précédent imposait, en cas de retrait, une distance de correspondant à la moitié de la hauteur de la construction avec une distance minimale de 3 mètres).

A l'**article 8**, la règle du PLU précédent jugée complexe à instruire et difficilement compréhensible par les administrés n'est pas reconduite. Elle est simplifiée en indiquant des distances minimales à respecter entre deux bâtiments lorsqu'ils ne sont pas contigus (8 mètres). Cette distance est réduite à 4 mètres si les façades ne comportent pas d'ouverture. Cette règle vise à maintenir des espaces de respiration au sein des zones d'activités.

A l'**article 9**, la règle de l'emprise au sol des constructions augmente les possibilités offertes au PLU précédent pour répondre au besoin de création de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en passant de 15 % au PLU précédent à 30 % au PLU révisé.

Le PLU précise la règle de hauteur (**article 10**) inscrite au PLU précédent qui imposait uniquement de permettre la réalisation des programmes des équipements envisagés et de s'inscrire dans l'environnement du site. Aussi, le PLU révisé fixe une hauteur maximale des constructions à 9 mètres en cas de toiture à pente.

Pour gérer la hauteur des façades des constructions, maîtriser le paysage urbain ainsi que la perception du bâti depuis l'espace public, la règle diffère pour les constructions à toiture-terrasse pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 6 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est légèrement plus importante (12 mètres).

De plus, la règle de l'article 10 ne s'impose pas pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée.

A l'**article 11**, le PLU vise à limiter l'impact des bâtiments dans le paysage tout en encourageant le développement des nouvelles technologies énergétiques et de la préservation des ressources naturelles (panneaux solaires, récupération des eaux pluviales...).

Le PLU révisé précise les règles du PLU précédent. Afin d'assurer une plus grande unité et harmonie de ces secteurs accueillant de grands équipements, le PLU impose, qu'en cas d'extension d'une construction, sa toiture s'inscrive en harmonie avec celle de la construction principale. En outre, le règlement précise l'intégration des édicules techniques, des capteurs solaires et des dispositifs de récupération des eaux pluviales dans les toitures afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

De plus, le règlement vise le développement des énergies renouvelables en autorisant également la pose de cellules photovoltaïque en façade des bâtiments. Il impose des couleurs foncées pour limiter l'impact des bâtiments au volume souvent imposant dans le paysage.

Les clôtures, en bordure de voie ou en limites séparatives sont règlementées de façon à s'intégrer dans le paysage urbain et être en corrélation avec le bâti existant sur la parcelle.

Le PLU impose à l'**article 13** que les marges de recul d'implantation des constructions soient paysagées, que les espaces libres et les aires de stationnement soient arborés et que les aires de stockage soient masquées depuis le domaine public. En outre, afin de prendre en compte l'aléa de retrait-gonflement des argiles, le règlement fixe une distance minimale à respecter par rapport aux constructions.

L'**article 14** n'est pas règlementé afin de respecter les dispositions de la loi ALUR.

3.5.3 Justification des règles du secteur UFv

Le secteur UFv se différencie à l'article 1 du règlement.

A l'**article 1**, le règlement n'interdit pas la création d'aires d'accueil des gens du voyage uniquement dans le secteur UFv spécifiquement créé pour accueillir cet équipement et son projet d'extension.

3 La zone agricole

1.1 Caractéristiques générales de la zone

La zone A comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager.

La zone A vise le maintien et le développement de l'activité agricole tout en assurant la préservation du paysage. Elle concerne :

- La Plaine du Luat classée en zone NP au PLU précédent ;
- Les terres cultivées du coteau de Nézant (hors vergers) classées en zone NP au PLU précédent à l'exception d'une partie de parcelle classée en zone Nes au PLU précédent.

Le PLU précédent classait l'ensemble de ces terrains en zone naturelle, aussi la zone agricole A est créée au PLU révisé.

Une partie de ces espaces est concernée par la bande inconstructible de 50 mètres de protection de la lisière des espaces boisés de plus de 100 ha (Cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, page **Erreur ! Signet non défini.**).

