

Commune d'AUDUN-LE-ROMAN (54)

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de Présentation



Dossier Approbation

Document conforme à la Délibération du Conseil
communautaire du 15.09.2021....
portant approbation de la modification simplifiée
du PLU.

Le Président,

le Président
Daniel MATERGIA



ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

SOMMAIRE

Introduction	3
Titre 1	5
Présentation de la commune.....	5
1. Contexte général.....	6
2. Contexte réglementaire	8
Titre 2	9
Contenu et justifications des points objets de la procédure	9
1. Autorisation des constructions au fur et à mesure en zone 1AU (règlement littéral) 10	
2. Modification des prescriptions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB (règlement littéral).....	14
3. Modification des prescriptions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB (règlement littéral).....	15
4. Modification des prescriptions concernant les clôtures (règlement littéral).....	16
5. Suppression des exemples erronés pour les annexes et extensions (règlement littéral)	23
6. Ajout d'un lexique (règlement littéral)	24
7. Correction d'une erreur matérielle concernant les éléments remarquables du paysage (règlements littéral et graphique)	25
8. Modification des prescriptions encadrants les toitures terrasses, toitures plates et toitures à faibles pentes.....	31
9. Ajouts des nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres dans les chapeaux de zones du règlement	35
10. Reformulation complète du règlement.....	37
Titre 3	38
Contenu et justifications des points objets de la procédure	38
1. Incidences sur le règlement graphique et les surfaces	39
2. Incidences sur le projet urbain – PADD	39
3. Incidences sur le milieu naturel et l'environnement.....	39
4. Incidences sur les risques	39

INTRODUCTION

La commune d'AUDUN-LE-ROMAN dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23/11/2016.

Par l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, la **modification simplifiée** est désormais régie par les **articles L. 153-45, L. 153-46, L. 153-47, L. 153-48 du Code de l'Urbanisme**.

L'article L. 153-45 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise dans sa nouvelle rédaction dispose ainsi que :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

L'article L. 153-46 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise dans sa nouvelle rédaction dispose ainsi que :

« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée. »

L'article L. 153-47 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise dans sa nouvelle rédaction dispose ainsi que :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

L'article L. 153-48 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) précise dans sa nouvelle rédaction dispose ainsi que :



« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

Le présent projet de modification simplifiée du PLU d'AUDUN-LE-ROMAN, de par la nature des modifications engagées visant à modifier plusieurs articles du règlement en zones urbaines, répond ainsi au champ d'application articles L. 153-45, L. 153-46, L. 153-47, L. 153-48 du Code de l'Urbanisme, relatifs à la procédure de **modification simplifiée**.

TITRE 1

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE



1. CONTEXTE GÉNÉRAL

AUDUN-LE-ROMAN est une commune située au nord du département de Meurthe-et-Moselle. Elle appartient à la Communauté de Communes Cœur du Pays-Haut.

En 2017, la commune comptait 2 462 habitants, une population stable depuis une dizaine d'années.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Population	2 421	2 102	2 106	2 121	2 059	2 403	2 432	2 462
Densité moyenne (hab/km ²)	319,8	277,7	278,2	280,2	272,0	317,4	321,3	325,2

Évolution de la population à Audun-le-Roman (Source : INSEE)

AUDUN-LE-ROMAN compte 1 040 ménages. Les ménages composés d'un couple avec enfant(s) sont majoritaires (34,1%).

	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2007	%	2012	%	2017	%	2007	2012	2017
Ensemble	968	100,0	1 016	100,0	1 040	100,0	2 380	2 428	2 460
Ménages d'une personne	280	28,9	312	30,7	335	32,2	280	312	335
Hommes seuls	108	11,2	92	9,1	130	12,5	108	92	130
Femmes seules	172	17,8	220	21,7	205	19,7	172	220	205
Autres ménages sans famille	12	1,2	24	2,4	20	1,9	24	64	40
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	676	69,8	680	66,9	685	65,9	2 076	2 052	2 085
Un couple sans enfant	224	23,1	240	23,6	215	20,7	460	484	445
Un couple avec enfant(s)	360	37,2	332	32,7	355	34,1	1 372	1 276	1 350
Une famille monoparentale	92	9,5	108	10,6	115	11,1	244	292	290

Composition des ménages à Audun-le-Roman (Source : INSEE)

Même si on observe un phénomène de desserrement des ménages (diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale), AUDUN-LE-ROMAN reste une commune familiale. En moyenne, les résidences principales sont occupées par 2,34 personnes. La moyenne départementale est de 2,14 personnes et la moyenne de la Communauté de communes Cœur du Pays-Haut est de 2,32 personnes.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,18	2,84	2,66	2,59	2,47	2,48	2,40	2,34

Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968 à Audun-le-Roman (Source : INSEE)

Le parc de logements est constitué de 1 201 logements dont 87,4% sont des résidences principales.

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	1 076	100,0	1 146	100,0	1 201	100,0
Résidences principales	964	89,6	1 015	88,6	1 050	87,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	16	1,5	3	0,3	13	1,1
Logements vacants	96	8,9	128	11,2	138	11,5
<i>Maisons</i>	<i>716</i>	<i>66,5</i>	<i>768</i>	<i>67,0</i>	<i>805</i>	<i>67,0</i>
<i>Appartements</i>	<i>353</i>	<i>32,8</i>	<i>374</i>	<i>32,6</i>	<i>398</i>	<i>28,1</i>

Catégories et types de logements à Audun-le-Roman (Source : INSEE)



2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Droit des sols actuel

Actuellement, la commune d'AUDUN-LE-ROMAN dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23/11/2016.

La commune est couverte par le SCoT Nord Meurthe-et-Mosellan approuvé en 2014 et actuellement en procédure d'évaluation.



Objectifs de la commune

La commune a souhaité, par la procédure de Modification Simplifiée, procéder à des modifications du règlement littéral pour faciliter l'instruction du droit des sols.

