

Commune de

LOISON-SOUS-LENS

Modification du PLU



Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 19 décembre 2023
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme

Fait à : Loison-sous-Lens
Le Maire,

22/05/2023

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Commune de

LOISON-SOUS-LENS

Modification du PLU

Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	22/05/2023	Modification du PLU

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction – V1	SCHMITT Julie – Urbaniste – Cheffe de projets	04/05/2021	
Actualisation	SCHMITT Julie – Urbaniste – Cheffe de projets	31/05/2021	
Actualisation – V2	SCHMITT Julie – Urbaniste – Cheffe de projets	22/05/2023	



www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie
Le Havre
186 Boulevard François 1^{er}
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU ET CHOIX DE CETTE PROCEDURE	6
CHAPITRE 2 : CORRECTIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS.....	11
1. Corrections envisagées, pièces impactées et justifications	12
CHAPITRE 3 : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	33
CORRECTION APPOREE SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE	35

INTRODUCTION

Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire intercommunal (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le dossier du PLU actuel se compose de six documents :

- Le rapport de présentation qui établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les conditions d'aménagement et de valorisation de certains secteurs spécifiques sur le territoire, ayant vocation à être urbanisés,
- Le règlement graphique, qui fixe les limites de zonage, identifie les réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, localise les éléments de patrimoine bâti ou naturel protégés dans le cadre du PLU, etc. ;
- Le règlement écrit, qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire (délimitées sur le règlement graphique) ;
- Les annexes, qui contiennent des documents écrits et graphiques tels que le porter à connaissance de l'Etat, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux, etc.

La commune de Loison-sous-Lens est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16/12/2016. Celui-ci n'a pour le moment fait l'objet d'aucune procédure d'urbanisme visant à le faire évoluer.

L'objectif de cette modification du PLU est :



- **De réaliser une modification de zonage au sein de la zone U (changement de secteur), afin de permettre l'extension d'une entreprise,**
- **De modifier le principe d'aménagement au sein de l'OAP rue Jean Jaurès afin d'autoriser l'accès de la rue Jean Jaurès sur la ZA des Oiseaux,**
- **De modifier le principe d'aménagement au sein de l'OAP centre-ville afin de permettre un double-sens de circulation au niveau de l'accès au Sud du site,**
- **de modifier le tracé du cheminement doux situé entre les rues Alfred Wattiez et Raymond Spas,**
- **D'effectuer quelques corrections au sein du règlement écrit (principalement au sein des articles 11).**

CHAPITRE 1 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU ET CHOIX DE CETTE PROCEDURE

Les procédures de modification et de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sont fixées **par les articles L153-36 à L153-48** du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

Code de l'urbanisme - Partie législative - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme - Titre V : Plan local d'urbanisme - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme:

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 4 mai 2021) :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 4 mai 2021) :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 4 mai 2021) :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 4 mai 2021) :

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 4 mai 2021) :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Sous-section 1 : Modification de droit commun

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 4 mai 2021) :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 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.

Article L153-42 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 4 mai 2021) :

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 4 mai 2021) :

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 4 mai 2021) :

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Sous-section 2 : Modification simplifiée

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 4 mai 2021) :

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.

Article L153-46 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 4 mai 2021) :

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.

Article L153-47 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 4 mai 2021) :

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.

Article L153-48 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 4 mai 2021) :

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 choix de la procédure :

Le tableau ci-dessous permet d'expliquer pour quelles raisons la révision allégée du PLU est la procédure adaptée aux corrections envisagées :

Article	Code de l'Urbanisme	Justifications
L153-31	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances	Les corrections envisagées ne changent pas les orientations du PADD. Le projet ne réduit aucun EBC, aucune zone A, aucune zone N et ne réduit aucune protection. Il n'induit pas de graves risques de nuisances. La révision n'est donc pas nécessaire pour réaliser les amendements envisagés dans le PLU.
L153-36	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	Les modifications envisagées amendent uniquement le règlement écrit, graphique et l'OAP rue Jean Jaurès. Il entre par conséquent dans ce cas.
L153-41	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique	Les différentes corrections envisagées sont susceptibles de majorer les droits à construire de plus de 20%, d'engendrer une diminution des possibilités de construire. Toutefois, elles ne réduisent pas la surface d'une zone U ou AU. La procédure est par conséquent soumise à cet article, et nécessite donc une modification de droit commun comprenant une enquête publique.
L153-45	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	Pour les raisons exposées ci-dessus, il est plus sûr juridiquement de mener une modification de droit commun plutôt qu'une modification simplifiée.

CHAPITRE 2 : CORRECTIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS

1. Corrections envisagées, pièces impactées et justifications

Pour rappel, l'objectif de cette modification du PLU est :

- de modifier le principe d'aménagement au sein de l'OAP rue Jean Jaurès afin d'autoriser l'accès de la rue Jean Jaurès sur la ZA des Oiseaux,
- de modifier le principe d'aménagement au sein de l'OAP centre-ville versant Nord afin de permettre un double-sens de circulation au niveau de l'accès au Sud du site,
- de réaliser une modification de zonage au sein de la zone U (changement de secteur), afin de permettre l'extension d'une entreprise,
- de modifier le tracé du cheminement doux situé entre les rues Alfred Wattiez et Raymond Spas,
- d'effectuer quelques corrections au sein du règlement écrit (principalement au sein des articles 11).

• Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

➤ OAP rue Jean Jaurès

Il s'agit de modifier le principe d'aménagement au sein de l'OAP rue Jean Jaurès afin de permettre l'accès de la rue Jean Jaurès sur la ZA des Oiseaux. Cela implique les corrections suivantes :

Modifications apportées au sein du texte accompagnant l'OAP graphique

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En **bleu** : les éléments ajoutés

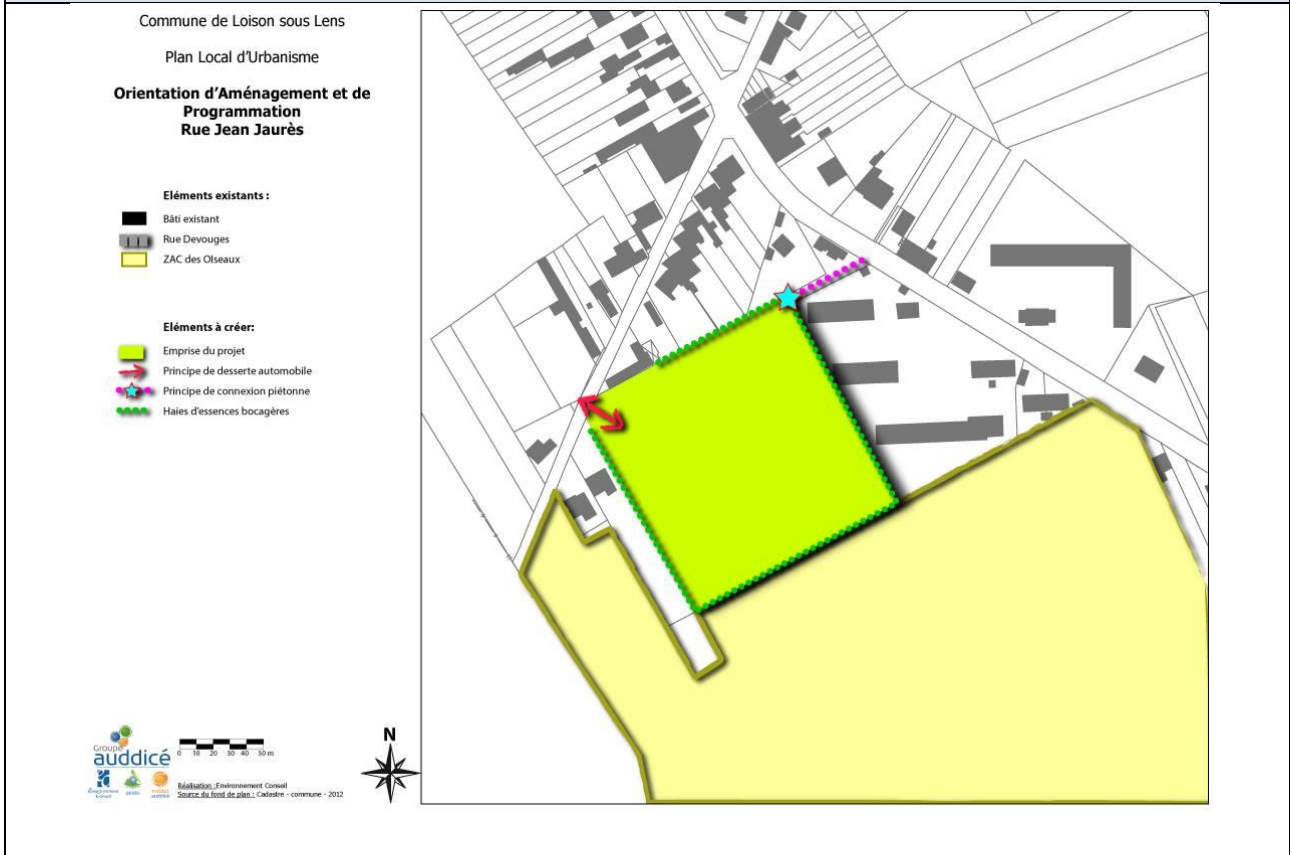
• Objectifs retenus

Ce projet est une opération entièrement dédiée à l'accueil de logements.

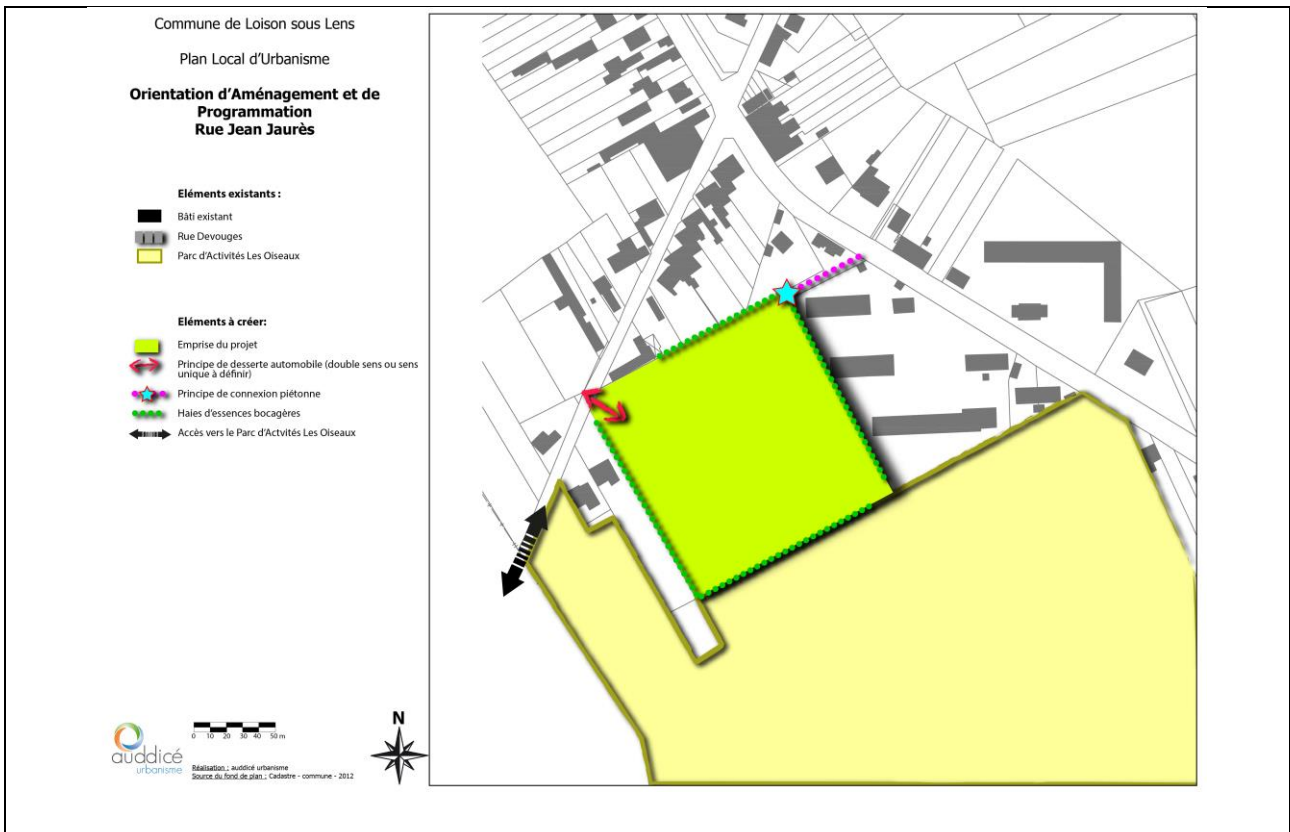
Dans sa globalité le projet doit présenter les objectifs suivants :

