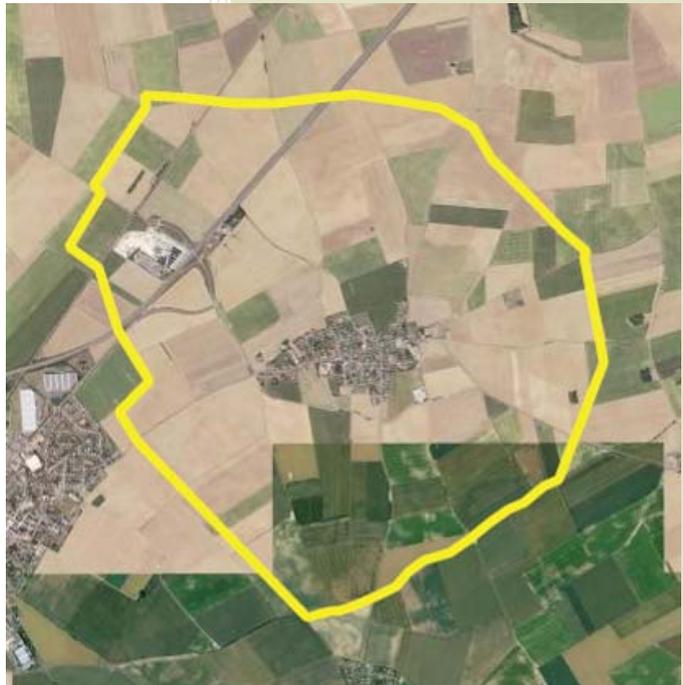


Mairie de SILLY-LE-LONG

5, rue Marcel Trumel

60 330 SILLY-LE-LONG

COMMUNE DE SILLY-LE-LONG
PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE
1-Notice explicative



40, Rue Moreau Duchesne
77 910 Varreddes

Tél : 01 64 33 18 29

Fax : 01 60 09 12 72

Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com

Web : <http://www.cabinet-greuzat.com>

**Dossier mis à la
disposition du public.**

I. Preambule.....	3
I.1 L'historique du PLU.....	3
I.2 L'objectif de la modification	3
II. La présentation de la procédure de modification et de son champ d'application	4
III. La présentation de la modification simplifiée.....	5
III.1 Le contenu de la modification simplifiée	5
III.2 La synthèse des modifications apportées à l'OAP du secteur Hugo.....	5
III.3 La synthèse des modifications apportées au règlement de la zone 1AU.....	8

I. PREAMBULE

I.1 L'HISTORIQUE DU PLU

Le territoire de SILLY LE LONG est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/03/2014.

Le recours à la procédure simplifiée a été pris à l'initiative du maire de SILLY LE LONG, par le biais d'une délibération du conseil municipal, en date du __/__/20__.

I.2 L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Le plan de zonage actuel comporte 1 zone A Urbaniser (1AU) dans le centre bourg. Cette dernière comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation (secteur Hugo).

A la suite des réflexions menées par la commune sur l'urbanisation du secteur HUGO, des modifications doivent être apportées au Plan Local d'Urbanisme pour une meilleure adaptation du projet au site. Il sera donc procédé à :

- des ajustements règlementaires de la zone AU ;
- des ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur HUGO.

II. LA PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION ET DE SON CHAMP D'APPLICATION

La loi du 17 février 2009, pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a créé une procédure de modification simplifiée.

La procédure de modification simplifiée prévue à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme peut être utilisée pour :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La délibération du Conseil Municipal lançant la procédure de modification simplifiée précise que cette procédure a pour objectifs de procéder à :

- des ajustements règlementaires de la zone AU ;
- des ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur HUGO.

Cette délibération a fait l'objet d'un affichage en mairie et sur les lieux de communication de la commune.

L'avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public peut consulter le dossier et formuler des observations a été :

- publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- affiché au siège en mairie.

L'avis a été publié 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition, conformément à l'article L.156-47 du code de l'urbanisme.

Le présent projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à disposition du public en mairie de SILLY-LE-LONG aux jours et heures habituels d'ouverture.

III. LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

III.1 LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée porte uniquement sur la modification :

- de l'OAP du secteur « HUGO »,
- du règlement de la zone 1AU.