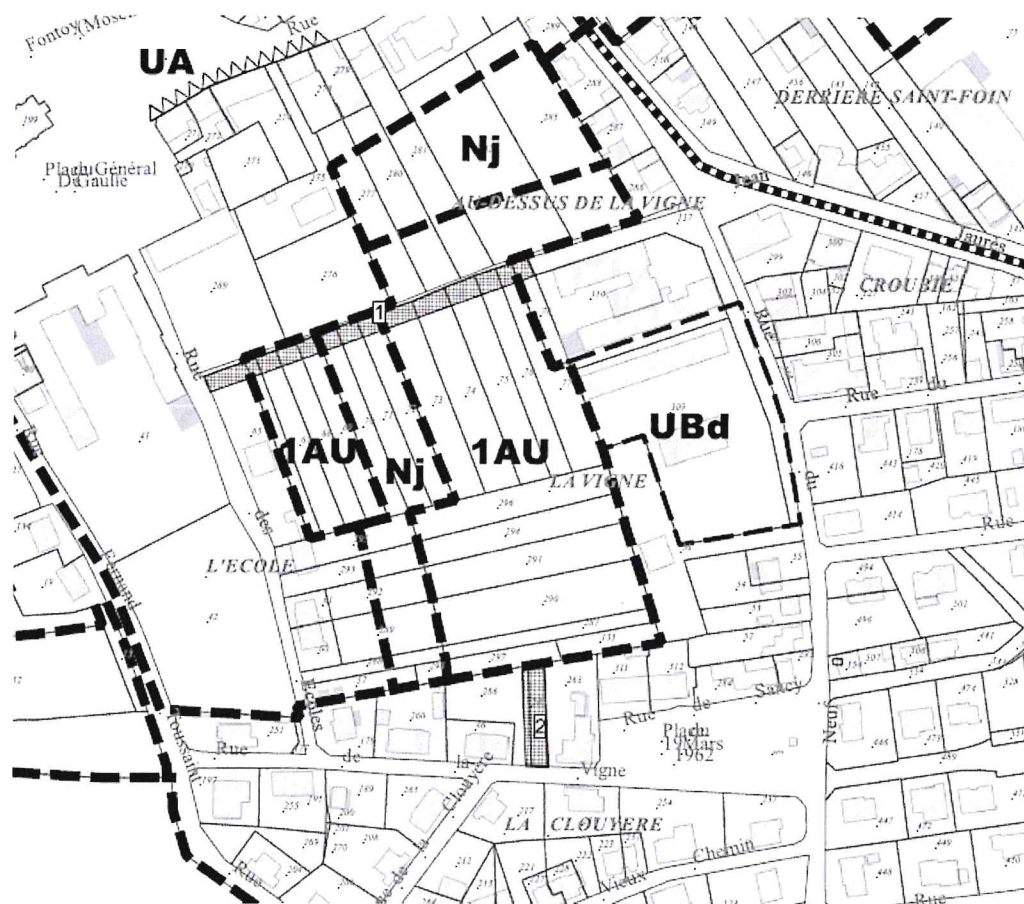
TITRE 2

CONTENU ET JUSTIFICATIONS DES POINTS OBJETS DE LA PROCÉDURE



1. AUTORISATION DES CONSTRUCTIONS AU FUR ET À MESURE EN ZONE 1AU (RÈGLEMENT LITTÉRAL)

Le PLU d'AUDUN-LE-ROMAN prévoit un secteur de développement à court terme (deux zones 1AU), au lieu-dit la vigne :



Ce secteur fait l'objet de l'OAP suivante :



Orientation n°1: Zone 1AU Aménagement d'un nouveau quartier au sud du centre ville au lieu-dit la Vigne

Contexte et enjeux:

Le site est localisé en plein cœur du tissu urbain dans le centre d'Audun-le-Roman et couvre environ 1,6 hectare.

Actuellement occupé par de la végétation herbacée et arbustive et des jardins, l'aménagement de ce secteur permettrait d'accueillir de nouveaux habitants, de diversifier l'offre en logements en densifiant un espace non bâti au sein du tissu urbain existant.

Cette zone bénéficie de la proximité de nombreux équipements, dont la mairie et l'école qui sont situés directement au Nord-Ouest du site, de la maison de la petite enfance à l'Est et de services et commerces situés le long de la Lucien Michel au Nord.

Les enjeux concernant l'aménagement de ce nouveau quartier sont multiples :

- Occuper une « dent creuse » au centre du bourg;
- Assurer la transition entre deux secteurs urbains : le centre-ville au Nord et la zone de lotissements au Sud.
- Offrir à la population un habitat mixte tout en densifiant le secteur ;
- Assurer les liaisons avec les quartiers voisins.

Principes d'aménagement :

L'objectif est de prévoir un quartier multigénérationnel, favorisant la mixité sociale et la mixité fonctionnelle (école, habitat, maison de santé...).

L'aménagement du secteur s'appuiera sur les liaisons existantes: la municipalité souhaite opter pour une desserte du nouveau quartier avec un axe double sens depuis la rue Jean-Jaurès à l'Est qui rejoindra la rue des Ecoles à l'Ouest et une desserte à sens unique vers la rue de la Vigne au Sud. Ces voiries seront accompagnées de cheminements piétonniers.

Une réflexion devra être portée sur l'optimisation du stationnement

Une zone tampon composée de jardins assurera la transition entre le futur équipement scolaire et la zone mixte.

La densité moyenne minimale brute¹ sera de 25 logements à l'hectare, dont 15 % de logements locatifs.

Le schéma de la page suivante illustre le projet d'aménagement.

Environnement :

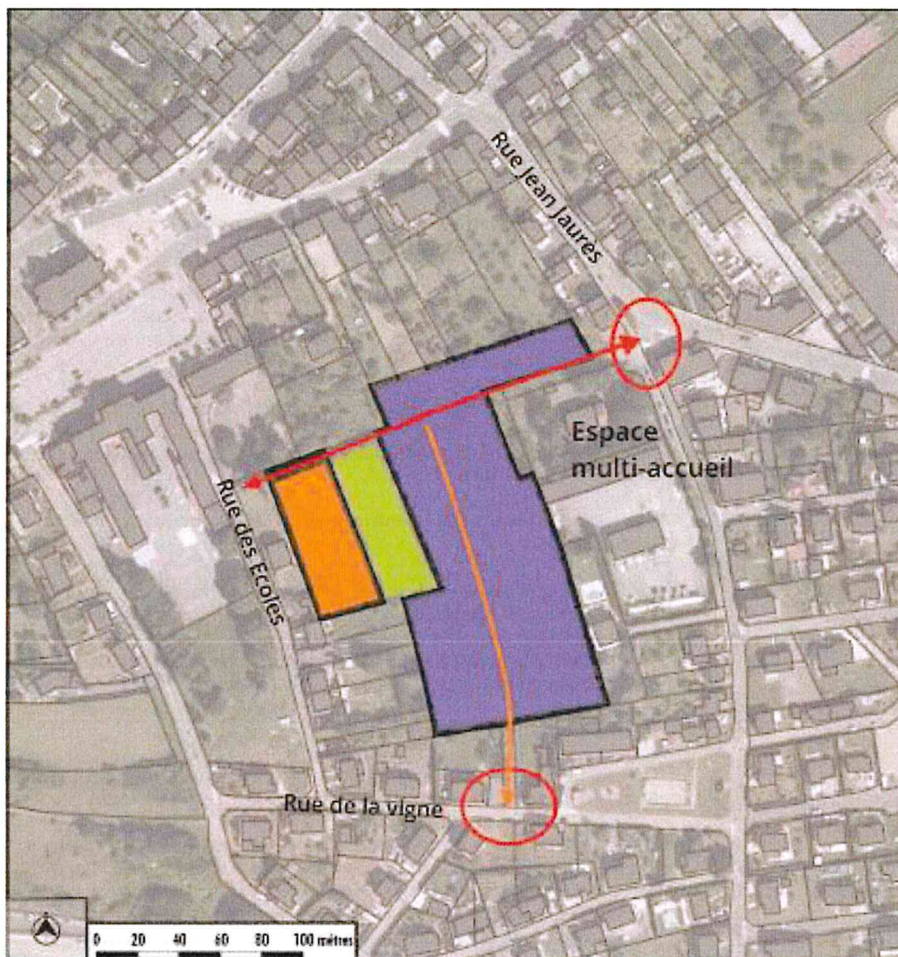
L'urbanisation de ce secteur va également augmenter l'imperméabilisation des sols et augmenter le ruissellement. Les choix techniques en matière d'aménagement du site devront chercher à minimiser les incidences sur la qualité des eaux de la commune, notamment via la gestion des eaux pluviales et le traitement des eaux usées.

Afin de faciliter l'intégration paysagère du projet, on favorisera la plantation de végétaux locaux pour favoriser la biodiversité.

