

Élaboration du PLU de Serris

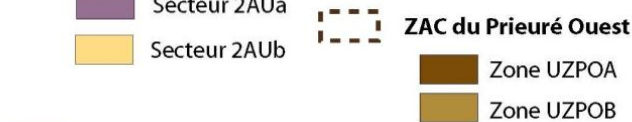
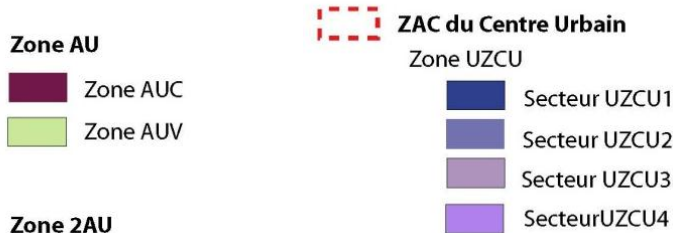
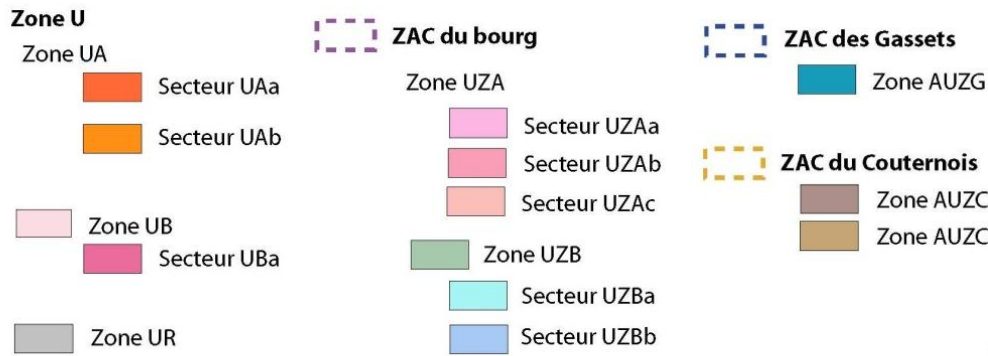