- ✓ Projeter au minimum 40 logements dont :
 - Une part de logements locatifs sociaux. Le nombre minimum est de 20 logements locatifs sociaux répartis sur les 3 en sites en projet (OAP numérotées 1,3 et 4 dans le tableau et la carte exposés au début de la présente pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).
 - 20 logements en accession minimum ;
- ~~✓ Interdire tout nouvel accès sur la ZAC des Oiseaux (sécurité des entreprises) ;~~
- ✓ Projeter une seule « entrée / sortie » avec un traitement paysager de qualité ;
- ✓ Définir **au besoin** un sens unique de circulation ;
- ✓ Prévoir une perméabilité piétonne traversante pour accéder plus rapidement au complexe scolaire et à l'Ecocité du 8 ;
- ✓ Mettre en place, pour les opérations de 20 logements et plus, des bornes d'apport volontaire enterrées pour les principaux flux de déchets : les emballages ménagers recyclables, le verre et les ordures ménagères résiduelles.

OAP graphique Rue Jean Jaurès du PLU approuvé

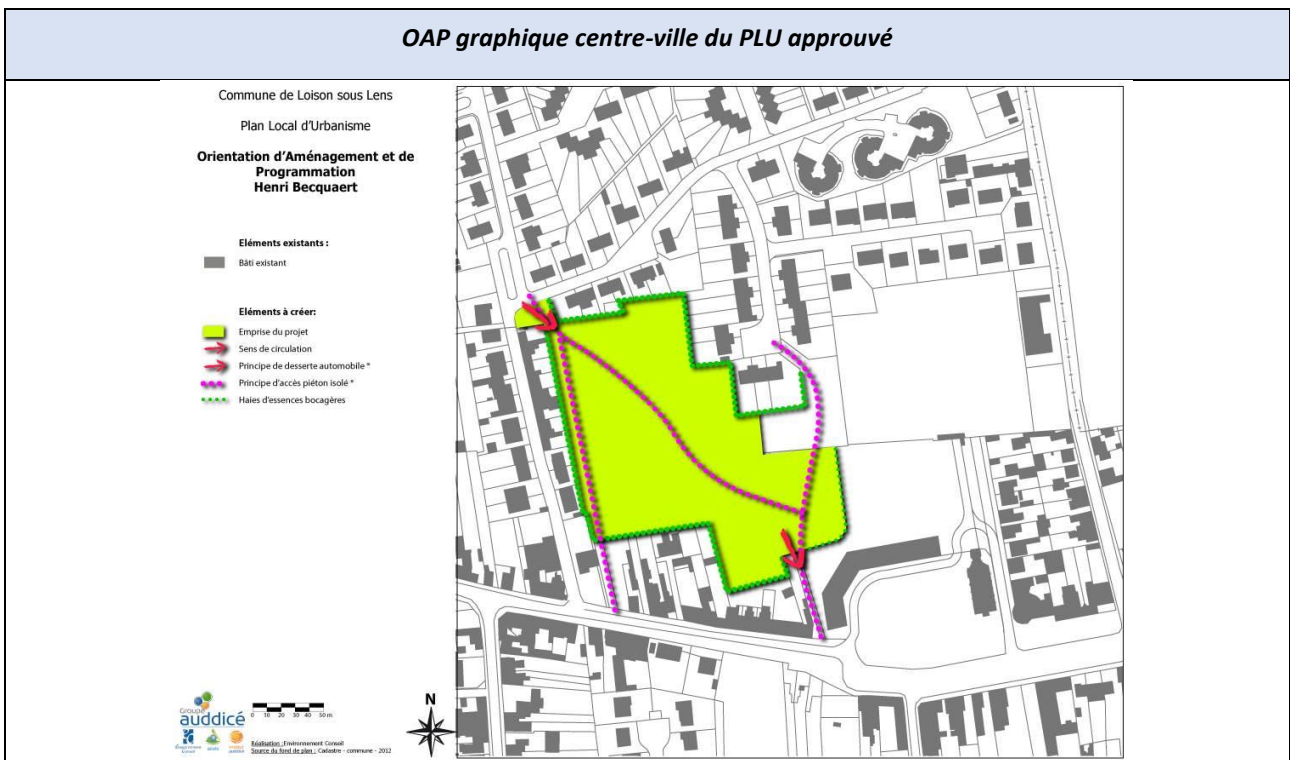


OAP graphique Rue Jean Jaurès – projet de modification du PLU

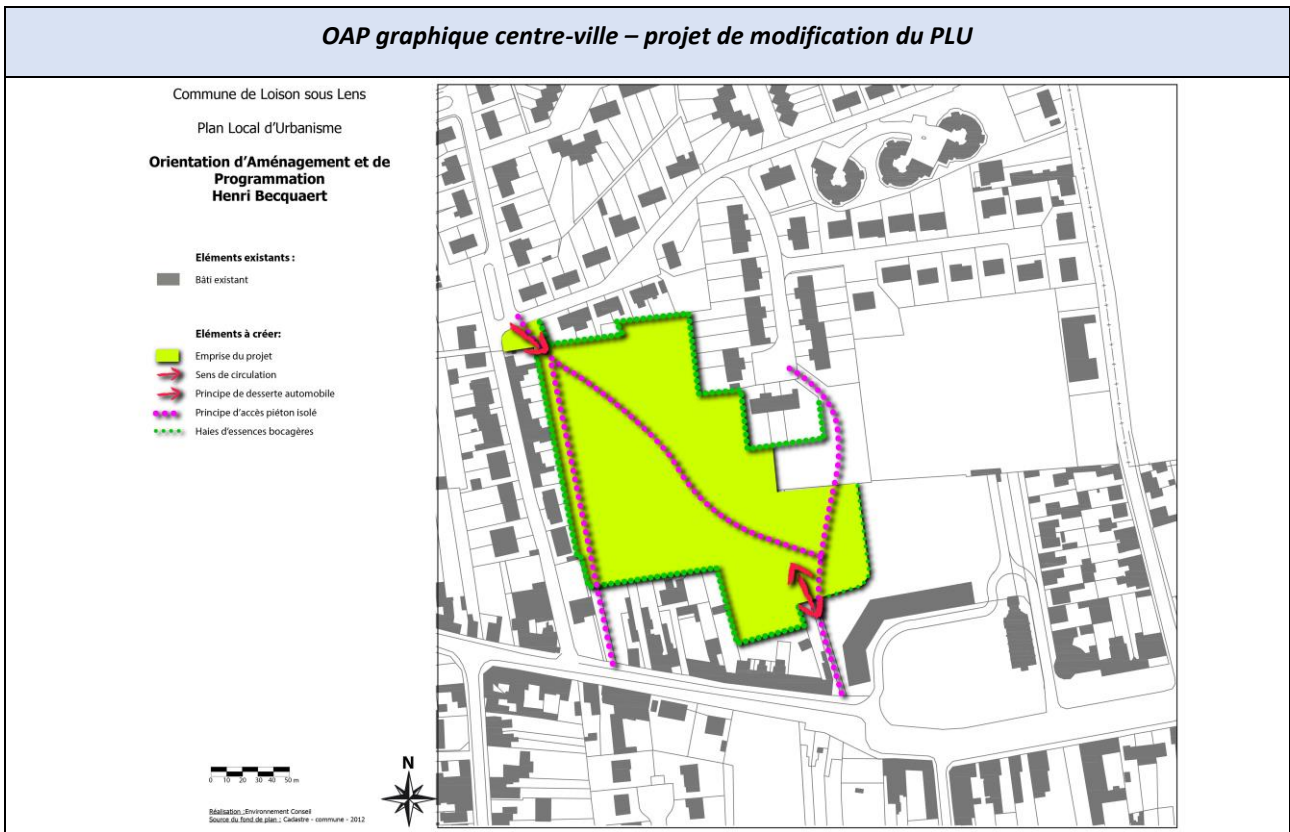


➤ OAP centre-ville

Il s'agit de modifier le principe d'aménagement au sein de l'OAP centre-ville afin de permettre un double-sens de circulation au niveau de l'accès au Sud du site :


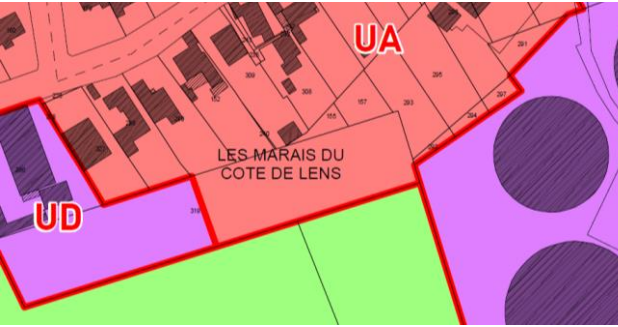


OAP graphique centre-ville – projet de modification du PLU



• Modifications apportées au règlement graphique

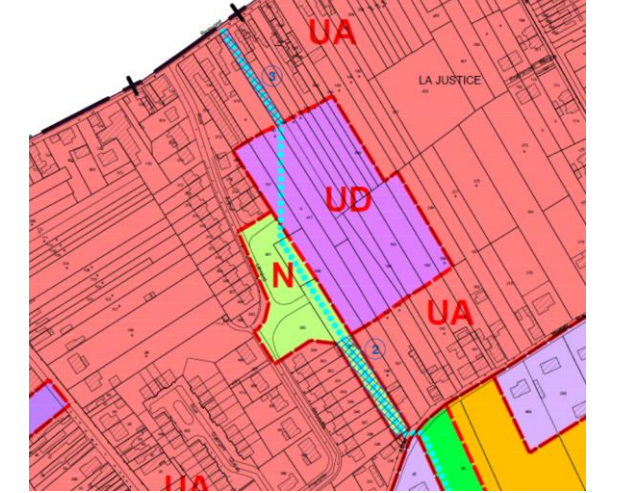

➤ Parcelle AC319

Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Correction envisagée dans le cadre de la modification du PLU
	

Cette modification consiste à classer une partie de la zone UD en zone UA (sur une surface de 1 852 m²), afin de permettre l’extension de l’entreprise Hauts-de-France Couverture.