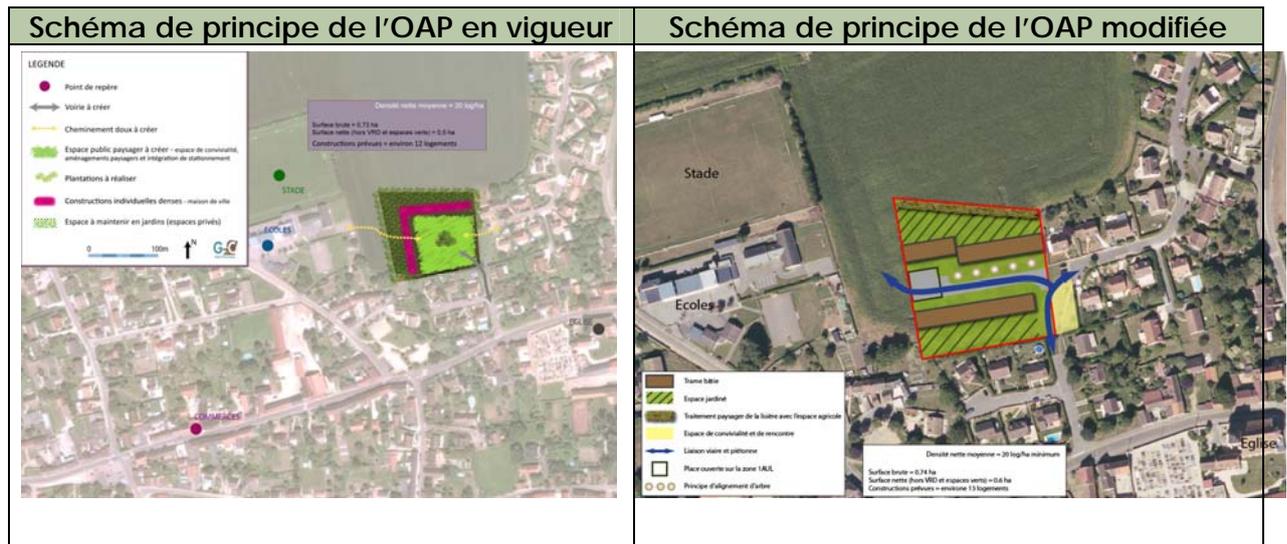
Si l'intégralité des modifications est contenue dans les pièces :

- « 2-OAP (Extrait : secteur « HUGO »)
- « 3-REGLEMENT (Extrait : 1AU) »

du dossier présenté, la présente notice explicative établit une synthèse comparative de l'évolution du document avec les modifications surlignées de jaune.

III.2 LA SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES A L'OAP DU SECTEUR HUGO

Les modifications apportées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Hugo » ont pour principal objectif d'ajuster l'orientation à la suite des réflexions menées par la commune sur l'urbanisation de ce secteur.



Ainsi, les modifications apportées à l'OAP, concernent les chapitres, comme décrit dans le tableau comparatif ci-dessous.

Extrait de l'OAP en vigueur	Extrait de l'OAP modifiée
<p>ORGANISATION DU QUARTIER</p> <p>L'organisation du quartier est basée sur le modèle de béguinage, des habitations disposées autour d'une place publique arborée. Ce quartier créé une liaison entre l'espace résidentiel et les équipements sportifs et scolaires, tout en offrant le passage par un espace de rencontre, la place.</p>	<p>ORGANISATION DU QUARTIER</p> <p>L'organisation du quartier est basée sur le modèle de béguinage, des habitations disposées autour d'une place publique arborée. Ce quartier créé amorce une liaison entre l'espace résidentiel et les équipements sportifs et scolaires, tout en offrant le passage par un espace de rencontre, la place.</p> <p>L'organisation du quartier est basée sur le principe de la continuité de la trame</p>