Par ailleurs, des dispositions relatives à la protection des cours d'eau, des zones humides et des axes de ruissellement sont fixées aux articles 1 et 13 du règlement.

1.2 Justification des règles applicables

Les modes d'occupation des sols

Les règles énoncées dans la zone A ont pour objet de conforter l'exploitation agricole des espaces. La valeur agronomique des terres impose que le caractère agricole y soit renforcé.

A l'article 2, seules les constructions et installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole (habitat, installations classées...) sont autorisées sous condition notamment de s'inscrire dans l'environnement dans lequel elles s'implantent et de ne pas nuire au caractère agricole de la zone.

Le paysage urbain et la densité

Le PLU réglemente les articles obligatoires définis à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que ceux qui permettent la maîtrise du paysage, la hauteur, l'aspect extérieur des constructions et leurs abords.

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains (**article 5**), ni de distance entre des constructions implantées sur une même propriété (**article 8**).

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie, soit en retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies (**article 6**). Cette règle souple vise à la fois à poursuivre les implantations caractéristiques des hameaux ruraux et à permettre de traiter les abords des constructions ; elle permet également de gérer les transitions paysagères, notamment par rapport aux bâtiments agricoles de volumes imposants.

Le PLU révisé ne reconduit pas la règle de l'article 6 du PLU précédent définissant un prospect par rapport aux constructions implantées de l'autre côté de la voie car cette règle ne permet pas de poursuivre les caractéristiques urbaines actuelles et s'avère peu compréhensible pour les administrés.

A l'**article 7**, l'implantation des constructions est autorisée sur les limites séparatives ou en retrait au moins égal à 5 mètres. Ainsi, le PLU révisé reconduit la règle du PLU précédent en NP tout en augmentant les distances de retrait (le PLU précédent imposait, en cas de retrait, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec une distance minimale de 3 mètres).

A l'**article 9**, la règle de l'emprise au sol des constructions reconduit celle du PLU précédent (15 %) permettant de dégager de larges espaces non bâtis sur la parcelle et de permettre le paysagement des abords des constructions. Ainsi, pour exemple, sur une parcelle donnée de 1,1 hectare (une unité foncière), cette règle autorise jusqu'à 1 650 m² de surface au sol maximum.

Pour limiter leur impact dans le paysage agricole, les constructions sont limitées dans leur hauteur maximale (**article 10**) à 11 mètres pour les constructions à usage agricole, et à 8 mètres pour les autres constructions. Ainsi, la hauteur autorisée est légèrement modifiée par rapport au PLU précédent en fonction des destinations concernées.

En matière de traitement de l'aspect extérieur et des abords des constructions, les règles de l'**article 11** visent à favoriser la meilleure intégration paysagère possible des bâtiments. Les bâtiments (parements extérieurs et toitures) devront être de teinte sombre pour atténuer leur impact visuel dans le paysage. En outre, le traitement végétal

des clôtures va dans le sens du respect du caractère agricole du site (esprit champêtre, maintien de la biodiversité, limite de l'imperméabilisation des sols...).

Par ailleurs, un paysagement des abords des constructions destinées à l'exploitation agricole est imposé (**article 13**).

L'**article 14** n'est pas réglementé afin de respecter les dispositions de la loi ALUR.

4 La zone naturelle et forestière

4.1 Caractéristiques générales de la zone

La **zone N** correspond aux sites naturels et paysagers remarquables du fait de leur patrimoine historique, naturel et écologique, et de la qualité de leurs paysages

Elle vise la préservation et la valorisation des espaces naturels et paysagers de la commune.

Elle se compose d'une zone N « générale » et de deux secteurs :

- La zone N vise la protection stricte de la forêt de Montmorency (zone NPf au PLU précédent), des coteaux de Nézan et du Mont de Sarcelles (zone NP au PLU précédent)
- Le secteur Na concerne les terrains construits en mitage des espaces naturels et paysagers et non desservis par l'assainissement collectif (zones NP et UP au PLU précédent)
- Le secteur Ne concerne les jardins familiaux et le futur parc public prévu sur le site des Plâtrières (zones NP, NPj, NEd, NEe, UEvl du PLU précédent)

Le PLU inscrit les boisements en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme (Cf. § **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, page **Erreur ! Signet non défini.**).

