

Commune de Val-Saint-Germain

Modification du PLU n° 1

Article R.151-5 C.Urb. « Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est modifié ».

Complément au Rapport de présentation du PLU

Mai 2022

Le projet de modification porte sur cinq (5) points précis du règlement, au demeurant relativement mineurs.

1. Déclassement de la parcelle B 842 (535 m²) qui fait face au cimetière actuellement en zone UBb et classement en zone N (parcelle + partie de voie = 1 204 m²). La parcelle B 842, déjà boisée, devient classée en EBC.

→ Il s'agit de préserver l'environnement pour respecter un lieu de sépulture. Pointe extrême à l'est de la zone UBb, cette petite parcelle de 535 m² permet à ce jour une vue appréciée sur le cimetière situé immédiatement au sud. La commune souhaite assurer la pérennité du point de vue en évitant toute construction.

2. Déclassement de la parcelle A 982 dite « Place du Marais » actuellement en zone UBa et classement en zone N (parcelle + parties de voies = 4 011 m²).

→ Il s'agit de préserver les abords d'un Monument Historique, le château du Marais. A l'est de la zone UBa du secteur du Marais, la parcelle A 982 offre un point de vue suivant un axe Nord/Sud vers le château et ses pièces d'eau à partir de la rue du Marais (RD 27) mais également depuis la route départementale de Bruyères. La commune souhaite préserver cet axe important aux abords immédiats du château.

3. En zone UBc, limitation de l'emprise au sol des constructions à 10% au lieu de 15% et augmentation du retrait des constructions à 6,00 m au lieu de 2,50 m par rapport aux limites séparatives en cas de façade aveugle des constructions.

→ Il s'agit de mieux prendre en compte les dispositions de la Loi sur l'eau en limitant l'étalement des constructions pour maîtriser plus efficacement le ruissellement et l'écoulement des eaux à la parcelle. La zone UBc s'étire d'Est en Ouest sur près d'un kilomètre entre la partie boisée du territoire communal depuis sa limite Nord le long du GR 111 au lieu-dit la Butte de Tous Vents vers le village. Les boisements sont pentus et les ruissellements très importants. L'urbanisation se caractérise par de grandes constructions sur de grands terrains qui, a priori, n'ont pas vocation à division sous quelque forme que cela soit. Le retrait de 6,00 m par rapport aux limites séparatives et/ou la limitation de l'emprise au sol à 10% n'est pas de nature à pénaliser l'optimisation du foncier dans la mesure où, d'une part, il reste primordial de maîtriser l'écoulement et les ruissellements des eaux à la parcelle par des surfaces perméables de terrain plus importantes et, d'autre part, car les règles de l'article 8 de la zone UBc restent inchangées et permettent le cas échéant de nouvelles constructions.


4. En zones UA et UB, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), la hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4,00 m au lieu de 3,50 m.

→ Il s'agit de mettre en cohérence la hauteur des faîtages et la pente des toits notamment au regard de la position des linteaux au dessus des portes d'entrée et des règles de l'art concernant les matériaux de couverture. L'équation entre hauteur du faîtage, de l'égout et pente du toit conduisait à quelque chose « d'inconfortable ».
5. En zone N, préciser au titre des aménagements, ouvrages et installations nécessaires à la gestion et à la fréquentation du public que les stationnements des véhicules admis dans la zone doivent être « perméables ».


→ Il s'agit de limiter les effets et l'impact des stationnements des véhicules sur le caractère de la zone naturelle par des conditions adaptées à la bonne préservation des sols. Cette mesure conforte la perméabilité des terrains concernés et évite les ruissellements éventuels.

P.L.U.
Révision du Plan Local d'Urbanisme

5.2 Plan de Zonage
Zoom Centre bourg



Document approuvé en Conseil Municipal du 19 Octobre 2018 complété suite au contrôle de légalité



Zones Urbaines

- UA - Coeur de Bourg et bâtis anciens
- UBa - Extensions du coeur de bourg et zones pavillonnaires
- UBb - Extensions du coeur de bourg et zones pavillonnaires
- UBc - Extensions du coeur de bourg et zones pavillonnaires
- UE - Zone d'équipements publics et d'Intérêt collectif

Emplacements réservés

- Emplacements réservés

Secteurs à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- OAP

Espaces Agricoles

- A - Zones à vocation agricole

Espaces Naturels

- N - Zones naturelles et forestières

Lisières des bois et forêts de plus de 100 ha

- Bande des 50 m soumis à la règle des massifs de plus de 100 ha inscrits au SDRIF

Espaces Boisés Classés (EBC)

- EBC

Espace Vert Intérieur Protégé (EVIP)