Le projet d'aménagement de la zone devra également intégrer une réflexion sur la question énergétique. Cette réflexion pourra porter sur :

- l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- le bioclimatisme pour l'aménagement global et les constructions ;
- la limitation de la production de déchets ;
- l'éclairage.





↔ Voirie à double sens à créer pour relier la rue Jean Jaurès et la rue des Ecoles

→ Voirie en sens unique à créer

Ces voiries permettent de traverser le quartier, le relier aux quartiers existants mais aussi de favoriser l'intégration des nouvelles constructions et des nouveaux habitants. Des poches de stationnement seront prévues le long de ces axes.

○ Carrefour à aménager

■ Espace réservé à l'extension potentielle de l'école

■ Espace mixte dévolu à une résidence pour personnes âgées, de l'habitat mixte et une maison de santé

■ Zone préservée en jardin

Sur ce secteur, la commune souhaite autoriser les constructions au fur et à mesure. La majeure partie du secteur est de propriété communale. Les parcelles privées disposent des réseaux nécessaires à un aménagement immédiat et leur aménagement sera compatible avec l'OAP.

Pour permettre les constructions au fur et à mesure il est proposé de modifier l'article 2 du règlement de la zone 1AU de la manière suivante :

Règlement littéral du PLU actuel
<p>ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Sont admis sous conditions :</p> <p>2.3. L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none">- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;- <i>qu'elles soient réalisées sous forme d'opérations d'ensemble ;</i>- <i>que les règles des articles 6 et 7 s'appliquent lot par lot</i>- <i>que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, l'ensemble des équipements et réseaux (eau potable, assainissement, eau pluviale...)</i>



Modification proposée
<p>ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Sont admis sous conditions :</p> <p>2.1. L'ensemble des occupations et utilisations du sol non proscrites en application de l'article 1 du présent règlement pourront être autorisées et mises en œuvre au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires pour l'aménagement des secteurs concernés sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none">- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;- que la création de voies permettant la circulation au sein des espaces concernés et la mise en service des équipements et ouvrages de réseaux permettant le raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de distribution d'électricité... des constructions qui l'exigent soient achevées, en cours de réalisation ou programmées.



2. MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONE UB (RÈGLEMENT LITTÉRAL)

La commune souhaite modifier les prescriptions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB afin de ne pas imposer de recul maximal. Cette modification a pour but de ne pas empêcher la réalisation d'accès sur des parcelles au découpage complexe.

Ainsi, il est proposé de modifier l'article 6.2 du règlement de la zone UB de la manière suivante :

Règlement littéral du PLU actuel

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies automobiles.
- 6.2. En cas de recul, la façade principale de toute construction doit être édifiée à une distance ~~à compter entre 5 et 7 m~~ à compter de l'alignement de la voie automobile.



Modification proposée

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies automobiles.
- 6.2. En cas de recul, la façade principale de toute construction doit être édifiée à une distance **minimale de 5 m** à compter de l'alignement de la voie automobile.

3. MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONE UB (RÈGLEMENT LITTÉRAL)

En complément du point 2, la commune souhaite permettre aux constructions de déroger aux prescriptions d'implantation lorsque celles-ci sont situées ou s'implantent sur une parcelle où se situe un équipement d'intérêt général (antenne, coffre électrique...).

Ainsi, il est proposé de modifier l'article 6 de la zone UB de la manière suivante :

Règlement littéral du PLU actuel
ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies automobiles.
6.2. En cas de recul, la façade principale de toute construction doit être édifiée à une distance à compter entre 5 et 7 m à compter de l'alignement de la voie automobile.



Modification proposée
ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
6.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies automobiles.
6.2. En cas de recul, la façade principale de toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 5 m (cf. point 2) à compter de l'alignement de la voie automobile.
[...]
6.6. Les dispositions prévues à l'article 6.2 ne s'applique pas, lorsqu'un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des réseaux publics de distribution d'énergie ou de télécommunication... a été implanté sur le terrain d'assiette du projet à moins d'1,5 mètre de la limite des voies publiques. Dans ce cas, ne pouvant être implanté contre la limite des voies publiques ou de leurs dépendances, la construction nouvelle ou le projet d'extension pourra être édifié à un mètre en recul par rapport audit ouvrage technique.



4. MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES CLÔTURES (RÈGLEMENT LITTÉRAL)

Le règlement actuel comporte une erreur dans l'article 11 relatif aux clôtures.
En effet dans le règlement des zones UA, UB et 1AU il est écrit :

- Les clôtures en bordure de voies et les clôtures situées en limites séparatives autorisées sont :
- grillage souple ou rigide
 - haies vives à l'exception des essences thuyas et cyprès qui sont interdites.
 - mur bahut ou murette d'une hauteur maximale de **0.50 cm** surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.
- La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de :
- en bordure de voie ou du domaine public : 1.50 m, hors piliers et poteaux dont la hauteur maximale est fixée à 2 m.
 - en limites séparatives : 2 mètres.

La hauteur maximale de 0.50 cm correspond à 5 millimètres. Elle est inapplicable.
La commune souhaite ainsi proposer de nouvelles prescriptions, présentées ci-dessous.

