
Plan Local d'Urbanisme

PERNES

Révision Allégée

Arrêtée le :	10/07/2018
Approuvée le :	10/04/2019

Table des matières

<i>Table des matières</i>	2
<i>Partie I : contexte de la révision allégée</i>	4
I. La commune de Pernes.....	4
II. La procédure de révision allégée	4
III. Modalités de la révision	5
IV. Contenu du dossier et objet de la révision allégée.....	6
<i>Partie 2 : Modification du règlement</i>	7
I. Ajouts en chapeau de zone	7
II. Modification de la zone UA.....	8
1. Article UA6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques	8
2. Article UA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	10
3. Article UA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	11
4. Article UA10 : Hauteur des constructions	12
5. Article UA11 : Aspect extérieur des constructions	13
6. Article UA12 : le stationnement	16
III. Modifications de la zone UB	18
1. Modification de l'article UB6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	18
2. Modification de l'article UB7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	20
3. Modification de l'article UB8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	21
4. Modification de l'article UB9 : emprise au sol des constructions	21
5. Modification de l'article UB10 : hauteur des constructions.....	22
6. Article UB11 : Aspect extérieur des constructions	22
7. Modification de l'article UB12.....	26
IV. Modifications dans la zone 1AUa.....	27
1. Modification de l'article 1AU6.....	27
2. Modification de l'article 1AUa7	28
3. Modification de l'article 1AUa8.....	29
4. Modification de l'article 1AU9.....	29
5. Modification de l'article 1AUa10.....	30
6. Modification de l'article 1AUa11.....	30
7. Modification de l'article 1AUa12.....	33
8. Modification de l'article 1AUa13.....	34
V. Modification dans la zone 1AUb	35
1. Modification de l'article 1AUb6.....	35
2. Modification de l'article 1AUb7.....	36
3. Modification de l'article 1AUb10.....	37
4. Modification de l'article 1AUb11.....	38
VI. Modifications de la zone 2AUb	39
VII. Modifications dans les zones A et N.....	40
VIII. Modification du Plan Local d'Urbanisme suite aux évolutions législatives	42
1. Ajout des articles 15 et 16 : application de la loi Grenelle	42
2. Suppression des articles 5 et 14 : application de la loi Alur	42

<i>Partie 3 : Modification du plan de zonage</i>	<i>43</i>
<i>Partie IV: Impacts sur l'Environnement.....</i>	<i>46</i>
I. Impacts sur les milieux biologiques	46
II. Impact sur la ressource en eau	47
<i>Partie V : Absence d'atteinte aux orientations générales du PADD.....</i>	<i>48</i>

Partie I : contexte de la révision allégée

I. La commune de Pernes

La commune de Pernes est située en région hauts-de-France, dans le département du Pas-de- Calais. Elle accueillait 1620 habitants d'après les données INSEE de 2015.

Elle fait partie de la Communauté de Communes du Ternois depuis le 1^{er} janvier 2017, compétente en matière de planification.

Elle est concernée par plusieurs documents supracommunaux, dont les principaux sont :

- le Schéma de Cohérence Territoriale du Ternois, approuvé le 7 avril 2016 et exécutoire depuis le 28 juillet 2016,
- le SDAGE Artois-Picardie,
- le SAGE de la Lys.

Le Plan Local d'urbanisme de Pernes a été approuvé le 25 novembre 2005. Une modification et deux révisions allégées ont été approuvées le 24 février 2011.

II. La procédure de révision allégée

La procédure de révision est régie par les articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'Urbanisme :

Article L.153-31 : « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».

Article L.153-32 : « *La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal ».*

Article L.153-33 : « *La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme. Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision ».*

Article L.153-34 : « *Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.*

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint ».

Article L.153-35 : « *Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.*

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L.153-34 peuvent être menées conjointement ».

L'article L.153-34 distingue de la procédure de révision « normale » une procédure de révision dite « allégée » consistant à remplacer la consultation des personnes associées sur le projet de plan arrêté par un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées.

La procédure de révision allégée peut être utilisée s'il n'est pas porté atteinte aux orientations du PADD et si le projet rentre dans l'un de ces deux cas :

- Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Être de nature à induire de graves risques de nuisance.

La présente révision allégée a notamment pour objectif la création d'un sous-secteur NI, et donc la réduction d'une zone naturelle.

III. Modalités de la révision

Les modalités de la révision « allégée » sont définies à l'article R.153-12 du même code, et indique que :

« Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L.103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire. ».

Les grandes étapes sont donc les suivantes :

- La révision est élaborée à l'initiative de l'autorité compétente, en l'espèce la Communauté de Communes du Ternois ;
- La délibération de l'autorité compétente prescrit la mise en révision allégée du document d'urbanisme et fixe les modalités de la concertation. La délibération est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, et le cas échéant, à différentes autres personnes publiques concernées ;
- La délibération de l'autorité compétente arrête le projet ;
- Le projet arrêté est soumis à l'examen conjoint des personnes publiques associées, dans le cadre d'une réunion ;
- Le projet de révision arrêté est soumis à enquête publique conformément au code de l'environnement, et avec pour annexe le procès-verbal de la réunion de l'examen conjoint des personnes publiques associées ;
- Le dossier est approuvé par l'autorité compétente après enquête publique, éventuellement modifié pour tenir compte de l'examen conjoint et des remarques faites à l'enquête ;
- Le dossier est tenu à disposition du public.

IV. Contenu du dossier et objet de la révision allégée

La révision allégée a pour objectif d'apporter des assouplissements au règlement écrit, et de créer un sous-secteur dans la zone naturelle destiné à une aire d'accueil de camping-cars et à des écolodges (hébergement touristique).