En outre, une large partie des terrains est concernée par la bande inconstructible de 50 mètres de protection de la lisière des espaces boisés de plus de 100 ha (Cf. § **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, page **Erreur ! Signet non défini.**).

Par ailleurs, des dispositions relatives à la protection des cours d'eau, des zones humides et des axes de ruissellement sont fixées aux articles 1 et 13 du règlement.

4.2 Justification des règles applicables

L'ensemble des règles énoncées vise à limiter la constructibilité de ces espaces naturels ou forestiers. Les règles permettant de réaliser les rares constructions autorisées ont vocation à maintenir le caractère naturel et paysager de ces territoires.

Les modes d'occupation des sols

Les règles énoncées (**articles 1 et 2**) ont pour objet de limiter les nouvelles constructions de toute nature et d'interdire ou de limiter les extensions des constructions existantes.

A l'**article 2** de la zone N stricte, seules les constructions destinées aux activités forestières sont autorisées à condition de respecter l'équilibre du milieu.

Le paysage et la densité

Les règles du PLU concourent à la protection des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme. Aussi, le PLU fixe des règles visant à limiter la constructibilité de la zone naturelle et forestière aux articles 9, 10 et 14 du règlement.

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie, soit en retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies (**article 6**). Cette règle souple vise à la fois à poursuivre les implantations caractéristiques des hameaux ruraux et à permettre de traiter les abords des constructions.

Le PLU révisé ne reconduit pas la règle de l'article 6 du PLU précédent définissant un prospect par rapport aux constructions implantées de l'autre côté de la voie car cette règle ne permet pas de poursuivre les caractéristiques urbaines actuelles et s'avère peu compréhensible pour les administrés.

A l'**article 7**, l'implantation des constructions est autorisée sur les limites séparatives ou en retrait au moins égal à 5 mètres. Ainsi, le PLU révisé reconduit la règle du PLU précédent en zones NP et NE tout en augmentant les distances de retrait (le PLU précédent imposait, en cas de retrait, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec une distance minimale de 3 mètres).

A l'**article 9**, la règle de l'emprise au sol des constructions est réduite par rapport à celle du PLU précédent (15 %) en la fixant à 10 %. Elle permet de dégager de larges espaces non bâtis sur la parcelle et de permettre le paysagement des abords des constructions.

Le PLU précise la règle de hauteur (**article 10**) inscrite au PLU précédent qui imposait uniquement de permettre la réalisation des programmes des équipements envisagés et de s'inscrire dans l'environnement du site. Aussi, le PLU révisé fixe une hauteur maximale des constructions à 9 mètres.

En matière de traitement de l'aspect extérieur et des abords des constructions, les règles de l'**article 11** visent à favoriser la meilleure intégration paysagère possible des bâtiments. Les bâtiments (parements extérieurs et toitures) devront être de teinte sombre pour atténuer leur impact visuel dans le paysage. En outre, le traitement végétal des clôtures va dans le sens du respect du caractère naturel du site (esprit champêtre, maintien de la biodiversité, limite de l'imperméabilisation des sols...).

L'**article 14** n'est pas règlementé afin de respecte les dispositions de la loi ALUR.

4.2.1 Justification des règles du secteur Na et Ne

Les règles des secteurs Na et Ne se différencient aux articles 2, 9 et 14 du règlement.

A l'**article 2**, des destinations complémentaires sont autorisées dans les secteurs. Le règlement autorise uniquement dans le secteur Na, l'aménagement des constructions existantes à condition de ne pas impacter sur l'environnement naturel du site. Dans le secteur Ne, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ainsi que les aires de jeux et de sports sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et de ne pas entraver la vocation naturelle du secteur.

A l'**article 9**, afin de ne pas bloquer la réalisation de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, le règlement ne fixe pas de règle pour ce type de destination.