02
03 04
05 06
07
08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066 1067 1068 1069 1070 1071 1072 1073 1074 1075 1076 1077 1078 1079 1080 1081 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100 1101 1102 1103 1104 1105 1106 1107 1108 1109 1110 1111 1112 1113 1114 1115 1116 1117 1118 1119 1120 1121 1122 1123 1124 1125 1126 1127 1128 1129 1130 1131 1132 1133 1134 1135 1136 1137 1138 1139 1140 1141 1142 1143 1144 1145 1146 1147 1148 1149 1150 1151 1152 1153 1154 1155 1156 1157 1158 1159 1160 1161 1162 1163 1164 1165 1166 1167 1168 1169 1170 1171 1172 1173 1174 1175 1176 1177 1178 1179 1180 1181 1182 1183 1184 1185 1186 1187 1188 1189 1190 1191 1192 1193 1194 1195 1196 1197 1198 1199 1200 1201 1202 1203 1204 1205 1206 1207 1208 1209 1210 1211 1212 1213 1214 1215 1216 1217 1218 1219 1220 1221 1222 1223 1224 1225 1226 1227 1228 1229 1230 1231 1232 1233 1234 1235 1236 1237 1238 1239 1240 1241 1242 1243 1244 1245 1246 1247 1248 1249 1250 1251 1252 1253 1254 1255 1256 1257 1258 1259 1260 1261 1262 1263 1264 1265 1266 1267 1268 1269 1270 1271 1272 1273 1274 1275 1276 1277 1278 1279 1280 1281 1282 1283 1284 1285 1286 1287 1288 1289 1290 1291 1292 1293 1294 1295 1296 1297 1298 1299 1300 1301 1302 1303 1304 1305 1306 1307 1308 1309 1310 1311 1312 1313 1314 1315 1316 1317 1318 1319 1320 1321 1322 1323 1324 1325 1326 1327 1328 1329 1330 1331 1332 1333 1334 1335 1336 1337 1338 1339 1340 1341 1342 1343 1344 1345 1346 1347 1348 1349 1350 1351 1352 1353 1354 1355 1356 1357 1358 1359 1360 1361 1362 1363 1364 1365 1366 1367 1368 1369 1370 1371 1372 1373 1374 1375 1376 1377 1378 1379 1380 1381 1382 1383 1384 1385 1386 1387 1388 1389 1390 1391 1392 1393 1394 1395 1396 1397 1398 1399 1400 1401 1402 1403 1404 1405 1406 1407 1408 1409 1410 1411 1412 1413 1414 1415 1416 1417 1418 1419 1420 1421 1422 1423 1424 1425 1426 1427 1428 1429 1430 1431 1432 1433 1434 1435 1436 1437 1438 1439 1440 1441 1442 1443 1444 1445 1446 1447 1448 1449 1450 1451 1452 1453 1454 1455 1456 1457 1458 1459 1460 1461 1462 1463 1464 1465 1466 1467 1468 1469 1470 1471 1472 1473 1474 1475 1476 1477 1478 1479 1480 1481 1482 1483 1484 1485 1486 1487 1488 1489 1490 1491 1492 1493 1494 1495 1496 1497 1498 1499 1500 1501 1502 1503 1504 1505 1506 1507 1508 1509 1510 1511 1512 1513 1514 1515 1516 1517 1518 1519 1520 1521 1522 1523 1524 1525 1526 1527 1528 1529 1530 1531 1532 1533 1534 1535 1536 1537 1538 1539 1540 1541 1542 1543 1544 1545 1546 1547 1548 1549 1550 1551 1552 1553 1554 1555 1556 1557 1558 1559 1560 1561 1562 1563 1564 1565 1566 1567 1568 1569 1570 1571 1572 1573 1574 1575 1576 1577 1578 1579 1580 1581 1582 1583 1584 1585 1586 1587 1588 1589 1590 1591 1592 1593 1594 1595 1596 1597 1598 1599 1600 1601 1602 1603 1604 1605 1606 1607 1608 1609 1610 1611 1612 1613 1614 1615 1616 1617 1618 1619 1620 1621 1622 1623 1624 1625 1626 1627 1628 1629 1630 1631 1632 1633 1634 1635 1636 1637 1638 1639 1640 1641 1642 1643 1644 1645 1646 1647 1648 1649 1650 1651 1652 1653 1654 1655 1656 1657 1658 1659 1660 1661 1662 1663 1664 1665 1666 1667 1668 1669 1670 1671 1672 1673 1674 1675 1676 1677 1678 1679 1680 1681 1682 1683 1684 1685 1686 1687 1688 1689 1690 1691 1692 1693 1694 1695 1696 1697 1698 1699 1700 1701 1702 1703 1704 1705 1706 1707 1708 1709 1710 1711 1712 1713 1714 1715 1716 1717 1718 1719 1720 1721 1722 1723 1724 1725 1726 1727 1728 1729 1730 1731 1732 1733 1734 1735 1736 1737 1738 1739 1740 1741 1742 1743 1744 1745 1746 1747 1748 1749 1750 1751 1752 1753 1754 1755 1756 1757 1758 1759 1760 1761 1762 1763 1764 1765 1766 1767 1768 1769 1770 1771 1772 1773 1774 1775 1776 1777 1778 1779 1780 1781 1782 1783 1784 1785 1786 1787 1788 1789 1790 1791 1792 1793 1794 1795 1796 1797 1798 1799 1800 1801 1802 1803 1804 1805 1806 1807 1808 1809 1810 1811 1812 1813 1814 1815 1816 1817 1818 1819 1820 1821 1822 1823 1824 1825 1826 1827 1828 1829 1830 1831 1832 1833 1834 1835 1836 1837 1838 1839 1840 1841 1842 1843 1844 1845 1846 1847 1848 1849 1850 1851 1852 1853 1854 1855 1856 1857 1858 1859 1860 1861 1862 1863 1864 1865 1866 1867 1868 1869 1870 1871 1872 1873 1874 1875 1876 1877 1878 1879 1880 1881 1882 1883 1884 1885 1886 1887 1888 1889 1890 1891 1892 1893 1894 1895 1896 1897 1898 1899 1900 1901 1902 1903 1904 1905 1906 1907 1908 1909 1910 1911 1912 1913 1914 1915 1916 1917 1918 1919 1920 1921 1922 1923 1924 1925 1926 1927 1928 1929 1930 1931 1932 1933 1934 1935 1936 1937 1938 1939 1940 1941 1942 1943 1944 1945 1946 1947 1948 1949 1950 1951 1952 1953 1954 1955 1956 1957 1958 1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 26

Zone UA :

Règlement littéral du PLU actuel
<p>ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>11.5. Clôtures.</p> <p>Les clôtures en bordure de voies et les clôtures situées en limites séparatives autorisées sont :</p> <ul style="list-style-type: none">• grillage souple ou rigide• haies vives à l'exception des essences thuyas et cyprès qui sont interdites.• mur bahut ou murette d'une hauteur maximale de <i>0.50 cm</i> surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie. <p>La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de :</p> <ul style="list-style-type: none">• en bordure de voie ou du domaine public : 1.50 m, hors piliers et poteaux dont la hauteur maximale est fixée à 2 m.• en limites séparatives : 2 mètres.



Modification proposée
<p>ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>11.5. Clôtures.</p> <p>11.5.1. Dispositions générales. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.</p> <p>11.5.2. Les clôtures nouvelles</p> <p>11.5.2.1. Dispositions générales concernant les clôtures nouvelles Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement architectural offrant à l'ensemble du cadre bâti une continuité visuelle et une perspective harmonieuse. Leurs teintes, leurs dimensions, leurs configurations devront être choisies avec soin en harmonie avec les clôtures des propriétés avoisinantes.</p> <p>Les murs, les murets ou les murs-bahuts ne seront pas laissés à nu, ils devront impérativement être enduits. Il conviendra d'adopter pour ces éléments maçonnés des teintes assurant une harmonie chromatique avec celles des façades des bâtiments principaux déjà édifiés sur l'unité foncière.</p> <p>Les dispositifs à claire-voie de forme simple à lames en bois ou en matériaux composites ou à lisses en aluminium qu'elles soient horizontales ou verticales dont la hauteur de vue, pour chacune d'elles, ne pourra excéder 160 mm sont seuls autorisés sous réserve que lesdites lames et lisses soient disposées parallèlement et présentent un espacement régulier entre chacune d'elles de 30 mm au minimum.</p> <p>11.5.2.2. Les clôtures nouvelles en bordure des voies publiques. Les clôtures bordant les voies publiques ne pourront excéder une hauteur totale, haie végétale, piliers et poteaux compris, de 2 m mesurée par rapport au niveau altimétrique de la voie ou de ses dépendances.</p> <p>Elles peuvent comporter :</p> <ul style="list-style-type: none">- une partie maçonnée, en l'occurrence un mur, un muret ou un mur-bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 m, couverture ou chaperon compris ;- une grille, un grillage si elles sont doublées par une haie végétale ou des dispositifs à claire-voie surmontant ou non une partie maçonnée ;- une haie végétale composée d'essences locales qui sera plantée à 0,5 m au minimum de la limite du domaine public ;- un ou plusieurs portails, un ou plusieurs portillons à claire-voie ou non.



11.5.2.3. Les clôtures nouvelles en bordure des limites séparatives.

Les clôtures bordant les limites séparatives ne pourront excéder une hauteur totale, haie végétale, piliers et poteaux compris, de 2 m, mesurée par rapport au niveau altimétrique du terrain naturel.

