



VILLE DE VEMARS

## COMMUNE DE VEMARS

### PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLU

#### Objet de la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Vémars

La présente révision du PLU a pour objectifs d'adapter un certain nombre de dispositions graphiques et réglementaires de la zone AUE correspondant à la Zone d'Activité de la Porte de Vémars pour satisfaire aux nouvelles demandes d'implantation des entreprises :

- Modifications du plan de zonage
- modifications du règlement d'urbanisme
- Modification de l'orientation d'aménagement « L'entrée Nord du bourg »

Les principales modifications apportés à chaque pièce du PLU sont présentées ci-dessous.

#### a) Modification du plan de zonage

Le plan de zonage fait l'objet de deux modifications :

1) La première modification concerne le redécoupage de la zone AU-E. Il s'agit de supprimer le secteur AU-Ed et de créer un sous-secteur AU-Eb3, correspondant à l'emprise du projet d'implantation de l'unité de contrôle Chanel. Ce nouveau sous-secteur remplace l'ancien secteur AU-Ed et se substitue à une partie du sous-secteur voisin AU-Eb2.

2) La seconde modification apportée au plan de zonage consiste à supprimer la bande classée « Espace Boisé Classé » de la zone AU-E (3068m<sup>2</sup>). Cette bande boisée inscrite au PLU ne correspond pas à un espace boisé existant.

Cet Espace Boisé Classé sera compensé sur le territoire communal en continuité d'un massif boisé existant.

#### b) Modification du règlement

Les principales modifications apportées au règlement sont :

- Supprimer l'interdiction des activités de logistiques sur l'ensemble de la zone AU-E
- Supprimer l'interdiction des activités industrielles et artisanales dans le secteur initialement à vocation commerciale (secteur AU-Ec)
- Déroger au recul des constructions de 20 mètres par rapport à la voie cardinale dans le secteur AU-Eb3

- Homogénéiser la règle d'emprise au sol des bâtiments à 45% sur l'ensemble de la zone AU-E
- Augmenter le plafond des hauteurs dans le secteur AU-Eb3 et AU-Ec à 14m
- Permettre une hauteur de 20 mètres sur 5% de l'emprise au sol des constructions en AU-Ec
- Modifier l'article 11 sur les points suivants :
  - Suppression du ratio de 75% d'utilisation du bardage par bâtiment si une qualité architecturale est démontrée dans le projet de construction
  - Suppression de dispositions particulières concernant la dimension des bâtiments. Les projets en cours sont aujourd'hui non compatibles avec cette disposition de volumes bâtis morcelés en petites unités
- Augmenter le COS dans le secteur AU-Ec de 0.6 à 0.9

### **c) Modification de l'Orientation d'aménagement (OA) « L'entrée Nord du bourg »**

L'orientation d'aménagement « L'entrée Nord du bourg » fera l'objet de modifications. Les évolutions concernent le schéma et la légende illustrant l'OA.

Les principes d'aménagement définis dans le plan sont adaptés pour tenir compte des nouvelles implantations d'entreprises pressenties

### **d) PADD**

Le PADD ne fait pas l'objet de modification.