Un dossier de révision selon des modalités allégées comprend :

- **la notice explicative de la révision, selon l'article R.151-5 du code de l'Urbanisme, qui précise « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est : - 1° révisé dans les cas prévus au 2° et 3° de l'article L.153-31 - 2° Modifié - 3° Mise en compatibilité » ;**
- **les pièces du PLU modifiées par la révision, en l'espèce le zonage et le règlement.**

Partie 2 : Modification du règlement

I. Ajouts en chapeau de zone

Les éléments suivant sont ajoutés au niveau du règlement écrit :

- Pour la prise en compte du risque lié à la présence de cavités souterraines :

« La commune est concernée par le risque de cavités souterraines. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, 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. »

- Pour la prise en compte du risque inondation :

Les sous-sols sont interdits sur l'ensemble du territoire de Pernes.

II. Modification de la zone UA

Cette zone correspond au centre-bourg de Pernes. Le règlement doit permettre de conserver son caractère patrimonial, tout en adaptant et en facilitant l'application des règles.

1. Article UA6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

Il est ajouté en préambule :

- une prescription permettant d'anticiper l'application des règles pour les divisions en propriété ou en jouissance,
- une autre précisant que les règles d'implantation s'appliquent aussi bien pour les voies publiques que les voies privées,
- une disposition visant à réglementer l'implantation des constructions situées à l'angle de deux voies.
- les règles d'implantation restent inchangées.

Article UA6 avant modification	Article UA6 après modification
<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite d'emprise publique; - soit avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines existantes; - avec un recul au moins égal à 10 m aux berges de la Clarence ; <p>Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.</p> <p>Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux ni aux installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable.</p>	<p>L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.</p> <p>Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.</p> <p>Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.</p> <p>En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.</p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> -soit en limite d'emprise publique; -soit avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines existantes; avec un recul au moins égal à 10 m aux berges de la Clarence ; <p>Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.</p> <p>Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux ni aux installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable.</p>

2. Article UA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

De même qu'à l'article 6, les règles d'anticipation des divisions en propriété ou en jouissance sont ajoutées.

Il est proposé en outre de ne laisser l'exigence d'implantation sur le même alignement que dans le secteur UAa, qui correspond au centre-bourg, et ainsi laisser plus de souplesse dans le reste de la zone UA, en autorisant un décroché jusqu'à 5 mètres de profondeur.

Article UA7 avant modification	Article UA7 après modification
<p>Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Toutefois, la construction en limites séparatives est</p> <p>- obligatoire :</p> <p><u>Dans le secteur UAa</u></p> <p>1- sur les terrains de moins de 15 m. de façade, sur les deux limites séparatives à l'intérieur d'une bande de 5 m comptée à partir de la limite d'emprise publique ;</p> <p>2- sur les terrains de moins de plus de 15 m. de façade, sur l'une des deux limites séparatives à condition que la construction soit prolongée, sur le même alignement, par un porche ou une clôture de 1,5 m. minimum de hauteur édifiée avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la façade du bâtiment jusqu'à la limite séparative opposée.</p> <p><u>Dans le secteur UAb</u></p> <p>sur l'une des deux limites séparatives à condition que la construction soit prolongée, sur le même alignement, par un porche ou une clôture de 1,5 m. minimum de hauteur édifiée avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la façade du bâtiment jusqu'à la limite séparative opposée.;</p>	<p>Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.</p> <p>Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Toutefois, la construction en limites séparatives est</p> <p>- obligatoire :</p> <p><u>Dans le secteur UAa</u></p> <p>1- sur les terrains de moins de 15 m. de façade, sur les deux limites séparatives à l'intérieur d'une bande de 5 m comptée à partir de la limite d'emprise publique ;</p> <p>2- sur les terrains de moins de plus de 15 m. de façade, sur l'une des deux limites séparatives à condition que la construction soit prolongée, sur le même alignement, par un porche ou une clôture de 1,5 m. minimum de hauteur édifiée avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la façade du bâtiment jusqu'à la limite séparative opposée.</p> <p><u>Dans le secteur UAb</u></p> <p>sur l'une des deux limites séparatives à condition que la construction soit prolongée, sur le même alignement, par un porche ou une clôture de 1,5 m. minimum de hauteur édifiée avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la façade du bâtiment jusqu'à la limite séparative opposée. Par rapport à cette prolongation, un décroché est admis, jusqu'à 5 mètres;</p>

Article UA7 avant modification	Article UA7 après modification
<p>- admise :</p> <p>1 - à l'intérieur d'une bande de 15 m comptée à partir de la limite d'emprise publique ; 2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage et dont la pente des toitures n'excède pas 45°.</p> <p>Toutefois, lorsqu'il s'agit de d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.</p> <p>Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.</p> <p>Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.</p>	<p>- admise :</p> <p>1 - à l'intérieur d'une bande de 15 m comptée à partir de la limite d'emprise publique ; 2- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage et dont la pente des toitures n'excède pas 45°.</p> <p>Toutefois, lorsqu'il s'agit de d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.</p> <p>Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.</p> <p>Les carports peuvent être implantés en limite séparative ou avec un retrait de 1 mètre minimum. Lorsque le carport est accolé au pignon, il ne doit pas dépasser la largeur dudit pignon.</p> <p>Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.</p>

3. Article UA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il est proposé de retirer la règle de distance entre deux constructions sur une même parcelle, afin de simplifier leur implantation et de donner plus de latitude au propriétaire sur sa parcelle, tout en respectant les règles relatives à la défense incendie.

Article UA8 avant modification	Article UA8 après modification
<p>Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.</p>

4. Article UA10 : Hauteur des constructions

Des éléments de l'article 10 de cette zone seront revus afin de modifier les hauteurs au niveau des déblais et de surplombs.