Présentation des projets de zonage et de règlement



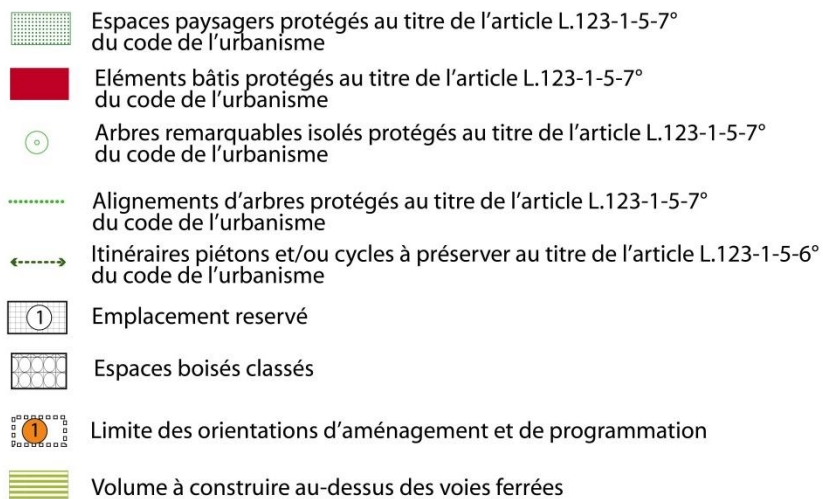
1. Zonage

Proposition de zonage



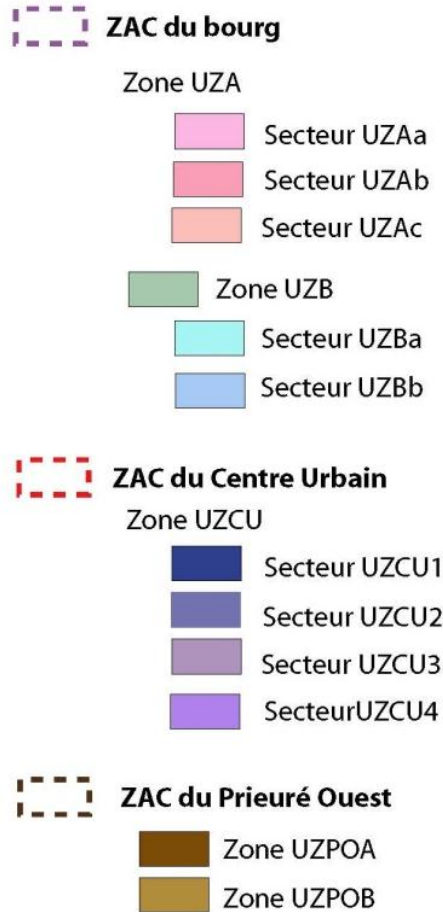
Zone A

Zone N



ou en cours d'urbanisation)

Zonage en vigueur conservé dans le projet de PLU



Zones AUZ

(ZAC dont l'urbanisation est à venir)

- AUZG : accueil d'un pôle de développement d'enseignement supérieur et universitaire et d'activités commerciales et économiques.
- AUZC1 : accueil d'habitat, de bureaux, de commerces, de services et d'activités.
- AUZC2 : accueil d'activités dans une démarche de haute qualité environnementale.

 **ZAC des Gassets**

 Zone AUZG

 **ZAC du Couvernois**

 Zone AUZC1

 Zone AUZC2



Zones AU et 2 AU

(zones à urbaniser)

Zone AU :

- AUV : accueil du projet de « Villages Nature ».
- AUC : développement de l'habitat en continuité du centre urbain.

En **2 AU**, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure d'évolution réglementaire du PLU :

- 2AUa : vocation mixte (habitat, équipements collectifs, commerces, espaces verts et naturels) dans l'esprit d'un éco-quartier.
- 2AUb : vocation dominante touristique.

Zone AU

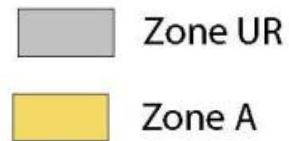


Zone 2AU



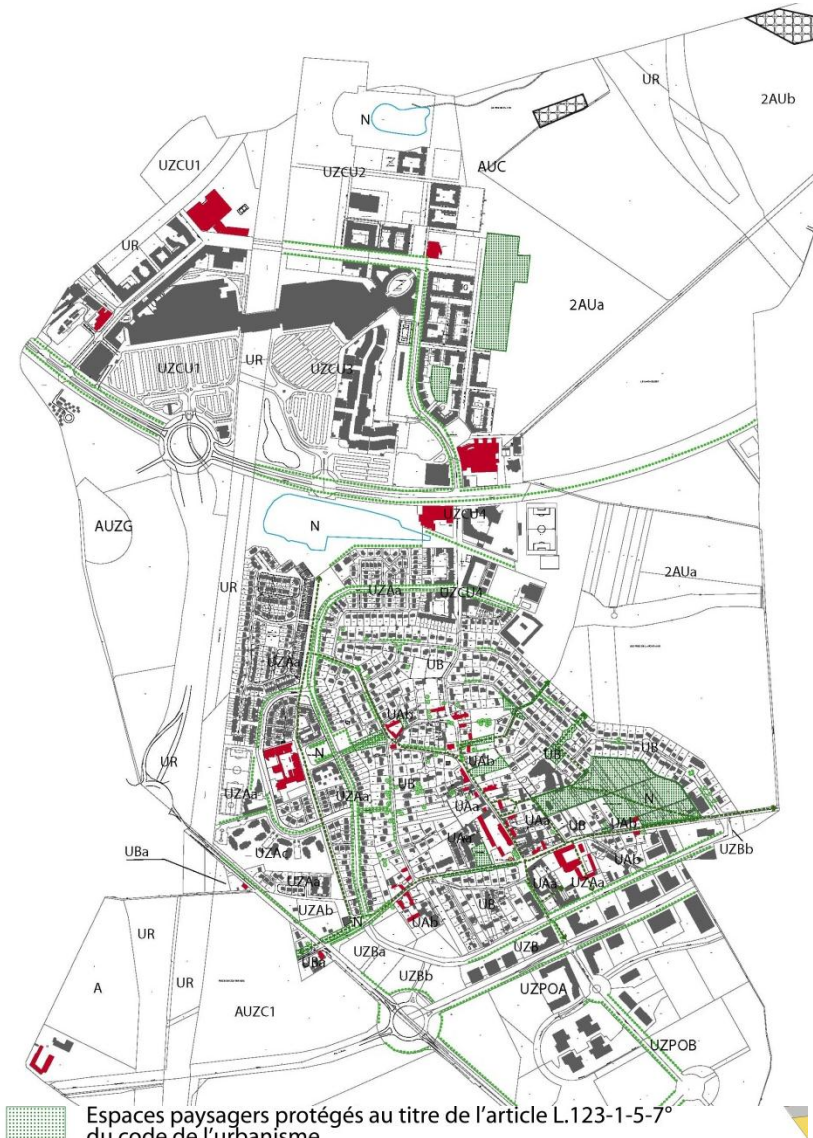
Zones UR (grandes infrastructures de transport)