- EVIP

Zones de prévention

- Limite de zone d'expansion de crue

Protection et exploitation du sous sol

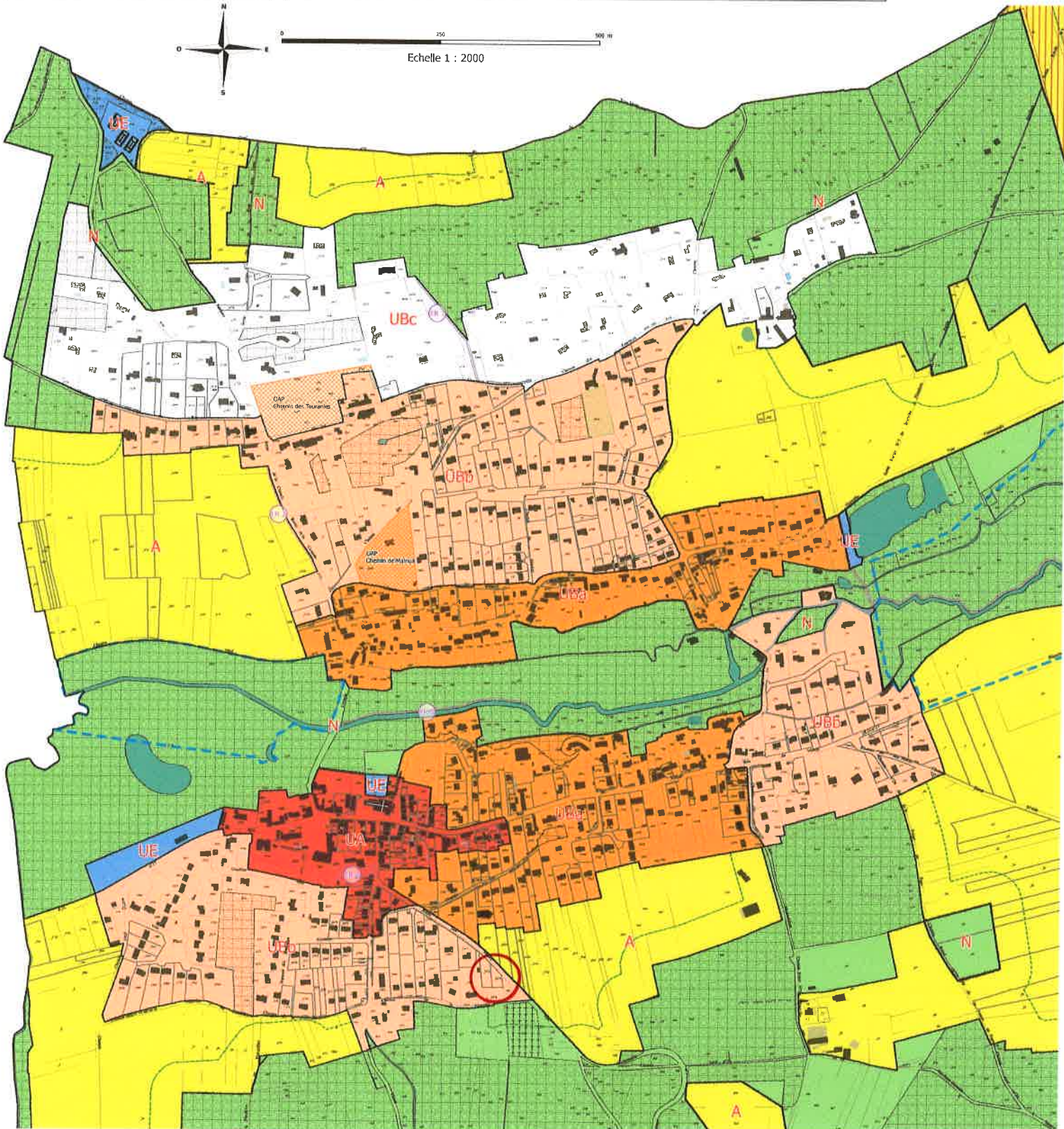
- Périmètre de protection en raison de la richesse du sous sol, au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme

Secteur protégé en raison de la richesse du sous sol, au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme et périmètre d'exploitation selon l'arrêté préfectoral en date du 6 avril 2007

Arrêté préfectoral en date du 6 avril 2007 relatif au sous-sol et au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme et périmètre d'exploitation selon l'arrêté préfectoral en date du 6 avril 2007

Emplacements réservés

ER	Surface m²	Destination	Bénéficiaire
ER 1	583,6	Servitude hydraulique	Commune
ER 2	362,6	Voie	Commune
ER 3	921	Liaison douce	Commune
ER 4	873,8	Parking	Commune
ER 5	6637,3	Liaison douce	Commune



P.L.U.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

53 Plan de Zonage
Zoom Hameau du Marais



Document approuvé en Conseil Municipal du 19
Octobre 2018. Copie conforme au document
original.



- Zones Urbaines**
- Ua - Coeur de Bourg et îlots anciens
 - Uda - Extensions du coeur de bourg et zones pavillonnaires
 - Ude - Extensions du coeur de bourg et zones pavillonnaires
 - Ude - Extensions du coeur de bourg et zones pavillonnaires
 - Uf - Zone d'équipements publics et d'intérêt collectif
- Emplacements réservés**
- Emplacements réservés
- Espaces Agricoles**
- A - Zones à vocation agricole
- Espaces Naturels**
- N - Zones naturelles et forestières
- Listeries des bois et forêts de plus de 100 ha**
- Bande des 50 m soumise à la règle des massifs de plus de 100 ha inscrits au SDNF
- Espaces Boisés Classés (EBC)**
- EBC
- Zones de prévention**
- Unité de zone d'occupation de cue

Echelle 1 : 2000