Elles peuvent comporter :

- une partie maçonnée, en l'occurrence un mur, un muret ou un mur-bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 m, couverture ou chaperon compris sauf si elle sont édifiées dans le prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure ;
- une grille, un grillage, des dispositifs à claire-voie, des dispositifs occultants comme des brise-vues, des brise-vents, des panneaux de bois ou des claustras surmontant ou non une partie maçonnée ;
- une haie végétale composée d'essences locales qui sera plantée à 0,5 m minimum de la limite des limites séparatives ;
- un ou plusieurs portails, un ou plusieurs portillons à claire-voie ou non

11.5.3. Les clôtures anciennes.

Les clôtures anciennes utilisant des matériaux, une modénature et des enduits traditionnels pourront être conservées en l'état et restaurées ou le cas échéant modifiées sous réserve que l'ensemble de leurs caractéristiques soient reprises.

Zone UB :

Règlement littéral du PLU actuel

ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR

11.3. Clôtures.

11.3.1. Les clôtures en bordure de voies et les clôtures situées en limites séparatives autorisées sont :

- grillage souple ou rigide
- haies vives hors essences thuyas et cyprès qui sont interdites.
- mur bahut ou murette d'une hauteur maximale de *0.50 cm* surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de

- en bordure de voie ou du domaine public : 1.50 m, hors piliers et poteaux dont la hauteur maximale est fixée à 2 m.
- en limites séparatives : 2 mètres.

11.3.2. Dans les secteurs UBc et UBd, les clôtures seront constituées de grillage ou de matériaux similaires.



Modification proposée

ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR

11.4. Clôtures.

11.4.1. Dispositions générales.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

11.4.2. Les clôtures nouvelles.

11.4.2.1. Dispositions générales concernant les clôtures nouvelles.

Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement architectural offrant à l'ensemble du cadre bâti une continuité visuelle et une perspective harmonieuse. Leurs teintes, leurs dimensions, leurs configurations devront être choisies avec soin en harmonie avec les clôtures des propriétés avoisinantes.

Les murs, les murets ou les murs-bahuts ne seront pas laissés à nu, ils devront impérativement être enduits. Il conviendra d'adopter pour ces éléments maçonnés des teintes assurant une harmonie chromatique avec celles des façades des bâtiments principaux déjà édifiés sur l'unité foncière.

Les dispositifs à claire-voie de forme simple à lames en bois ou en matériaux composites ou à lisses en aluminium qu'elles soient horizontales ou verticales dont la hauteur de vue, pour chacune d'elles, ne pourra excéder 160 mm sont seuls autorisés sous réserve que lesdites lames et lisses soient disposées parallèlement et présentent un espacement régulier entre chacune d'elles de 30 mm au minimum.

11.4.2.2. Les clôtures nouvelles en bordure des voies publiques

Les clôtures bordant les voies publiques ne pourront excéder une hauteur totale, haie végétale, piliers et poteaux compris, de 2 m mesurée par rapport au niveau altimétrique de la voie ou de ses dépendances.



Elles peuvent comporter :

- une partie maçonnée, en l'occurrence un mur, un muret ou un mur-bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 m, couverture ou chaperon compris ;
- une grille, un grillage si elles sont doublées par une haie végétale ou des dispositifs à claire-voie surmontant ou non une partie maçonnée ;
- une haie végétale composée d'essences locales qui sera plantée à 0,5 m au minimum de la limite du domaine public ;
- un ou plusieurs portails, un ou plusieurs portillons à claire-voie ou non.

11.4.2.3. Les clôtures nouvelles en bordure des limites séparatives

Les clôtures bordant les limites séparatives ne pourront excéder une hauteur totale, haie végétale, piliers et poteaux compris, de 2 m, mesurée par rapport au niveau altimétrique du terrain naturel.

Elles peuvent comporter :

- une partie maçonnée, en l'occurrence un mur, un muret ou un mur-bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 m, couverture ou chaperon compris ;
- une grille, un grillage, des dispositifs à claire-voie, des dispositifs occultants comme des brise-vues, des brise-vents, des panneaux de bois ou des claustras surmontant ou non une partie maçonnée ;
- une haie végétale composée d'essences locales qui sera plantée à 0,5 m minimum de la limite des limites séparatives ;
- un ou plusieurs portails, un ou plusieurs portillons à claire-voie ou non.

11.4.3. Les clôtures existantes.

Les clôtures existantes pourront être conservées en l'état et restaurées sous réserve que l'ensemble de leurs caractéristiques soient intégralement reprises.

11.4.4. Règles spécifiques pour les secteurs UBc et UBd.

Dans les secteurs UBc et UBd, qu'elles bordent les voies publiques ou les limites séparatives, les clôtures comporteront un grillage ou des panneaux grillagés ».

Zone 1AU :

Règlement littéral du PLU actuel
<p>ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>11.3. Clôtures.</p> <p>Les clôtures en bordure de voies et les clôtures situées en limites séparatives autorisées sont :</p> <ul style="list-style-type: none">• grillage souple ou rigide• mur bahut ou murette d'une hauteur maximale de <i>0.50 cm</i> surmonté ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie. <p>Les haies de clôture végétales seront constituées par des essences locales et variées.</p> <p>La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de</p> <ul style="list-style-type: none">• en bordure de voie ou du domaine public : 1.50 m, hors piliers et poteaux dont la hauteur maximale est fixée à 2 m.• en limites séparatives : 2 mètres.



Modification proposée
<p>ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>11.4. Clôtures.</p> <p>11.4.1. Dispositions générales. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.</p> <p>11.4.2. Les clôtures nouvelles.</p> <p>11.4.2.1. Dispositions générales concernant les clôtures nouvelles. Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement architectural offrant à l'ensemble du cadre bâti une continuité visuelle et une perspective harmonieuse. Leurs teintes, leurs dimensions, leurs configurations devront être choisies avec soin en harmonie avec les clôtures des propriétés avoisinantes.</p> <p>Les murs, les murets ou les murs-bahuts ne seront pas laissés à nu, ils devront impérativement être enduits. Il conviendra d'adopter pour ces éléments maçonnés des teintes assurant une harmonie chromatique avec celles des façades des bâtiments principaux déjà édifiés sur l'unité foncière.</p> <p>Les dispositifs à claire-voie de forme simple à lames en bois ou en matériaux composites ou à lisses en aluminium qu'elles soient horizontales ou verticales dont la hauteur de vue, pour chacune d'elles, ne pourra excéder 160 mm sont seuls autorisés sous réserve que lesdites lames et lisses soient disposées parallèlement et présentent un espacement régulier entre chacune d'elles de 30 mm au minimum.</p> <p>11.4.2.2. Les clôtures nouvelles en bordure des voies publiques Les clôtures bordant les voies publiques ne pourront excéder une hauteur totale, haie végétale, piliers et poteaux compris, de 2 m mesurée par rapport au niveau altimétrique de la voie ou de ses dépendances.</p> <p>Elles peuvent comporter :</p> <ul style="list-style-type: none">- une partie maçonnée, en l'occurrence un mur, un muret ou un mur-bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 m, couverture ou chaperon compris ;- une grille, un grillage si elles sont doublées par une haie végétale ou des dispositifs à claire-voie surmontant ou non une partie maçonnée ;



- une haie végétale composée d'essences locales qui sera plantée à 0,5 m au minimum de la limite du domaine public ;
- un ou plusieurs portails, un ou plusieurs portillons à claire-voie ou non.

11.4.2.3. Les clôtures nouvelles en bordure des limites séparatives

Les clôtures bordant les limites séparatives ne pourront excéder une hauteur totale, haie végétale, piliers et poteaux compris, de 2 m, mesurée par rapport au niveau altimétrique du terrain naturel.