Article UA10 avant modification	Article UA10 après modification
<p>Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.</p> <p>La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 10 m. au faîtage.</p> <p><u>Dans le secteur UAa</u></p> <p>Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 2 + un seul niveau de combles aménagés).</p> <p>Toute construction nouvelle doit respecter l'épannelage existant des constructions voisines. Dans tous les cas l'égout du toit devra s'aligner sur l'égout du toit de l'une des constructions voisines.</p> <p><u>Dans le secteur UAb</u></p> <p>Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 1 + un seul niveau de combles aménagés).</p> <p><u>Dans toute la zone</u></p> <p>Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitat devra se situer :</p> <ul style="list-style-type: none">- quand le terrain naturel est en déblai par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. de tout point de l'axe de la voie.- quand le terrain naturel est en surplomb par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. du niveau du terrain naturel.	<p>Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.</p> <p>La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 10 m. au faîtage.</p> <p><u>Dans le secteur UAa</u></p> <p>Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 2 + un seul niveau de combles aménagés).</p> <p>Toute construction nouvelle doit respecter l'épannelage existant des constructions voisines. Dans tous les cas l'égout du toit devra s'aligner sur l'égout du toit de l'une des constructions voisines.</p> <p><u>Dans le secteur UAb</u></p> <p>Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 1 + un seul niveau de combles aménagés).</p> <p><u>Dans toute la zone</u></p> <p>Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitat devra se situer :</p> <ul style="list-style-type: none">- quand le terrain naturel est en déblai par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. de tout point de l'axe de la voie.- quand le terrain naturel est en surplomb par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. du niveau du terrain naturel.- quand le terrain naturel est en déblai : la construction doit être au moins au niveau de l'axe de voirie et au maximum à 0.70 mètre.- quand le terrain naturel est en surplomb, la construction doit être au minimum au terrain naturel et au maximum à 0.20 ou 0.30 mètre.

5. Article UA11 : Aspect extérieur des constructions

Article UA11 avant modification	Article UA11 après modification
<p><u>1) Principe général</u></p> <p>Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit {parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.</p> <p>Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.</p> <p>Les vérandas sont autorisées si elles ne sont pas visibles de la voie publique.</p> <p>Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelables ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales</p> <p><u>2) Dispositions particulières</u></p> <p>a- <u>Constructions à usage d'habitation</u></p> <p>Les <u>toitures</u> doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle.</p> <p>Les <u>murs extérieurs</u> doivent réalisés majoritairement en briques de terre cuite naturelle, en pierre ou en tout autre matériau d'aspect rigoureusement identique. L'emploi du marbre ou du bois est autorisé pour les rez-de-chaussée à usage de commerce.</p> <p>Toutefois, en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.</p> <p>En outre, <u>dans le secteur UAa uniquement</u>,</p> <p>1- sont interdits, à l'exception des rez-de-chaussée destinés à accueillir des activités commerciales, artisanales et de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les modifications et/ou suppressions : <ul style="list-style-type: none"> - du rythme entre pleins et vides - des dimensions, formes et position des percements - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature - des éléments en saillie ou en retrait - la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément 	<p><u>1) Principe général</u></p> <p>Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit {parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.</p> <p>Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.</p> <p>Les vérandas sont autorisées si elles ne sont pas visibles de la voie publique.</p> <p>Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelables ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales</p> <p><u>3) Dispositions particulières</u></p> <p>a- <u>Constructions à usage d'habitation</u></p> <p>Les <u>toitures</u> doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle. <u>Cette obligation ne s'applique pas aux extensions et aux annexes.</u></p> <p>Les <u>murs extérieurs</u> doivent réalisés majoritairement en briques de terre cuite naturelle, en pierre ou en tout autre matériau d'aspect rigoureusement identique. L'emploi du marbre ou du bois est autorisé pour les rez-de-chaussée à usage de commerce. <u>En sus, dans le secteur UAb, les enduits dans les tons pierre sont autorisés.</u></p> <p>Toutefois, en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.</p> <p>En outre, <u>dans le secteur UAa uniquement</u>,</p> <p>1- sont interdits, à l'exception des rez-de-chaussée destinés à accueillir des activités commerciales, artisanales et de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les modifications et/ou suppressions : <ul style="list-style-type: none"> du rythme entre pleins et vides des dimensions, formes et position des percements - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature - des éléments en saillie ou en retrait - la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

2- les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profil, décomposition et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément

3- les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques au matériau d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle

4- les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur et/ou la composition de la façade

5- les percements en toiture (châssis ou lucarnes) doivent être plus hauts que larges et être localisés, en harmonie avec les ouvertures en façade, au plus bas de la toiture

6- en cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie

- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de décomposition de la menuiserie

7- le choix des couleurs des enduits et peintures doit :

- prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément
- être en harmonie avec les façades contiguës
- permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

b- Bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci.

Les annexes isolées peuvent être couvertes de tôle nervurée de couleur sombre.

Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m² l'emploi du bois en façades est autorisé ; dans ce cas la couverture doit être de couleur sombre.

c- Bâtiments d'activité, de stockage et leurs annexes

Dans le secteur UAa :

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle.

Les murs extérieurs doivent être réalisés majoritairement en briques de terre cuite naturelle, en pierre ou en tout autre matériau d'aspect rigoureusement identique. L'emploi du marbre ou du bois est autorisé pour les rez-de-chaussée à usage de commerce.

~~2- les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profil, décomposition et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément.~~

~~3- les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques semblables au matériau d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle~~

4- les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur et/ou la composition de la façade.

5- les percements en toiture (châssis ou lucarnes) doivent être plus hauts que larges et être localisés, en harmonie avec les ouvertures en façade, au plus bas de la toiture.