Afin de délimiter l’emprise de la zone UD à classer en UA, la commune a sollicité l’entreprise afin de connaître le tracé précis de l’extension envisagée et vérifier ainsi que ce projet ne dépasse pas les limites de la zone U (condition indispensable pour réaliser cette correction dans le cadre d’une modification du PLU).

➤ Modification du tracé du cheminement doux situé entre les rues Alfred Wattiez et Raymond Spas

Extrait du règlement graphique du PLU approuvé	Correction envisagée dans le cadre de la modification du PLU
	

Cette modification consiste à modifier le tracé du cheminement doux situé entre les rues Alfred Wattiez et Raymond Spas, du fait du projet Ages et Vies qui devrait être réalisé sur ce secteur (à noter que ce projet fait l’objet d’une révision allégée du PLU, menée parallèlement à cette procédure).

- Modifications apportées au règlement écrit

Les modifications apportées au règlement écrit sont les suivantes :

a) Précisions relatives au terme « construction bioclimatique »

La notion de « construction bioclimatique » apparaît à plusieurs reprises dans le règlement écrit, pour déroger par exemple à certaines dispositions concernant les toitures. Toutefois, ce terme peut sembler subjectif au moment de l'instruction, d'où l'intérêt de le faire apparaître dans le lexique au début du règlement écrit

Modifications envisagées au sein du lexique

En *bleu* : les éléments ajoutés

CONSTRUCTION BIOCLIMATIQUE : Bâtiment dont l'implantation et la conception prennent en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage.

Note : La conception d'un bâtiment bioclimatique repose notamment sur le choix de matériaux appropriés, le recours à des techniques de circulation d'air, l'utilisation du rayonnement solaire ou de la géothermie, et la récupération des eaux de pluie.

Modifications envisagées au sein du règlement écrit

En *bleu* : les éléments ajoutés

Dans les articles concernés a été ajouté le renvoi à la définition donnée au sein du lexique (exemple ci-dessous) :

Toitures :

Les toitures doivent comprendre soit :

- deux pans minimum avec une pente de toit comprise entre 30° et 60° ;
- une toiture terrasse à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bio-climatique (*cf. définition de construction bioclimatique en page 7 du règlement écrit*).

b) Article UA7 – suppression d’une référence absente du règlement écrit

Au sein de l’article UA7, il est fait référence au chapitre III du même article, toutefois ce chapitre III est inexistant.

Cette modification est donc l’occasion de supprimer cette référence inutile.

Modifications envisagées au sein du règlement écrit – article UA7

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En bleu : les éléments ajoutés

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif doivent être implantées soit :

- sur la limite séparative ;
- avec un recul de 0,10 mètre minimum depuis la limite séparative.

En front à rue, dans une bande maximale de 25 mètres de profondeur (mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer) les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Au-delà de la bande des 25 mètres, les constructions ~~doivent respecter les distances de recul indiquées dans chapitre III du présent article.~~ Elles peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsque :

- il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment équivalent en hauteur déjà contigu à la limite séparative ou ;
- il s'agit de bâtiments annexes d'une superficie maximale de 15 m² dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au faîtage au droit de la limite séparative.

Implantation avec marges d'isolement

Pour les constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale au tiers de la hauteur de ce bâtiment mesurée au faîtage de la construction visée.

Pour les constructions dont la hauteur est inférieure à 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être de 3 mètres minimum.

Cette distance de recul est ramenée à 1 mètre pour les annexes d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres au faîtage.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 mètre dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

c) Article UF2 – permettre les extensions des constructions à usage d’habitation

Modifications envisagées au sein du règlement écrit – article UF2

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En *bleu* : les éléments ajoutés

ARTICLE UF2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux équipements, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La zone UF est concernée par une servitude d'utilité publique liée à des installations classées et des sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique. Les constructions, installations et aménagements non listés en UF1 sont admis sous réserve de respecter les prescriptions instaurées par cette servitude d'utilité publique.

Les constructions non listées en UF et concernées par les cavités souterraines repérées au titre du R123-11b du Code de l'Urbanisme sont admises sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales permettant de se prémunir du risque d'effondrement lié aux cavités souterraines. Pour les zones concernées par une / des cavités / tranchées localisées ou non (délimitées sur les plans 4/4 du règlement graphique), le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 mètre et respectant l'article 11) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes...) soient préservées.

Les constructions ou extensions à usage d'habitation sont admises dès lors qu'elles sont destinées exclusivement au logement des personnes dont la présence permanente est rendue nécessaire pour assurer la direction, la gestion, la surveillance ou l'entretien des équipements admis. *Les extensions de toutes les constructions existantes à usage d'habitation sont admises.*

Dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

- maintenir l'intérêt des chemins piétonniers à conserver ou à créer (recensés au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme) tels qu'ils sont présentés dans le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés ;
- protéger, mettre en valeur les éléments remarquables écologiques repérés sur le règlement graphique au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UFa, sont seulement autorisés les activités économiques dont celles dédiées au stockage de véhicules, ferraille.

d) Modifications au sein des articles 11 des zones UA, UB, UC, UD, UF et 1AU

Au sein des articles 11 cités ci-dessus, certaines modifications sont réalisées et peuvent concerner, selon les articles :

- Les dispositions relatives à l'aspect des constructions principales,
- Les dispositions relatives aux toitures,
- Les dispositions relatives aux clôtures.

Modifications envisagées au sein du règlement écrit – article UA11

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En *bleu* : les éléments ajoutés

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Dispositions générales :

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Modifications envisagées au sein du règlement écrit – article UA11

Dispositions particulières :

Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille sont interdits.

Les constructions annexes et les dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de récupération non traités) sont interdites.

Les volumes annexes isolés (garages, remises...) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment présentant une façade traditionnelle : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris des façades.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale ;

Les couleurs vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Les revêtements d'aspect fibro-ciment brut ou les revêtements d'aspect parpaing brut sont interdits.