Zone A (zone agricole)

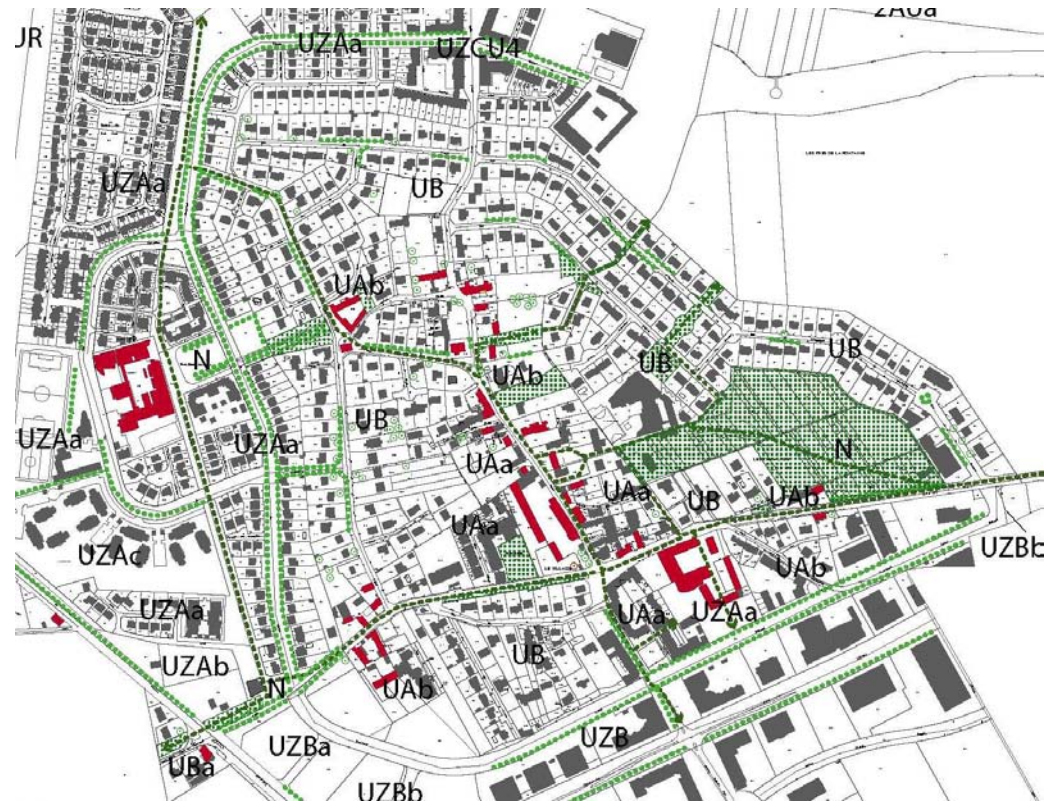


Les éléments protégés

- Conservation des éléments protégés au POS.
- Ajout de bâtiments contemporains dans les éléments bâtis protégés (Centre Urbain et Ecole Doisneau du bourg)
- Ajout d'espaces paysagers protégés (Centre Urbain et Est de la ferme des Fours)



-  Espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme
-  Eléments bâtis protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme
-  Arbres remarquables isolés protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme
-  Alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme
-  Itinéraires piétons et/ou cycles à préserver au titre de l'article L.123-1-5-6' du code de l'urbanisme
-  Espaces boisés classés





2. Règlement

Evolutions réglementaires

Les principales évolutions du règlement concernent les zones du bourg.