6- en cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie

- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de décomposition de la menuiserie

7- le choix des couleurs des enduits et peintures doit :

- prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément
- être en harmonie avec les façades contiguës
- permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

b- Bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci en harmonie avec celle-ci.

Les annexes isolées peuvent être couvertes de tôle nervurée de couleur sombre.

Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m² l'emploi du bois en façades est autorisé ; dans ce cas la couverture doit être de couleur sombre.

c- Bâtiments d'activité, de stockage et leurs annexes

Dans le secteur UAa :

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services

<p><u>Dans le secteur UAb</u> : Les seuls matériaux ondulés autorisés sont les tôles nervurées. L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.</p> <p>Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle .</p> <p>Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans les tons dominants suivants : blanc, gris, beige, vert pastel ou bleu pastel. Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces.</p> <p>d- <u>Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations</u> similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.</p> <p>e- <u>Les postes électriques et chaufferies d'immeubles</u> doivent s'harmoniser aux constructions.</p> <p>f- <u>Clôtures</u></p> <p><u>Rappel</u> : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.</p> <p>f 1 - Les clôtures <u>sur rue et dans la marge de recul</u> d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ; - de grilles ; - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages; - d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,5 m, maçonné dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale. <p>f2- Sur les <u>autres limites séparatives</u>, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.</p>	<p><u>publics ou d'intérêt collectif, ni aux annexes et extensions.</u></p> <p>Les <u>murs extérieurs</u> doivent réalisés majoritairement en briques de terre cuite naturelle, en pierre ou en tout autre matériau d'aspect rigoureusement identique. L'emploi du marbre ou du bois est autorisé pour les rez-de-chaussée à usage de commerce.</p> <p><u>Dans le secteur UAb</u> : Les seuls matériaux ondulés autorisés sont les tôles nervurées. L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.</p> <p>Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle.</p> <p>Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans les tons dominants suivants : blanc, gris, beige, vert pastel ou bleu pastel. Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces.</p> <p>d- <u>Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations</u> similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.</p> <p>e- <u>Les postes électriques et chaufferies d'immeubles</u> doivent s'harmoniser aux constructions.</p> <p>f <u>Clôtures</u></p> <p><u>Rappel</u> : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.</p> <p>f 1 - Les clôtures <u>sur rue et dans la marge de recul</u> d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ; - de grilles ; - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m <u>constitué des mêmes matériaux que ceux de en harmonie avec la construction principale</u> surmonté ou non de grilles ou grillages. <u>Les matériaux de type plaque béton sont limités à une hauteur de 0,5 mètre en façade et dans les marges de recul.</u> - d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,5 m, maçonné dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale. <p>f2- Sur les <u>autres limites séparatives</u>, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.</p>
--	---

6. Article UA12 : le stationnement

Il est proposé, dans le secteur UAb, (en effet dans le secteur UAa la prescription n'était pas applicable), de ne pas demander des surfaces suffisantes pour le stationnement dans le cadre d'un changement de destination, afin de favoriser l'implantation de commerces de proximité et d'activités artisanales sur la commune.

Article UA12 avant modification	Article UA12 après modification
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées, il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> -au minimum deux places de stationnement par logement ; -à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées. <p>Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.</p> <p>1) <u>Dans le secteur UAb</u>, ces dispositions ne s'appliquent ni dans le cas de reconstruction à l'identique ni dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements.</p> <p>2) <u>Dans le secteur UAa</u>, à l'exception des travaux de transformation de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour les travaux ayant pour effet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement. -d'augmenter le nombre de logement par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant. <p>il doit être créé une place de stationnement par logement supplémentaire ou par logement créé.</p> <p>Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même.</p> <p>A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :</p> <ul style="list-style-type: none"> -soit en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 200 m. de rayon dont il justifie la pleine propriété. +soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation. +soit en versant une participation financière fixée par délibération du Conseil municipal dans les conditions prévues aux articles L 421 -3 et R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme. 	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées, il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> -au minimum deux places de stationnement par logement ; -à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées. <p>Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.</p> <p>1) <u>Dans le secteur UAb</u>, ces dispositions ne s'appliquent ni dans le cas de reconstruction à l'identique ni dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements.</p> <p>2) <u>Dans le secteur UAa</u>, à l'exception des travaux de transformation de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour les travaux ayant pour effet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> -transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement. -d'augmenter le nombre de logement par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant. <p>il doit être créé une place de stationnement par logement supplémentaire ou par logement créé.</p> <p>Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même.</p> <p>A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :</p> <ul style="list-style-type: none"> -soit en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 200 m. de rayon dont il justifie la pleine propriété. -soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation. -soit en versant une participation financière fixée par délibération du Conseil municipal dans les conditions prévues aux articles L 421 -3 et R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme.

<p>3) Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, <u>dans le secteur UAb uniquement</u>, des surfaces suffisantes doivent être réservées :</p> <ul style="list-style-type: none"> -pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ; - pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs. 	<p>3) Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, <u>dans le secteur UAb uniquement</u>, et <u>en dehors d'un changement de destination</u>, des surfaces suffisantes doivent être réservées :</p> <ul style="list-style-type: none"> -pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ; -pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
---	---

En outre, l'obligation de prévoir du stationnement pour le personnel et les visiteurs, difficile à évaluer, est supprimée.

III. Modifications de la zone UB

La zone UB est définie par le règlement du PLU comme « une zone urbaine mixte de première périphérie et de densité moyenne aux faubourgs où cohabitent activités, grands équipements publics et habitations sous forme d'habitat groupé, de logements collectifs ou pavillonnaires ».