Extrait de l'OAP en vigueur	Extrait de l'OAP modifiée
<p style="text-align: right;">bâtie existantes des espaces riverains</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière. Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse. Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions devra offrir à l'axe de faitage, ou à la plus grande longueur de la construction, une exposition au Sud ou à l'Ouest afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif. Un recul plus important des constructions par rapport aux limites Ouest permettra de faire bénéficier d'ensoleillement les jardins situés de préférence à l'Ouest ou au Sud des habitations.</p>	<p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>L'intégration dans l'environnement urbain des constructions – qualité architecturale, volumétrie – devra faire l'objet d'une attention particulière. Une cohérence architecturale devra être recherchée pour assurer une image urbaine harmonieuse. Dans la mesure du possible, l'implantation des constructions devra offrir à l'axe de faitage, ou à la plus grande longueur de la construction, une exposition au Sud ou à l'Ouest afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif. Un recul ou une avancée plus important des constructions par rapport aux limites Ouest voies permettra de faire bénéficier d'ensoleillement les jardins situés de préférence à l'Ouest ou au Sud des habitations, tout en permettant le stationnement des véhicules entre la voie et la maison.</p>

Extrait de l'OAP en vigueur	Extrait de l'OAP modifiée
<p>POINT D'ACCROCHE AU RESEAU VIAIRE</p> <p>Le futur quartier s'appuiera sur les voies existantes qui le desservent : au Nord-Ouest, la rue Victor Hugo et au Sud la rue du Verger. Ces voies devront servir de socle à la création de nouvelles voies internes au quartier.</p> <p>Dans le prolongement de la rue du Verger, voirie routière principale du futur quartier, un aménagement de l'interconnexion devra être conçu pour assurer la sécurité des usagers de la route mais aussi des piétons qui pourront traverser à cet endroit. A l'entrée du quartier, le traitement de l'espace devra signifier cette fonction et permettre des percées visuelles vers la place principale et l'intérieur du quartier. La circulation devra être particulièrement ralentie sur cet espace.</p>	<p>POINT D'ACCROCHE AU RESEAU VIAIRE</p> <p>Le futur quartier s'appuiera sur les voies existantes qui le desservent : au Nord-Ouest, la rue Victor Hugo et au Sud la rue du Verger. Ces voies devront servir de socle à la création de nouvelles voies internes au quartier.</p> <p>Dans le prolongement de la rue du Verger, voirie routière principale du futur quartier, un aménagement de l'interconnexion devra être conçu pour assurer la sécurité des usagers de la route mais aussi des piétons qui pourront traverser à cet endroit. A l'entrée du quartier, le traitement de l'espace devra signifier cette fonction et permettre des percées visuelles vers la place principale et l'intérieur du quartier. La circulation devra être particulièrement ralentie sur cet espace.</p>

Extrait de l'OAP en vigueur	Extrait de l'OAP modifiée
<p>LIAISONS PIETONNES</p> <p>Traversant le quartier, le cheminement</p>	<p>LIAISONS PIETONNES</p> <p>Traversant le quartier, le cheminement</p>

<p>doux devra permettre d'accueillir piétons et cycles de manière sécurisé. Cette voie est le garant de la connexion entre les différents espaces du quartier et le lien avec les équipements et les habitations. Ses aménagements devront donc garantir une connexion visuelle avec la place publique, point central de cette voie douce.</p> <p>Le traitement paysager de cette voie, devra être particulièrement soigné pour créer une transition entre les constructions et les équipements sportifs et scolaires. L'accueil piéton devra s'accompagner d'un mobilier urbain adapté (éclairage, banc...).</p>	<p>doux devra permettre d'accueillir piétons et cycles de manière sécurisé. Cette voie est le garant de la connexion entre les différents espaces du quartier et le lien avec les équipements et les habitations. Ses aménagements devront donc garantir une connexion visuelle avec la place publique, point central de cette voie douce.</p> <p>La liaison piétonne entre la rue Victor Hugo et la rue des Vergers devra être affirmée et une voie piétonne et viaire devra être amorcée vers les équipements publics structurants (stade et école).</p> <p>Le traitement paysager accompagne de cette voie de façon à renforcer la lisibilité. devra être particulièrement soigné pour créer une transition entre les constructions et les équipements sportifs et scolaires. L'accueil piéton devra s'accompagner d'un mobilier urbain adapté (éclairage, banc...).</p>
---	---