Les antennes paraboliques doivent être installées soit :

- o au sol à l'arrière des constructions ;
- o sur les toitures qui ne sont pas situées en front à rue sur le côté de la façade principale. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- o en dehors des façades principales situées sur le front à rue.

Dans toute la zone UA et les secteurs déclinés :

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être d'aspect soit :

- briques ou parement de briques ;
- ~~brique rouge orangée~~ ;
- enduits de teinte clair sous réserve d'un sous-bassement ~~de type brique rouge orangée~~ (d'une hauteur minimale de 40 cm au-dessus du niveau du sol après terrassements) ;
- bois.

L'association des 2 aspects de matériaux est permise. D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit partiel (moins de 30% de la surface de la façade principale).

Toitures :

Les toitures doivent comprendre soit :

- deux pans minimum avec une pente de toit comprise entre 30° et 60° ;
- une toiture terrasse à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bio-climatique (cf. définition de construction bioclimatique en page 7 du règlement écrit).

Les toitures de pente inférieure à 30° sont admises dans le cas d'extension d'habitation dont l'emprise au sol ne représente pas plus de 50 m².

Les matériaux de couverture des habitations principales doivent être en :

- tuiles de teinte noire, bleue noire ou rouge ;
- plaques imitation tuiles de teinte noire, bleue noire ou rouge ;
- Bac acier (le bac acier doit être masqué par un acrotère, s'il est visible du domaine public) de teinte noire, bleue noire ou rouge.

~~Les matériaux de couverture des habitations doivent être de teinte foncée avec l'aspect :~~

- ~~tuile bleue noire ou ;~~
- ~~tuile rouge orangée.~~

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

Le nombre de pans et la pente des annexes (vérandas, garages, abris de jardin) ne sont pas réglementés.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire en toiture, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif.

Annexes :

Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent être de type :

- d'au moins d'un matériau utilisé sur la construction principale et / ou ;
- bois et / ou ;
- verrières.

Modifications envisagées au sein du règlement écrit – article UB11

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En *bleu* : les éléments ajoutés

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Dispositions générales :

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières :

Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille sont interdits.

Les constructions annexes et les dépendances, telles que clipiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de récupération non traités) sont interdites.

Les volumes annexes isolés (garages, remises...) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment présentant une façade traditionnelle : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris des façades.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale ;

Les couleurs vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Les revêtements d'aspect fibro-ciment brut ou les revêtements d'aspect parpaing brut sont interdits.

Les antennes paraboliques doivent être installées soit :

- o au sol à l'arrière des constructions ;
- o sur les toitures qui ne sont pas situées en front à rue sur le côté de la façade principale. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ;
- o en dehors des façades principales situées sur le front à rue.

Dans toute la zone UB et les secteurs déclinés :

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être d'aspect soit :

- ~~brique rouge orangée~~ briques ou parement de briques ;
- enduits de teinte clair sous réserve d'un sous-bassement ~~de type brique rouge orangée~~ (d'une hauteur minimale de 40 cm au-dessus du niveau du sol après terrassements) ;
- bois.

L'association des 2 aspects de matériaux est permise. D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit partiel (moins de 30% de la surface de la façade principale).

Toitures :

Les toitures doivent comprendre soit :

- deux pans minimum avec une pente de toit comprise entre 30° et 60° ;
- une toiture terrasse à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bio-climatique (cf. définition de construction bioclimatique en page 7 du règlement écrit).

Les toitures de pente inférieure à 30° sont admises dans le cas d'extension d'habitation dont l'emprise au sol ne représente pas plus de 50 m².

Les matériaux de couverture des habitations principales doivent être en :

- tuiles de teinte noire, bleue noire ou rouge ;
- plaques imitation tuiles de teinte noire, bleue noire ou rouge ;
- Bac acier (le bac acier doit être masqué par un acrotère, s'il est visible du domaine public) de teinte noire, bleue noire ou rouge.

~~Les matériaux de couverture des habitations doivent être de teinte foncée avec l'aspect :~~

~~• tuile bleue-noire-ou ;~~

~~• tuile rouge-orangée ;~~

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

Le nombre de pans et la pente des annexes (vérandas, garages, abris de jardin) ne sont pas réglementés.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire en toiture, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif.

Clôtures :

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

En front à rue :

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,80 mètre. Cette règle ne concerne pas la reconstruction de clôtures existantes d'une hauteur initiale supérieure à 1,80 mètre présentant un intérêt patrimonial.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe) doublée ou non d'une grille ;
- d'une grille composée ou non d'un brise-vue ;
- d'un mur surmonté d'une grille ou doublé d'une haie d'essences locales. Dans ce cas, le mur présente une hauteur maximale de 1,20 mètre ;

~~• d'un mur plein ;~~

Sur les limites séparatives et en fond de parcelle :

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres ;
- les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial ;
- les murs de clôtures ou clôture de surface pleine (aspect panneaux bois), nommés « murs d'intimité » sont autorisés dans la limite de 6 mètres linéaires depuis la façade arrière de la construction principale. Les autres types de murs pleins sont interdits entre la limite des 6 mètres de la façade arrière de la construction principale et le fond de parcelle.

En limite de zone N ou A, les clôtures doivent être composées soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ou d'une grille.

Annexes :

Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent être de type :

- d'au moins d'un matériau utilisé sur la construction principale et / ou ;
- bois et / ou ;
- verrières.

Modifications envisagées au sein du règlement écrit – article UC11

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En bleu : les éléments ajoutés

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Dispositions générales :

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières :

Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille sont interdits.

Les constructions annexes et les dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de récupération non traités) sont interdites.

Les volumes annexes isolés (garages, remises) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment présentant une façade traditionnelle : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris des façades.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les couleurs vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Les revêtements d'aspect fibro-ciment brut ou les revêtements d'aspect parpaing brut sont interdits.