Elle comprend :

- le secteur UBa correspondant aux quartiers de moyenne densité où domine l'habitat pavillonnaire.
- le sous-secteur UBa1 où des reculs notables sont exigés par rapport à la RD 70.
- le secteur UBb qui reprend le lotissement "bois" situé en bordure de Clarence.

De manière générale, les mêmes problématiques que dans la zone UA sont rencontrées, mais les enjeux patrimoniaux sont moins importants.

1. Modification de l'article UB6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

De même qu'en zone UA, les règles permettant d'anticiper l'application des règles pour les divisions en propriété ou en jouissance sont ajoutées, ainsi que la prescription précisant que les règles d'implantation s'appliquent aussi bien pour les voies publiques que les voies privées, et une disposition visant à réglementer l'implantation des constructions situées à l'angle de deux voies.

En outre, il est précisé que les règles de recul maximal ne s'appliquent pas aux annexes d'une surface inférieure ou égale à 12 m², pour faciliter notamment l'implantation d'abris de jardins.

Article UB6 avant modification	Article UB6 après modification
<p>A l'exception du secteur UBa1 :</p> <p>La façade principale des constructions doit être implantées avec un recul:</p> <ul style="list-style-type: none"> -soit identique à celui d'une des deux constructions voisines existantes ; -soit au moins égal à 5 m et maximal de 25 m. par rapport à la limite d'emprise. -au moins égal à 10 m des berges de la Clarence. <p><u>Dans le secteur UBa1</u></p> <p>La façade principale des constructions doit être implantées avec un recul au moins égal à 15 m. et maximal de 35 m. par rapport à la limite d'emprise de la RD 70.</p> <p><u>Dans toute la zone :</u></p> <p>qu'il s'agisse de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction ne pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.</p> <p>Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux ni aux installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable</p>	<p>L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.</p> <p>Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.</p> <p>Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.</p> <p>En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.</p> <p>A l'exception du secteur UBa1 :</p> <p>La façade principale des constructions doit être implantées avec un recul:</p> <ul style="list-style-type: none"> -soit identique à celui d'une des deux constructions voisines existantes ; -soit au moins égal à 5 m et maximal de 25 m. par rapport à la limite d'emprise. Il n'y a pas de recul maximal imposé pour les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12m² d'emprise au sol. -au moins égal à 10 m des berges de la Clarence. <p><u>Dans le secteur UBa1</u></p> <p>La façade principale des constructions doit être implantées avec un recul au moins égal à 15 m. et maximal de 35 m. par rapport à la limite d'emprise de la RD 70.</p> <p>Il n'y a pas de recul maximal imposé pour les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12m² d'emprise au sol.</p> <p><u>Dans toute la zone :</u></p> <p>qu'il s'agisse de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction ne pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.</p> <p>Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux ni aux installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable.</p>

2. Modification de l'article UB7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme dans la zone UA, il est proposé d'ajouter les règles visant à anticiper les divisions en propriété ou en jouissance, ainsi que celles relatives à l'implantation des carports.

En outre, la bande d'implantation en limite séparative autorisée est étendue à 25 mètres au lieu de 20 mètres, afin d'être en cohérence avec les règles de l'article 6.

Article UB7 avant modification	Article UB7 après modification
<p>Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Toutefois, la construction en limites séparatives est admise:</p> <ul style="list-style-type: none">- A l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise publique ;- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur : pas 3,5 mètres au faîtage et dont la pente des toitures n'excède pas 45°. <p>Toutefois, lorsqu'il s'agit de d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra leur au recul minimum du bâtiment existant.</p> <p>Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.</p> <p>Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.</p>	<p>Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.</p> <p>Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Toutefois, la construction en limites séparatives est admise:</p> <ul style="list-style-type: none">- A l'intérieur d'une bande de 20 m 25 mètres comptée à partir de la limite d'emprise publique ;- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage et dont la pente des toitures n'excède pas 45°. <p>Toutefois, lorsqu'il s'agit de d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra leur au recul minimum du bâtiment existant.</p> <p>Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.</p> <p>Les carports peuvent être implantés à en limite séparative ou avec un retrait de 1 mètre minimum. Lorsque le carport est accolé au pignon, il ne doit pas dépasser la largeur dudit pignon.</p> <p>Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.</p>

3. *Modification de l'article UB8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Il est proposé de retirer la règle de distance entre deux constructions sur une même parcelle, afin de simplifier leur implantation et de donner plus de latitude au propriétaire, tout en respectant les règles relatives à la défense incendie.

Article UB8 avant modification	Article UB8 après modification
Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.	Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

4. *Modification de l'article UB9 : emprise au sol des constructions*

Il est ajouté une disposition visant à exclure les petites parcelles (égale ou inférieure à 500m²) de la règle d'emprise au sol, afin de faciliter sur ces dites parcelles la réalisation d'extension ou d'annexes.

Article UB9 avant modification	Article UB9 après modification
Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder : -40 % pour les bâtiments à usage d'habitation ; -60% pour les constructions à usage d'activité, y compris la partie logement. cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à desserte par les réseaux.	Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder : -40 % pour les bâtiments à usage d'habitation ; -60% pour les constructions à usage d'activité, y compris la partie logement. Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à desserte par les réseaux, ni aux parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 500 m².

5. Modification de l'article UB10 : hauteur des constructions

Il est proposé de supprimer la règle visant à exclure des règles de hauteur la reconstruction et les extensions, afin d'éviter des constructions non intégrées à la morphologie urbaine.

De plus, des éléments de l'article 10 de cette zone seront revus afin de modifier les hauteurs au niveau des déblais et de surplombs.