Extrait de l'OAP en vigueur	Extrait de l'OAP modifiée
<p>STATIONNEMENT</p> <p>Les stationnements seront organisés de manière à ne pas encombre la voie de circulation. Des places de stationnements pour les visiteurs dans la mesure du possible, enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie. Des espaces de stationnements pour les cycles devront également être prévus.</p>	<p>STATIONNEMENT</p> <p>Les stationnements seront organisés de manière à ne pas encombre la voie de circulation. Des places de stationnements pour les visiteurs dans la mesure du possible, enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie devront être aménagées. Des espaces de stationnements pour les cycles devront également être prévus.</p>

Extrait de l'OAP en vigueur	Extrait de l'OAP modifiée
-----------------------------	---------------------------

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
<p>Les plantations devront être réalisées en lisière avec des espaces bâtis. Des hauteurs moins importantes devront être assurées le long des limites Ouest et Sud afin de ne pas créer de masque solaire. Elles devront permettre la transition paysagère entre le futur front bâti et l'espace d'openfield.</p> <p>Les plantations assureront non seulement une protection des habitations contre les vents permettant ainsi un confort thermique mais aussi un atout pour la gestion des eaux de pluies, de par leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.</p>	<p>Les plantations devront être réalisées en lisière avec l'espace agricole des espaces bâtis. Des hauteurs moins importantes devront être assurées le long des limites Ouest et Sud afin de ne pas créer de masque solaire. Elles devront permettre la transition paysagère entre les espaces jardinés le futur front bâti et l'espace agricole, d'openfield.</p> <p>Les plantations assureront non seulement une protection des habitations contre les vents permettant ainsi un confort thermique mais aussi un atout pour la gestion des eaux de pluies, de par leur qualité de biorétention et contre l'érosion des sols.</p>

MAITRISE DE L'ENERGIE	MAITRISE DE L'ENERGIE
<p>Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, d'avancées de toiture, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.</p>	<p>Les systèmes d'isolation par l'extérieur, de brise soleil, d'avancées de toiture, de performance énergétique exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.</p>

III.3 LA SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Les modifications apportées au règlement de la zone 1AU ont pour principal objectif de préciser :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies existantes ou à créer,
- que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Ainsi, les modifications apportées au règlement de la zone 1AU, concernent **les articles 1AU6 et 1AU7**, comme décrit dans le tableau comparatif ci-dessous.

Règlement du PLU en vigueur	Projet de règlement modifié
UA 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
<p>6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES Les constructions doivent être édifiées soit:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ À l'alignement ; En retrait de 6 m minimum et 15 m maximum par rapport à l'alignement. 	<p>6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES Les constructions doivent être édifiées soit:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ À l'alignement des voies existantes ou à créer ; ■ En retrait de 6 m minimum et 15 m maximum par rapport à

<p>6.2 - CAS PARTICULIERS Les dispositions de l'article 6.1 peuvent ne pas être imposées :</p> <p>Pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.</p>	<p>l'alignement, des voies existantes ou à créer.</p> <p>6.2 - CAS PARTICULIERS Les dispositions de l'article 6.1 peuvent ne pas être imposées :</p> <p>Pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes, ou pour bénéficier d'une orientation favorable pour les constructions projetées. Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.</p> <p>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.</p>
<p>UA 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
<p>7.1 - DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Les constructions doivent s'implanter soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Sur une ou plusieurs limites séparatives, ■ En respectant un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, ■ En respectant un retrait de 3 m minimum. <p>7.2 - CAS PARTICULIERS Les dispositions de l'article 7.1 ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Aux constructions de moins de 20 m² qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50 m, ■ Aux constructions à vocation d'équipement public, 	<p>7.1 - DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Les constructions doivent s'implanter soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Sur une ou plusieurs limites séparatives, ■ En respectant un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, ■ En respectant un retrait de 3 m minimum. <p>7.2 - CAS PARTICULIERS Les dispositions de l'article 7.1 ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Aux constructions de moins de 20 m² qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50 m, ■ Aux constructions à vocation d'équipement public,

<p>d'infrastructure et ouvrage technique qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50 m.</p>	<p>d'infrastructure et ouvrage technique qui peuvent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50 m.</p> <p>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.</p>
---	--