Elles peuvent comporter :

- une partie maçonnée, en l'occurrence un mur, un muret ou un mur-bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 m, couverture ou chaperon compris ;
- une grille, un grillage, des dispositifs à claire-voie, des dispositifs occultants comme des brise-vues, des brise-vents, des panneaux de bois ou des claustras surmontant ou non une partie maçonnée ;
- une haie végétale composée d'essences locales qui sera plantée à 0,5 m minimum de la limite des limites séparatives ;
- un ou plusieurs portails, un ou plusieurs portillons à claire-voie ou non.

11.4.3. Les clôtures existantes.

Les clôtures anciennes utilisant des matériaux, une modénature et des enduits traditionnels pourront être conservées en l'état et restaurées ou le cas échéant modifiées sous réserve que l'ensemble de leurs caractéristiques soient reprises.

5. SUPPRESSION DES EXEMPLES ERRONÉS POUR LES ANNEXES ET EXTENSIONS (RÈGLEMENT LITTÉRAL)

Tout au long du règlement la mention d'annexes est accompagnée d'exemples erronés. En effet, il est souvent écrit :

Annexes du type garage, véranda

Cette formulation pose problème car une véranda et un garage peuvent également être des extensions, c'est d'ailleurs le cas de la majorité des vérandas.

Dans les articles où une différence de prescription est faite entre annexes et extensions la mention de ces exemples complique la compréhension.

C'est par exemple le cas pour l'article 11.3 de la zone UA où il est écrit :

11.3. Toitures - volume

Les toitures terrasses et toitures à une pente sont interdites à l'exception :

- des toitures végétalisées
- des extensions d'une superficie maximale de 30 m² de surface de plancher à des bâtiments existants
- des annexes du type garage, véranda

Cette règle ne concerne pas les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A la lecture de cet article, la réglementation applicable à une véranda qui communique avec la construction principale (= extension) d'une superficie de 35 m² devient floue.

Ainsi, il est proposé de modifier les formulations récurrentes du règlement de la manière suivante.

La phrase :

annexes des constructions ~~du type garage, véranda, abris de jardin...~~

Devient :

annexes des constructions **principales dont la destination est l'habitation**

La phrase :

~~locaux~~ annexes des constructions, ~~abris de jardin...~~

Devient :

annexes des constructions **principales dont la destination est l'habitation**

La phrase :

~~bâtiments~~ annexes, ~~du type garage, vérandas~~

Devient :

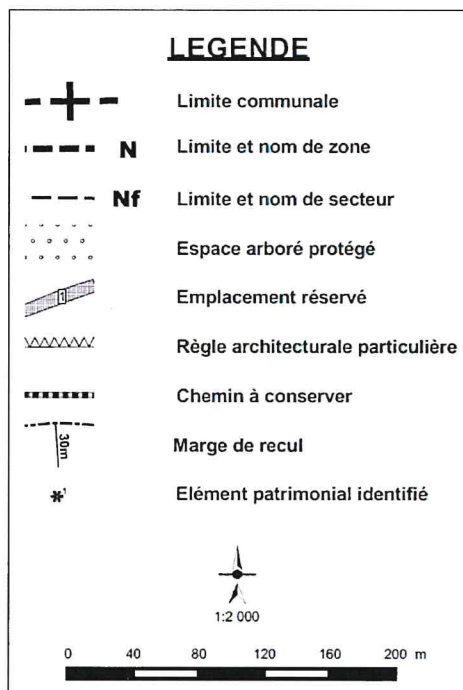
annexes **des constructions principales dont la destination est l'habitation**



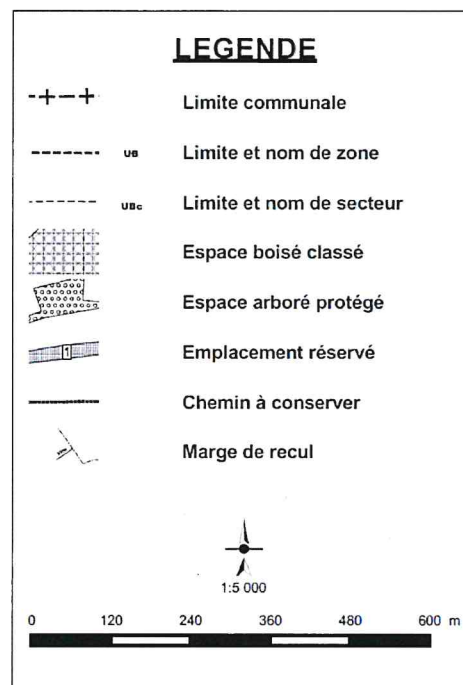
7. CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE CONCERNANT LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE (RÈGLEMENTS LITTÉRAL ET GRAPHIQUE)

La légende du règlement graphique fait mention « *d'espace arboré protégé* ».

Légende de la planche 1 (1/2000^e) :




Légende de la planche 2 (1/5000^e) :



La notion « *d'espace arboré protégé* » n'existe pas en urbanisme. Il s'agit en fait d'éléments remarquables du paysage naturel.

On retrouve ces éléments sous le terme « *éléments de paysage* » dans le règlement littéral :

13.2. Les éléments de paysage identifiés aux plans de zonage (haies) par le


symbole  en application du Code de l'Urbanisme, devront être conservés. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

Il y a manifestement eu une succession d'erreurs matérielles dans le traitement des éléments remarquables du paysage naturel.


Il est nécessaire d'effectuer plusieurs corrections concernant le règlement graphique et le règlement littéraire.

- **Correction de la légende du règlement graphique :**


La légende du règlement graphique est modifiée pour faire référence aux éléments remarquables du Paysage et à l'article du code de l'Urbanisme associé. et non plus à l'« espace arboré protégé »

Légende du règlement graphique du PLU actuel – 1/5000e	
	Espace arboré protégé




Modification proposée	
	Élément remarquable du paysage naturel à protéger au titre de l'article 151-23 du CU

Sur la planche au 1/2000^e le symbole de la légende est également modifié :

Légende du règlement graphique du PLU actuel – 1/2000e	
	Espace arboré protégé




Modification proposée	
	Élément remarquable du paysage naturel à protéger au titre de l'article 151-23 du CU

- **Mise en cohérence du règlement littéraire :**


Le règlement littéraire est modifié pour faire référence aux éléments remarquables du paysage et ajouter le bon symbole cartographié.

Cette modification concerne l'article 13 du règlement des zones A et N.

Zone A :

Règlement littéral du PLU actuel
<p><u>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</u></p> <p>13.1. Toute construction devra respectée le recul de 30 m au minimum indiqué au plan de zonage par rapport à la limite de la zone naturelle N</p> <p>13.2. Les éléments de paysage identifiés aux plans de zonage (haies) par le symbole  en application du Code de l'Urbanisme, devront être conservés. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.</p> <p>13.3. Les plantations devront être constituées d'essences locales. Une solution de diversification végétale devra être recherchée</p>




Modification proposée
<p>ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>13.1. Toute construction devra respectée le recul de 30 m au minimum indiqué au plan de zonage par rapport à la limite de la zone naturelle N</p> <p>13.2. Les éléments remarquables du paysage naturel identifiés aux plans de zonage (haies) par le symbole  en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.</p> <p>13.3. Les plantations devront être constituées d'essences locales. Une solution de diversification végétale devra être recherchée</p>



Zone N :

Règlement littéral du PLU actuel

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES


13.1. Les éléments de paysage identifiés aux plans de zonage (haies) par le symbole  en application du Code de l'Urbanisme, devront être conservés. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé

13.2. Les occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs Nj et NI devront respecter le recul de 30 m indiqué au plan de zonage par rapport à la limite de la zone N



Modification proposée

ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES



13.1. Les **éléments remarquables du paysage naturel** identifiés aux plans de zonage (haies) par le symbole  en application de **l'article L 151-23** du Code de l'Urbanisme, devront être conservés. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

13.2. Les occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs Nj et NI devront respecter le recul de 30 m indiqué au plan de zonage par rapport à la limite de la zone N


De plus, puisqu'un élément remarquable du paysage naturel se situe en **Zone UB**, l'**article 13** de cette même zone est modifié.