Article UB10 avant modification	Article UB10 après modification
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.	Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.
La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 10 m. au faîtage.	La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 10 m. au faîtage.
<u>Dans le secteur UBa :</u> Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 1 + un seul niveau de combles aménagés).	<u>Dans le secteur UBa :</u> Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 1 + un seul niveau de combles aménagés).
<u>Dans le secteur UBb :</u> Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + un seul niveau de combles aménagées).	<u>Dans le secteur UBb :</u> Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + un seul niveau de combles aménagées).
<u>Dans toute la zone :</u> Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitat devra se situer : - quand le terrain naturel est en déblai par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. de tout point de l'axe de la voie. - quand le terrain naturel est en surplomb par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. du niveau du terrain naturel.	<u>Dans toute la zone :</u> Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitat devra se situer : - quand le terrain naturel est en déblai par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. de tout point de l'axe de la voie. - quand le terrain naturel est en surplomb par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. du niveau du terrain naturel. - Quand le terrain naturel est en déblai : la construction doit être au moins au niveau de l'axe de voirie et au maximum 0,70 mètre. - Quand le terrain naturel est en surplomb, la construction doit être au minimum au terrain naturel et au maximum à 0.20 ou 0.30 mètre.

6. Article UB11 : Aspect extérieur des constructions

Article UB11 avant modification	Article UB11 après modification
---------------------------------	---------------------------------

Article UB11 avant modification	Article UB11 après modification
<p>Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, ...) est interdit.</p> <p>Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.</p> <p>Les vérandas ne sont autorisées, dans le secteur UBb, que si elles ne sont pas visibles depuis la voie publique</p> <p>Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelables ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.</p> <p><u>2) Dispositions particulières</u></p> <p><u>3) Dans le secteur UBa</u></p> <p>a- <u>Constructions à usage d'habitation</u></p> <p>Les <u>toitures</u> doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle.</p> <p>Les <u>murs extérieurs</u> doivent réalisés majoritairement en briques de terre cuite naturelle, en pierre, ou en bardage bois ou en tout autre matériau d'aspect rigoureusement identique.</p> <p>Toutefois, en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.</p> <p>Pour Les immeubles à usage d'habitat collectif et les opérations groupées, sont également autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en façade les enduits et le béton lavé, - en toiture : les matériaux reprenant les teintes de l'ardoise naturelle. <p>b- <u>Bâtiments annexes</u></p> <p>Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci, ou en briques et tuiles.</p> <p>Les annexes isolées peuvent être couvertes de tôle nervurée de couleur sombre.</p> <p>Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m² l'emploi du bois en façades est autorisé ; dans ce cas la couverture doit être de couleur sombre.</p>	<p>Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, ...) est interdit.</p> <p>Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.</p> <p>Les vérandas ne sont autorisées, dans le secteur UBb, que si elles ne sont pas visibles depuis la voie publique</p> <p>Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelables ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.</p> <p><u>2) Dispositions particulières</u></p> <p><u>3) Dans le secteur UBa</u></p> <p>a- <u>Constructions à usage d'habitation</u></p> <p>Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle.</p> <p>Les toitures (hormis toitures terrasses) doivent êtres dans les tons rouges /orangés/noirs/ gris.</p> <p>Les <u>murs extérieurs</u> doivent réalisés majoritairement en briques de terre cuite naturelle, en pierre, ou en bardage bois ou en tout autre matériau d'aspect rigoureusement identique. Les enduits sont autorisés, sauf ceux de couleur vive.</p> <p>Toutefois, en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.</p> <p>Pour les immeubles à usage d'habitat collectif et les opérations groupées, sont également autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en façade les enduits et le béton lavé, - en toiture : les matériaux reprenant les teintes de l'ardoise naturelle. <p>b- <u>Bâtiments annexes</u></p> <p>Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci, ou en briques et tuiles en harmonie avec celle-ci.</p> <p>Les annexes isolées peuvent être couvertes de tôle nervurée de couleur sombre.</p>

Article UB11 avant modification	Article UB11 après modification
<p>c- <u>Bâtiments d'activité, de stockage et leurs annexes</u></p> <p>Les seuls matériaux ondulés autorisés sont les tôles nervurées.</p> <p>L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.</p> <p>Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle .</p> <p>Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans les tons dominants suivants : blanc, gris, beige, vert pastel ou bleu pastel. Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces.</p> <p>d) <u>Clôtures</u></p> <p><u>Rappel</u> : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures <u>sur rue et dans la marge de recul</u> d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit : - d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ; - de grilles ; - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages; - d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,5 m, maçonné dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale. <p>d2- Sur les <u>autres limites séparatives</u>, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.</p> <p><u>Dans le secteur UBb</u></p> <p><u>a)Constructions à usage d'habitation, d'activité, d'annexes ou de stockage</u></p> <p>Le seul matériau autorisé est le bois.</p>	<p>Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m² l'emploi du bois en façades est autorisé ; dans ce cas la couverture doit être de couleur sombre.</p> <p>c- <u>Bâtiments d'activité, de stockage et leurs annexes</u></p> <p>Les seuls matériaux ondulés autorisés sont les tôles nervurées.</p> <p>L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.</p> <p>Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle .</p> <p>Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans les tons dominants suivants : blanc, gris, beige, vert pastel ou bleu pastel. Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces.</p> <p>d) <u>Clôtures</u></p> <p><u>Rappel</u> : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures <u>sur rue et dans la marge de recul</u> d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit : - d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ; - de grilles ; - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de <u>en harmonie avec la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages. Les matériaux de type plaque béton sont limités à une hauteur de 0,5 mètre en façade et dans les marges de recul.</u> - d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,5 m, maçonné dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale. <p>d2- Sur les <u>autres limites séparatives</u>, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.</p> <p><u>Dans le secteur UBb</u></p> <p><u>a)Constructions à usage d'habitation, d'activité, d'annexes ou de stockage</u></p> <p>Le seul matériau autorisé est le bois. <u>Seuls les matériaux de type bois sont autorisés, d'aspect naturel.</u></p>