Les antennes paraboliques doivent être installées soit :

- o au sol à l'arrière des constructions ;
- o sur les toitures qui ne sont pas situées en front à rue sur le côté de la façade principale. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faîtage ;
- o en dehors des façades principales situées sur le front à rue.

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être d'aspect soit :

- briques ou parement de briques ;
- ~~brique rouge orangée ;~~
- enduits de teinte clair sous réserve d'un sous-bassement ~~de type brique rouge orangée~~ (d'une hauteur minimale de 40 cm au-dessus du niveau du sol après terrassements) ;
- bois.

L'association des 2 aspects de matériaux est permise. D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit partiel (moins de 30% de la surface de la façade principale).

Toitures :

Les toitures doivent comprendre soit :

- deux pans minimum avec une pente de toit comprise entre 30° et 60° ;
- une toiture terrasse à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bioclimatique (cf. définition de construction bioclimatique en page 7 du règlement écrit).

Les toitures de pente inférieure à 30° sont admises dans le cas d'extension d'habitation dont l'emprise au sol ne représente pas plus de 50 m².

Les matériaux de couverture des habitations principales doivent être en :

- tuiles de teinte noire, bleue noire ou rouge ;
- plaques imitation tuiles de teinte noire, bleue noire ou rouge ;
- Bac acier (le bac acier doit être masqué par un acrotère, s'il est visible du domaine public) de teinte noire, bleue noire ou rouge.

~~entre deux et six pans avec une pente de toit comprise entre 30° et 45°.~~

~~Les matériaux de couverture des habitations doivent être de teinte foncée avec l'aspect :~~

- ~~tuile bleue noire ou ;~~
- ~~tuile rouge orangée.~~

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

Le nombre de pans et la pente des annexes (vérandas, garages, abris de jardin) ne sont pas réglementés.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire en toiture, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif.

Clôtures :

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

En front à rue :

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,80 mètre. Cette règle ne concerne pas la reconstruction de clôtures existantes d'une hauteur initiale supérieure à 1,80 mètre présentant un intérêt patrimonial.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe) doublée ou non d'une grille ;
- d'une grille composée ou non d'un brise-vue ;
- d'un mur surmonté d'une grille ou doublé d'une haie d'essences locales. Dans ce cas, le mur présente une hauteur maximale de 1,20 mètre ;

~~d'un mur plein.~~

Sur les limites séparatives et en fond de parcelle :

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres ;
- les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial ;
- les murs de clôtures ou clôture de surface pleine (aspect panneaux bois), nommés « murs d'intimité » sont autorisés dans la limite de 6 mètres linéaires depuis la façade arrière de la construction principale. Les autres types de murs pleins sont interdits entre la limite ~~des 6 mètres~~ de la façade arrière de la construction principale et le fond de parcelle.

En limite de zone N ou A, les clôtures doivent être composées soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ou d'une grille.

Annexes :

Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent être de type :

- d'au moins d'un matériau utilisé sur la construction principale et / ou ;
- bois et / ou ;
- verrières.

Modifications envisagées au sein du règlement écrit – article UD11

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En ~~bleu~~ : les éléments ajoutés

ARTICLE UD11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Dispositions générales :

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières :

Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille sont interdits.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les couleurs vives sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Les revêtements d'aspect fibro-ciment brut ou les revêtements d'aspect parpaing brut sont interdits.

~~Les matériaux de couverture des habitations doivent être de teinte foncée avec l'aspect :~~

- ~~• tuile bleue noire ou ;~~
- ~~• tuile rouge orangée.~~

Les matériaux de couverture des habitations principales doivent être en :

- tuiles de teinte noire, bleue noire ou rouge ;
- plaques imitation tuiles de teinte noire, bleue noire ou rouge ;
- Bac acier (le bac acier doit être masqué par un acrotère, s'il est visible du domaine public) de teinte noire, bleue noire ou rouge.

Clôtures :

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,80 mètre. Cette règle ne concerne pas la reconstruction de clôtures existantes d'une hauteur initiale supérieure à 1,80 mètre présentant un intérêt patrimonial.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe) doublée ou non d'une grille ;
- d'une grille composée ou non d'un brise-vue ;
- d'un mur surmonté d'une grille ou doublé d'une haie d'essences locales. Dans ce cas, le mur présente une hauteur maximale de 1,20 mètre.

En limite de zone N ou A, les clôtures doivent être composées soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ou d'une grille.

Modifications envisagées au sein du règlement écrit – article UF11

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En *bleu* : les éléments ajoutés

ARTICLE UF11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Dispositions générales :

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières :

Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille sont interdits.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus du niveau du terrain initial du sol (dans le cas où le niveau initial du sol est au moins égal au niveau de la voirie).

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les clôtures d'aspect plaque béton sont interdites.

Les couleurs vives sont interdites.

Modifications envisagées au sein du règlement écrit – article UF11

Les revêtements d'aspect fibro-ciment brut ou les revêtements d'aspect parpaing brut sont interdits.

Les antennes paraboliques doivent être installées soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures qui ne sont pas situées en front à rue sur le côté de la façade principale. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faîtage ;
- en dehors des façades principales situées sur le front à rue.

Pour les constructions à vocation d'habitation :

Les constructions annexes et les dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de récupération non traités) sont interdites.

Les volumes annexes isolés (garages, remises...) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

• *Façades :*

Les façades des extensions et des annexes doivent être d'aspect :

- d'au moins d'un matériau utilisé sur la construction principale et / ou ;
- bois.

• *Toitures :*

Les toitures doivent être de teinte foncée.

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

Le nombre de pans et la pente des annexes (vérandas, garages, abris de jardin) ne sont pas réglementés.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire en toiture, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif.