Règlement littéral du PLU actuel	
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
13.1.	Les espaces publics ou privés non affectés aux constructions, aux voies et aires de stationnement ainsi qu'aux aires de jeu doivent être aménagés en espaces verts, engazonnés ou en parterre fleuri.
13.2.	Pour les opérations d'aménagement de plus de 5000 m ² de terrain d'assiette, 5 % de la surface et ce hors voirie et stationnement devront être traités en espaces verts.
13.3.	Les plantations devront être constituées d'essences locales Une solution de diversification végétale devra être recherchée.




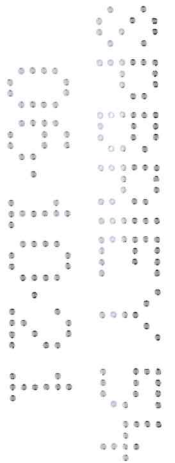
Modification proposée	
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	
13.1.	Les espaces publics ou privés non affectés aux constructions, aux voies et aires de stationnement ainsi qu'aux aires de jeu doivent être aménagés en espaces verts, engazonnés ou en parterre fleuri.
13.2.	Pour les opérations d'aménagement de plus de 5000 m ² de terrain d'assiette, 5 % de la surface et ce hors voirie et stationnement devront être traités en espaces verts.
13.3.	Les plantations devront être constituées d'essences locales Une solution de diversification végétale devra être recherchée.
13.4.	Les éléments remarquables du paysage naturel identifiés aux plans de zonage (haies)  par le symbole  en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés. Toutefois, si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

De la même façon, la légende de la planche 1/2000^e du règlement graphique est modifiée pour remplacement la mention « élément patrimonial identifié » par la notion d'élément remarquable du paysage

Légende du règlement graphique du PLU actuel – 1/2000e	
	Élément patrimonial identifié



Modification proposée	
	Élément remarquable du paysage bâti à protéger au titre de l'article 151-19 du CU



Et l'article 11 du règlement de la zone UA est mis en cohérence :

- Report du symbole du règlement graphique
- Mention du terme « *élément remarquable du paysage* » et de l'article du Code de l'Urbanisme associé.

Règlement littéral du PLU actuel
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR 11.1. Pour les monuments repérés au plan par le sigle * du type calvaire et croix : <ul style="list-style-type: none">- la démolition est interdite,- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public, 11.2. Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis localisés aux plans de zonage par le sigle * faisant l'objet d'une protection au titre du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur de leurs caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification, de leur ordonnance et des proportions de leur volumétrie et des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.



Modification proposée
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR 11.2. Pour les éléments remarquables du paysage repérés au plan par le symbole * du type calvaire et croix faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme <ul style="list-style-type: none">- la démolition est interdite,- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public

8. MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS ENCADRANTS LES TOITURES TERRASSES, TOITURES PLATES ET TOITURES À FAIBLES PENTES

La commune souhaite autoriser, en zone 1AU et UB, les toitures terrasses, les toitures plates et les toitures à faibles pentes non végétalisées pour les extensions des constructions principales à condition que l'emprise au sol des volumes dotés d'une toiture terrasse, toiture plate ou toiture à faible pente ne représente pas plus de 40% de l'emprise au sol totale des volumes de la construction toutes extensions comprises après l'aménagement.

Ainsi, le point concernant les toitures de l'article 11 des zones UB et 1AU est modifiée de la manière suivante :

Zone UB :

Règlement littéral du PLU actuel
ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR
11.1. Toitures - Volumes Les toitures terrasses et toitures à une pente sont interdites à l'exception :
<ul style="list-style-type: none">• des toitures végétalisées• de celles utilisant de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ou de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.• Des annexes du type garage et véranda
Cette règle ne concerne pas :
<ul style="list-style-type: none">• les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.• les équipements d'infrastructure et de superstructure de la zone UBc.



Modification proposée
ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR
11.2. Toitures
11.2.1. Les toitures à une seule pente à contresens de la pente du terrain sont interdites.
11.2.2. Toitures terrasses, toitures plates ou à faibles pentes.
Les toitures-terrasses, les toitures plates ou à faibles pentes peuvent être autorisées pour les constructions nouvelles de style contemporain et leurs extensions sous réserve que ce type de toiture soit justifié par le parti architectural adopté et qu'il s'intègre au cadre bâti existant.
Elles sont également autorisées :
<ul style="list-style-type: none">- quelle que soit la superficie du bâtiment si elles font l'objet d'une végétalisation ;- pour la couverture des annexes à des constructions principales dans les conditions fixées à l'article 9 ci-dessus ;- pour la couverture des bâtiments de faibles emprises au sol nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que par exemple les postes de transformation électrique ;

- pour la couverture des extensions ou d'une partie des extensions des bâtiments principaux existants dotées d'une toiture traditionnelle à deux ou à quatre pans, et comportant ou non un ou plusieurs volumes disposant d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une toiture à faible pente, sous réserve, que l'emprise au sol totale des volumes dotés d'une toiture plate, à faible pente ou d'une toiture-terrasse ne représentent pas plus de 40 % de l'emprise au sol totale des volumes de la construction toutes extensions comprises après l'aménagement.

Pour permettre la préparation des projets de construction et l'instruction des dossiers, le calcul de l'emprise au sol totale autorisée pour les extensions destinées à recevoir une toiture plate, à faible pente ou une toiture-terrasse doit être établi comme suit :

W : emprise au sol des volumes existants du bâtiment principal et de ses éventuelles extensions disposant d'une toiture traditionnelle à deux ou quatre pans ;

X : emprise au sol, des volumes existants disposant d'une toiture plate, à faible pente ou d'une toiture-terrasse

Y : emprise au sol de la partie de l'extension qui sera, le cas échéant, couverte par une toiture à deux ou quatre pans

Z : emprise au sol de la partie de l'extension qui sera surmontée d'une toiture plate, à faible pente ou d'une toiture-terrasse

Le rapport entre, au numérateur, l'emprise au sol totale des volumes existants dotés de toitures plates, à faibles pentes ou de toitures-terrasses, à laquelle il conviendra d'ajouter l'emprise au sol totale des volumes de l'extension qui seront dotés de toitures plates, à faibles pentes ou de toitures-terrasses après réalisation de l'aménagement et, au dénominateur, l'emprise au sol totale des volumes existants dotés d'une toiture traditionnelle à deux ou à quatre pans, à laquelle il conviendra d'ajouter l'emprise au sol totale des extensions ou d'une partie d'entre elles qui seront le cas échéant dotés également dotés de toitures classiques à deux ou quatre pans après l'agrandissement du bâtiment doit être inférieur ou égal à 0,4 soit représenter une proportion maximale de 40 % des volumes concernés.

$$\frac{X + Z}{W + Y} \leq 0,4$$

- 11.2.3. Les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs centrifuges de toitures, les climatiseurs de toiture etc. susceptibles d'être installés sur les toitures plates, à faible pente ou les toitures-terrasses, devront être dissimulés par un habillage architectural ou disposés sur la toiture de manière à en réduire au maximum l'impact visuel.