Article UB11 avant modification	Article UB11 après modification
<p>b) <u>Clôtures</u></p> <p><u>Rappel</u> : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.</p> <p>Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,2 m ne peuvent être constituées que d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive.</p> <p><u>Dans toute la zone:</u></p> <p>a- <u>Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires</u>, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.</p> <p>b) <u>Les postes électriques et chaufferies d'immeubles</u> doivent s'harmoniser aux constructions.</p>	<p>b) <u>Clôtures</u></p> <p><u>Rappel</u> : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.</p> <p>Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,2 m ne peuvent être constituées que d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive.</p> <p>Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,50 m peuvent être constituées d'une plaque de béton de 0,25 cm maximum, surmontée ou non de grilles ou grillages.</p> <p><u>Dans toute la zone:</u></p> <p>b- <u>Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires</u>, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.</p> <p>b) <u>Les postes électriques et chaufferies d'immeubles</u> doivent s'harmoniser aux constructions.</p>

7. Modification de l'article UB12

Comme dans la zone UA, il est proposé de supprimer l'obligation de réaliser des places pour le personnel et les visiteurs.

Article UB12 avant modification	Article UB12 après modification
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées, il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none">- au minimum deux places de stationnement par logement ;- à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées. <p>Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent ni dans le cas de reconstruction à l'identique ni dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements.</p> <p>Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées :</p> <ul style="list-style-type: none">- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées, il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none">- au minimum deux places de stationnement par logement ;- à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées. <p>Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent ni dans le cas de reconstruction à l'identique ni dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements.</p> <p>Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées :</p> <ul style="list-style-type: none">- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

IV. Modifications dans la zone 1AUa

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future. Des modifications similaires à celles des zones UA et UB sont proposées.

1. *Modification de l'article 1AU6*

De même qu'en UA et UB, les règles permettant d'anticiper l'application des règles pour les divisions en propriété ou en jouissance sont ajoutées, ainsi que la prescription précisant que les règles s'appliquent aussi bien pour les voies publiques que les voies privées, ainsi qu'une disposition visant à réglementer l'implantation des constructions situées à l'angle de deux voies.

En outre, il est proposé dans un objectif de favoriser la densification :

- D'autoriser l'implantation des constructions à la limite de la voie,
- De passer le retrait minimal de 5 à 3 mètres.

Article 1AUa6 avant modification	Article 1AUa6 après modification
<p>La façade principale des constructions et installations doivent être implantées :</p> <p>-avec un retrait au moins égal à 5 m et maximal de 25 m par rapport à la limite d'emprise.</p> <p>Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.</p> <p>Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux ni aux installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable.</p>	<p>L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.</p> <p>Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.</p> <p>Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.</p> <p>En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.</p> <p>La façade principale des constructions et installations doivent être implantées soit :</p> <p>-à la limite d'emprise de la voie,</p> <p>-avec un retrait au moins égal à 5 m 3 m et maximal de 25 m par rapport à la limite d'emprise.</p> <p>Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.</p> <p>Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux ni aux installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable.</p>

2. Modification de l'article 1AUa7

Les règles permettant d'anticiper les divisions en propriété ou en jouissance sont ajoutées, ainsi que des dispositions particulières pour les carports.

Article 1AUa7 avant modification	Article 1AUa7 après modification
<p>Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Toutefois, lorsqu'il s'agit de d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.</p> <p>Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.</p> <p>Toutefois, la construction en limite séparative est admise :</p> <p>1 - à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise publique ;</p> <p>2- delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage et dont la pente des toitures n'excède pas 45°.</p> <p>Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements à la desserte par les réseaux.</p>	<p>Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.</p> <p>Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Toutefois, lorsqu'il s'agit de d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.</p> <p>Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.</p> <p>Les carports peuvent être implantés en limite séparative ou avec un retrait minimal d'1 mètre. Lorsque le carport est accolé au pignon, il ne doit pas dépasser la largeur dudit pignon.</p> <p>Toutefois, la construction en limite séparative est admise :</p> <p>1 - à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise publique ;</p> <p>2- delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage et dont la pente des toitures n'excède pas 45°.</p> <p>Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements à la desserte par les réseaux.</p>

3. Modification de l'article 1AUa8

Les dispositions de l'article 8 sont assouplies. Il est précisé que la distance à respecter sur une même parcelle ne s'applique que pour deux constructions à usage d'habitation, et non plus par rapport aux bâtiments annexes.

Article 1AUa8 avant modification	Article 1AUa8 après modification
Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.	Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres pour deux constructions à usage d'habitation.

4. Modification de l'article 1AU9

Afin de favoriser la densification, il est proposé d'augmenter le coefficient maximal d'emprise au sol à 50% dans le secteur 1AUa1 et à 40% dans le secteur 1AUa2.

Article 1AUa9 avant modification	Article 1AUa9 après modification
<p>Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder :</p> <p>-Pour les bâtiments à usage d'habitation, 40 % dans le <u>secteur 1AUa1</u> et 30 % dans le <u>secteur 1AUa2</u> ;</p> <p>- Pour les constructions à usage d'activité, y compris la partie logement : 60 % dans <u>le secteur 1AUa1</u> et 40 % dans le <u>secteur 1AUa2</u> ;</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction ni à la construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux.</p>	<p>Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder :</p> <p>-Pour les bâtiments à usage d'habitation, 40 % 50 % dans le <u>secteur 1AUa1</u> et 30 % 40% dans le <u>secteur 1AUa2</u> ;</p> <p>- Pour les constructions à usage d'activité, y compris la partie logement : 60 % dans <u>le secteur 1AUa1</u> et 40 % dans le <u>secteur 1AUa2</u> ;</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction ni à la construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux.</p>

5. Modification de l'article 1AUa10

Des éléments de l'article 10 de cette zone seront revus afin de modifier les hauteurs au niveau des déblais et de surplombs.