• *Clôtures :*

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

En front à rue :

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,80 mètre. Cette règle ne concerne pas la reconstruction de clôtures existantes d'une hauteur initiale supérieure à 1,80 mètre présentant un intérêt patrimonial.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe) doublée ou non d'une grille ;
- d'une grille composée ou non d'un brise-vue ;
- d'un mur surmonté d'une grille ou doublé d'une haie d'essences locales. Dans ce cas, le mur présente une hauteur maximale de 1,20 mètre ;

~~• d'un mur plein.~~

Modifications envisagées au sein du règlement écrit – article UF11

Sur les limites séparatives et en fond de parcelle :

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres ;
- les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial ;
- les murs de clôtures ou clôture de surface pleine (aspect panneaux bois), nommés « murs d'intimité » sont autorisés dans la limite de 6 mètres linéaires depuis la façade arrière de la construction principale. Les autres types de murs pleins sont interdits entre la limite des 6 mètres de la façade arrière de la construction principale et le fond de parcelle.

Pour les autres constructions :

- *Toitures :*

Les toitures doivent comprendre une pente de toit inférieure à 30°.

Les matériaux de couverture des habitations doivent être de teinte foncée.

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

- *Clôtures :*

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 2 mètres. Elles ne doivent pas constituer une gêne aux intersections et aux carrefours.

En limite de zone N ou A, les clôtures doivent être composées soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ou d'une grille.

Modifications envisagées au sein du règlement écrit – article 1AU11

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En bleu : les éléments ajoutés

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions générales :

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille sont interdits.

Les constructions annexes et les dépendances, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (tôles ondulées, matériaux de récupération non traités) sont interdites.

Les volumes annexes isolés (garages, remises) doivent être de dimensions inférieures à celles des constructions principales.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus du niveau du terrain initial du sol (dans le cas où le niveau initial du sol est au moins égal au niveau de la voirie).

Constructions principales :

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

Les revêtements d'aspect fibro-ciment brut ou les revêtements d'aspect parpaing brut sont interdits ;

Les antennes paraboliques doivent être installées soit :

- au sol à l'arrière des constructions ;
- sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faîtage ;
- sur les façades non visibles depuis l'espace public.

Toitures :

Les toitures doivent comprendre soit :

- deux pans minimum avec une pente de toit comprise entre 30° et 45° ;
- une toiture terrasse à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bio-climatique (cf. définition de construction bioclimatique en page 7 du règlement écrit).

Modifications envisagées au sein du règlement écrit – article 1AU11

Les toitures de pente inférieure à 30° sont admises dans le cas d'extension d'habitation dont l'emprise au sol ne représente pas plus de 50 m².

Les matériaux de couverture des habitations principales doivent être en :

- tuiles de teinte noire, bleue noire ou rouge ;
- plaques imitation tuiles de teinte noire, bleue noire ou rouge ;
- Bac acier (le bac acier doit être masqué par un acrotère, s'il est visible du domaine public) de teinte noire, bleue noire ou rouge.

~~Les matériaux de couverture des habitations doivent être de teinte foncée et d'aspect :~~

~~▲ tuile bleue noire ou~~

~~▲ tuile rouge orangée.~~

Les matériaux d'aspect tôles ondulées ou faits de matériaux de récupération sont interdits.

En cas d'utilisation de l'énergie solaire en toiture, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif.

Le nombre de pans et la pente des annexes (vérandas, garages, abris de jardin) ne sont pas réglementés.

Clôtures :

Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

Les clôtures d'aspect plaque béton sont interdites.

En front à rue :

Les clôtures sont limitées à une hauteur de 1,40 mètre.

Les clôtures doivent être composées soit :

- d'une haie arbustive d'essences locales (voir liste en annexe) doublée ou non d'un grillage ou d'une grille non visible depuis l'emprise publique. Le dispositif utilisé doit être de teinte foncée.
- d'un mur surmonté d'une grille ou d'un grillage ou doublé d'une haie d'essences bocagères. Dans ce cas, le mur présente une hauteur maximale de 1 mètre.

Les murs pleins supérieurs à 1 mètre sont interdits.

Sur les limites séparatives et en fond de parcelle :

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- les murs de clôtures ou clôture de surface pleine (aspect panneaux bois), nommés « murs d'intimité » sont autorisés dans la limite de 6 mètres linéaires depuis la façade arrière de la construction principale. Les autres types de murs pleins sont interdits entre la limite des 6 mètres de la façade arrière de la construction principale et le fond de parcelle.

En limite de zone N ou A :

Les clôtures doivent être composées soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage ou d'une grille.

Annexes :

Les façades des extensions et annexes visibles depuis le domaine public doivent être de type :

- d'au moins d'un matériau utilisé sur la construction principale et / ou ;
- bois et / ou ;
- verrières.

CHAPITRE 3 : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le niveau d'incidence de la modification du PLU sur l'environnement est le suivant :

▪ **Consommation foncière :**

Aucune incidence, négative ou positive.

▪ **Activité agricole :**

Aucune incidence, négative ou positive.

▪ **Topographie et paysage :**

Aucune incidence, négative ou positive.

▪ **Biodiversité et continuités écologiques :**

Aucune incidence, négative ou positive.

▪ **Ressource en eau :**

Aucune incidence, négative ou positive.

▪ **Prise en compte des risques :**

Aucune incidence, négative ou positive.

▪ **Mobilité et consommations énergétiques :**

Sur ce volet, l'incidence est positive étant donné que la modification du principe d'aménagement au sein de l'OAP rue Jean Jaurès, pour permettre un accès par la zone des Oiseaux permettra de réaliser une opération avec une voie traversante, plutôt qu'une opération en impasse.

▪ **Démographie et habitat :**

Aucune incidence, négative ou positive.

En conclusion, il apparaît que cette procédure de modification du PLU n'engendre aucun impact environnemental négatif.

CORRECTION APPORTEE SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Au terme de l'enquête publique, au regard des conclusions émises par le Commissaire Enquêteur, et compte-tenu des avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA), il est proposé d'annexer la servitude I4 relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.