Zone 1AU :

Règlement littéral du PLU actuel
ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR 11.1. Toitures - Volumes Les toitures terrasses et toitures à une pente sont interdites à l'exception : <ul style="list-style-type: none">• des toitures végétalisées• des extensions d'une superficie maximale de 30 m² de surface de plancher à des bâtiments existants• des annexes du type garage ou véranda• des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



Modification proposée
ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR 11.2 Toitures 11.2.1. Les toitures à une seule pente à contresens de la pente du terrain sont interdites. 11.2.2. Toitures terrasses, toitures plates ou à faibles pentes. Les toitures-terrasses, les toitures plates ou à faibles pentes peuvent être autorisées pour les constructions nouvelles de style contemporain et leurs extensions sous réserve que ce type de toiture soit justifié par le parti architectural adopté et qu'il s'intègre au cadre bâti existant. Elles sont également autorisées : <ul style="list-style-type: none">- quelle que soit la superficie du bâtiment si elles font l'objet d'une végétalisation ;- pour la couverture des annexes à des constructions principales dans les conditions fixées à l'article 9 ci-dessus ;- pour la couverture des bâtiments de faibles emprises au sol nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que par exemple les postes de transformation électrique ;<ul style="list-style-type: none">- pour la couverture des extensions ou d'une partie des extensions des bâtiments principaux existants dotés d'une toiture traditionnelle à deux ou à quatre pans, et comportant ou non un ou plusieurs volumes disposant d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une toiture à faible pente, sous réserve, que l'emprise au sol totale des volumes dotés d'une toiture plate, à faible pente ou d'une toiture-terrasse ne représentent pas plus de 40 % de l'emprise au sol totale des volumes de la construction toutes extensions comprises après l'aménagement. Pour permettre la préparation des projets de construction et l'instruction des dossiers, le calcul de l'emprise au sol totale autorisée pour les extensions destinées à recevoir une toiture plate, à faible pente ou une toiture-terrasse doit être établi comme suit : W : emprise au sol des volumes existants du bâtiment principal et de ses éventuelles extensions disposant d'une toiture traditionnelle à deux ou quatre pans ; X : emprise au sol, des volumes existants disposant d'une toiture plate, à faible pente ou d'une toiture-terrasse Y : emprise au sol de la partie de l'extension qui sera, le cas échéant, couverte par une toiture à deux ou quatre pans Z : emprise au sol de la partie de l'extension qui sera surmontée d'une toiture plate, à faible pente ou d'une toiture-terrasse



Le rapport entre, au numérateur, l'emprise au sol totale des volumes existants dotés de toitures plates, à faibles pentes ou de toitures-terrasses, à laquelle il conviendra d'ajouter l'emprise au sol totale des volumes de l'extension qui seront dotés de toitures plates, à faibles pentes ou de toitures-terrasses après réalisation de l'aménagement et, au dénominateur, l'emprise au sol totale des volumes existants dotés d'une toiture traditionnelle à deux ou à quatre pans, à laquelle il conviendra d'ajouter l'emprise au sol totale des extensions ou d'une partie d'entre elles qui seront le cas échéant dotés également de toitures classiques à deux ou quatre pans après l'agrandissement du bâtiment doit être inférieur ou égal à 0,3 0.4 soit représenter une proportion maximale de 40 % des volumes concernés.

$$\frac{X + Z}{W + Y} \leq 0,4$$

11.2.3. Les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, les extracteurs centrifuges de toitures, les climatiseurs de toiture etc. susceptibles d'être installés sur les toitures plates, à faible pente ou les toitures-terrasses, devront être dissimulés par un habillage architectural ou disposés sur la toiture de manière à en réduire au maximum l'impact visuel.


Les toitures terrasses, toitures plates et toitures à faibles pentes restent autorisées sans prescription si elles sont végétalisées.

9.AJOUTS DES NUISANCES SONORES LIÉES AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES DANS LES CHAPEAUX DE ZONES DU RÈGLEMENT

Afin de faciliter l'instruction du droit des sols et de permettre une meilleure prise en compte des risques et des nuisances, ceux-ci sont indiqués en chapeaux de zones du règlement.

Dans le PLU actuel, les nuisances liées aux infrastructures routières sont mentionnées dans l'article 2 des zones concernées.


Extrait de l'article 2 de la zone UA :

2.6. A l'intérieur des couloirs de bruit, repérés sur le document graphique par le symbole , les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures sur le territoire du département de la Meurthe-et Moselle (Voir arrêté joint en annexe).

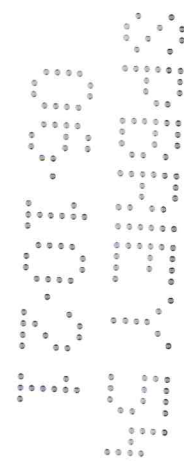
Cet article peut induire en erreur car le report de la zone de bruit figure en annexe et non sur le règlement graphique.

Pour une meilleure prise en compte de la nuisance, celle-ci est indiquée en chapeau de zone et non plus dans l'article 2.

Le règlement est modifié de la façon suivante :

Modification proposée – Chapeau de zone
Cette zone est concernée par un couloir de bruit lié à une infrastructure routière bruyante. A l'intérieur des couloirs de bruit, repérés sur le document graphique annexé au PLU par le symbole , les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures sur le territoire du département de la Meurthe-et Moselle (Voir arrêté joint en annexe).

Cette indication est ajoutée au chapeau de zone des zones : UA, UB, UX, 2AU, A et N.



Pour rappel, le couloir de bruit, tel qu'identifié en annexe, est le suivant :



rs

10. REFORMULATION COMPLÈTE DU RÈGLEMENT

En plus des modifications citées précédemment, la commune a souhaité mener une réflexion complète sur le règlement littéral en le reformulant pour éviter les erreurs d'appréciation dans l'application du droit des sols.

Les modifications effectuées sont présentées dans le tableau joint.



TITRE 3

CONTENU ET JUSTIFICATIONS DES POINTS OBJETS DE LA PROCÉDURE

1. INCIDENCES SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET LES SURFACES

La modification simplifiée ne modifie pas les limites de zones du règlement graphique. Elle ne crée pas de nouvelle zone et ne supprime pas de zone existante. Il n'y a donc aucune incidence sur le règlement graphique et les surfaces de zones.

2. INCIDENCES SUR LE PROJET URBAIN – PADD

La présente modification simplifiée n'a pas d'incidences sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

De plus, il est à noter que la modification simplifiée n'entraîne pas d'impacts sur l'augmentation ou la diminution des droits à construire.

3. INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET L'ENVIRONNEMENT

La présente modification simplifiée n'a pour objet que des modifications réglementaires qui concernent la zone urbaine.

Elle n'induit aucune réduction de zone naturelle ou agricole et n'a aucune incidence sur le milieu naturel et l'environnement ;

4. INCIDENCES SUR LES RISQUES

Les modifications réglementaires envisagées n'ont aucun impact sur l'exposition de la population aux risques.