Zone UA :

- Suppression de l'emprise constructible qui existait dans le POS. → Possibilité de construire en fond de parcelle sous réserve de respecter les autres règles du PLU.
- **Les autres règles sont inchangées**, notamment :
 - la hauteur maximale du bâti : 10 m à l'égout du toit, 7 m à l'acrotère,
 - l'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives : en limite séparative ou retrait minimal,
 - le COS : pas de COS en UAa, COS de 0,8 en UAb.

Zone U

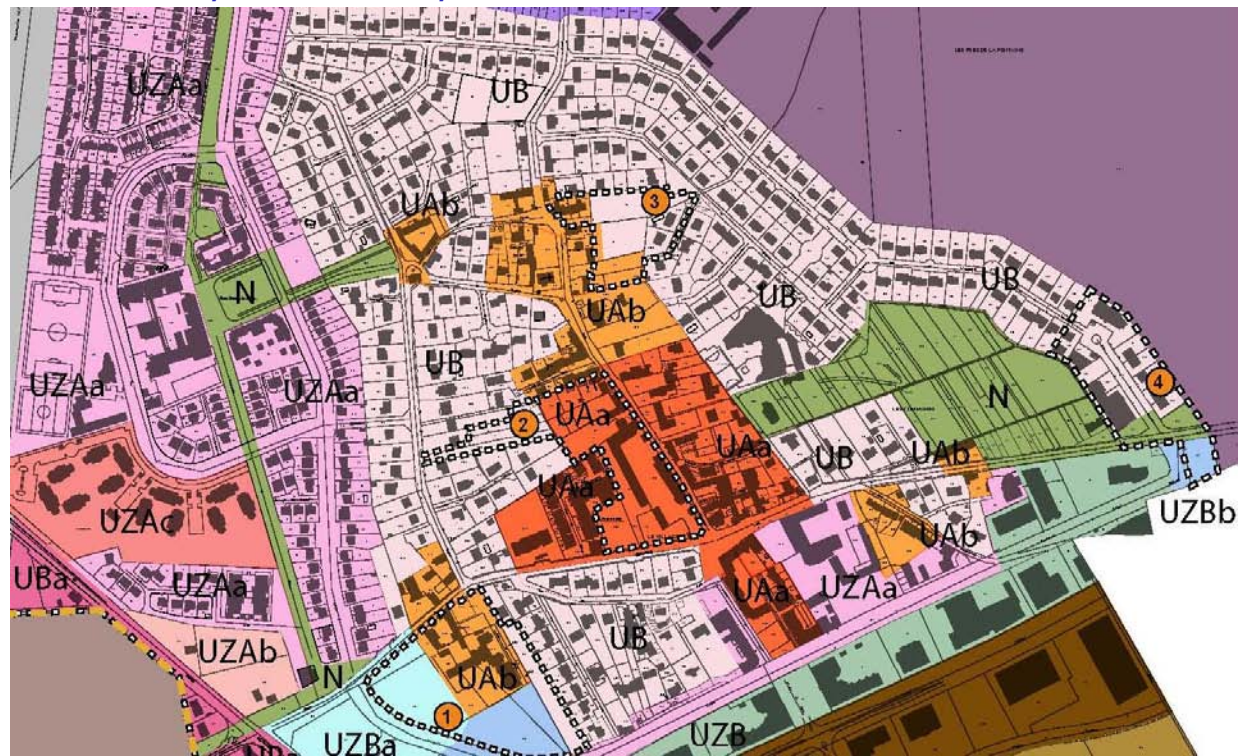
Zone UA

Secteur UAa

Secteur UAb

Zone UB

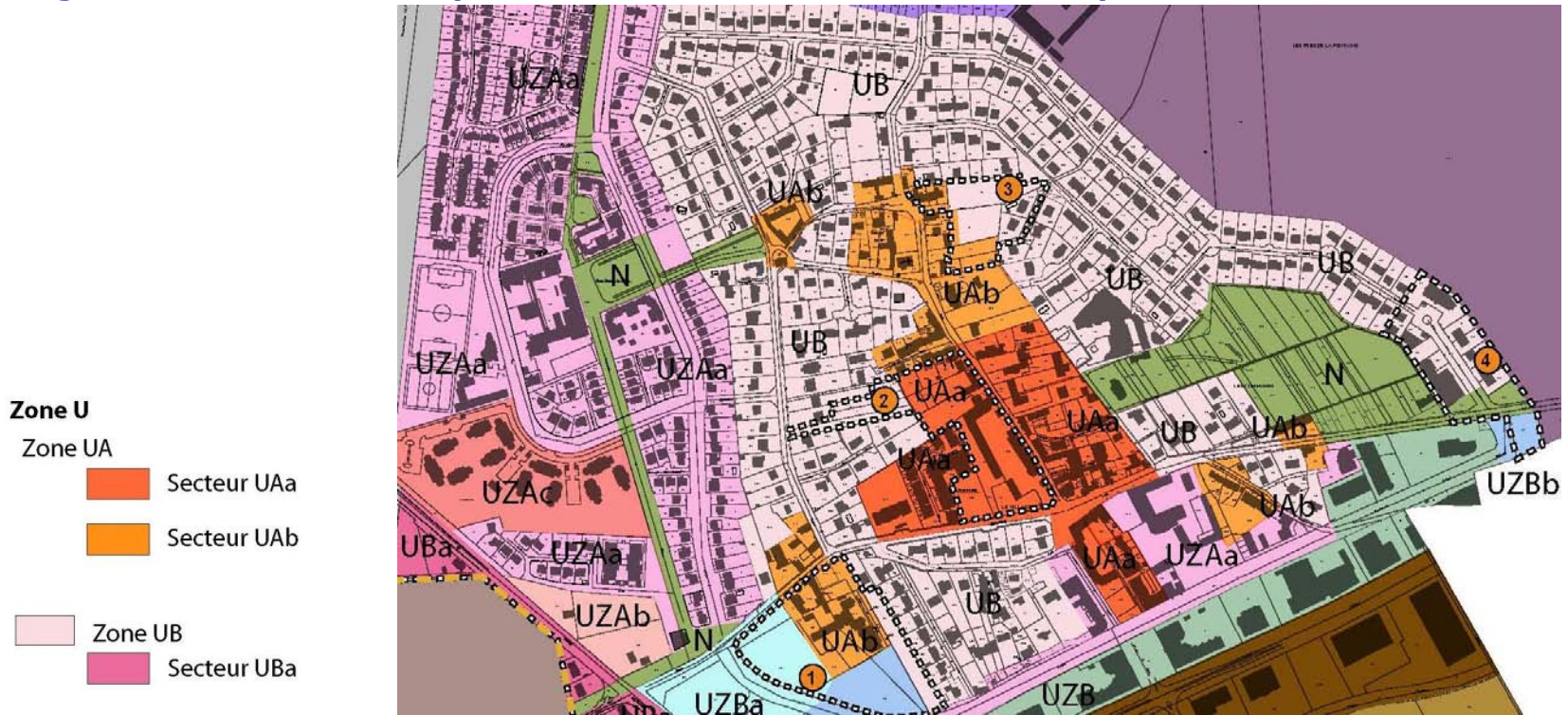
Secteur UBa



Evolutions réglementaires

Zone UB :

- Harmonisation de la superficie minimale des terrains constructibles (500m^2) en UB et UBa (dans le POS en vigueur, superficies minimales de 600 m^2 en UB, 700 m^2 en UBa et 500 m^2 en UBb)
- **Les autres règles sont inchangées**, notamment :
 - la hauteur maximale du bâti : 10 m à l'égout du toit, 7 m à l'acrotère,
 - l'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives : en limite séparative ou retrait minimal,
 - le COS : COS de 0,3 en UB , COS de 0,3 ou 0,65 en cas de construction mixte logement/commerce (commerce $<0,6$ et habitat $<0,1$) en UBa.



Élaboration du PLU de Serris



Débat et questions