Article 1AUa10 avant modification	Article 1AUa10 après modification
<p>Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de :</p> <ul style="list-style-type: none">- deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagées inclus (R + 1 + un seul niveau de combles aménagées) dans le <u>secteur 1AUa1</u>;- un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagées inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménagées) dans le <u>secteur 1AUa2</u>. <p>La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à 10 m. au faitage dans le <u>secteur 1AUa1</u> et 7 m au faitage dans le <u>secteur 1AUa2</u>.</p> <p><u>Dans toute la zone :</u></p> <p>Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitat devra se situer :</p> <ul style="list-style-type: none">- quand le terrain naturel est en déblai par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. de tout point de l'axe de la voie.- quand le terrain naturel est en surplomb par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. du niveau du terrain naturel.	<p>Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de :</p> <ul style="list-style-type: none">- deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagées inclus (R + 1 + un seul niveau de combles aménagées) dans le <u>secteur 1AUa1</u>;- un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagées inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménagées) dans le <u>secteur 1AUa2</u>. <p>La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à 10 m. au faitage dans le <u>secteur 1AUa1</u> et 7 m au faitage dans le <u>secteur 1AUa2</u>.</p> <p><u>Dans toute la zone :</u></p> <p>Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitat devra se situer :</p> <ul style="list-style-type: none">- quand le terrain naturel est en déblai par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. de tout point de l'axe de la voie.- quand le terrain naturel est en surplomb par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. du niveau du terrain naturel. <p>- Quand le terrain naturel est en déblai : la construction doit être au moins au niveau de l'axe de voirie et au maximum 0,70 mètre.</p> <p>- Quand le terrain naturel est en surplomb, la construction doit être au minimum au terrain naturel et au maximum à 0.20 ou 0.30 mètre.</p>

6. Modification de l'article 1AUa11

Des modifications similaires aux zones UA et UB sont apportées à l'article 11.

Article 1AUa11 avant modification	Article 1AUa11 après modification
-----------------------------------	-----------------------------------

1) Principe général

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, ...) est interdit.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les vérandas sont autorisées.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelables ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) Dispositions particulièresa- Constructions à usage d'habitation

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle.

Les murs extérieurs doivent réalisés majoritairement en briques de terre cuite naturelle, en pierre ou en bardage bois ou en tout autre matériau d'aspect rigoureusement identique.

Toutefois, en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Pour les immeubles à usage d'habitat collectif et les opérations groupées, sont également autorisés :

- en façade les enduits et le béton lavé,
- en toiture : les matériaux reprenant les teintes de l'ardoise naturelle.

b- Bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci, ou en briques et tuiles.

Les annexes isolées peuvent être couvertes de tôle nervurée de couleur sombre.

1) Principe général

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, ...) est interdit.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les vérandas sont autorisées.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelables ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2) Dispositions particulièresa- Constructions à usage d'habitation

~~Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle.~~

Les toitures (hormis toitures terrasses) doivent étres dans les tons rouges /orangés/noirs/ gris.

Les murs extérieurs doivent réalisés majoritairement en briques de terre cuite naturelle, en pierre ou en bardage bois ou en tout autre matériau d'aspect rigoureusement identique. Les enduits sont autorisés, sauf ceux de couleur vive.

Toutefois, en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Pour les immeubles à usage d'habitat collectif et les opérations groupées, sont également autorisés :

- en façade les enduits et le béton lavé,
- en toiture : les matériaux reprenant les teintes de l'ardoise naturelle.

b- Bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci, ou en briques et tuiles, en harmonie avec la construction

Article 1AUa11 avant modification	Article 1AUa11 après modification
<p>Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m² l'emploi du bois en façades est autorisé ; dans ce cas la couverture doit être de couleur sombre.</p> <p>c- <u>Bâtiments d'activité, de stockage et leurs annexes</u></p> <p>Les seuls matériaux ondulés autorisés sont les tôles nervurées.</p> <p>L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.</p> <p>Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle.</p> <p>Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans les tons dominants suivants : blanc, gris, beige, vert pastel ou bleu pastel. Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces.</p> <p>d- <u>Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires</u>, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.</p> <p>e) <u>Les postes électriques et chaufferies d'immeubles</u> doivent s'harmoniser aux constructions.</p> <p>f) <u>Clôtures</u></p> <p><u>Rappel</u> : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.</p> <p>f1- Les clôtures <u>sur rue et dans la marge de recul</u> d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ; - de grilles ; <p>d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages.</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,5 m, maçonné dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale. <p>f2- Sur les <u>autres limites séparatives</u>, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.</p>	<p><u>principale.</u></p> <p>Les annexes isolées peuvent être couvertes de tôle nervurée de couleur sombre.</p> <p><u>Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m² l'emploi du bois en façades est autorisé ; dans ce cas la couverture doit être de couleur sombre.</u></p> <p>c- <u>Bâtiments d'activité, de stockage et leurs annexes</u></p> <p>Les seuls matériaux ondulés autorisés sont les tôles nervurées.</p> <p>L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.</p> <p>Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle.</p> <p>Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans les tons dominants suivants : blanc, gris, beige, vert pastel ou bleu pastel. Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces.</p> <p>d- <u>Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires</u>, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.</p> <p>g) <u>Les postes électriques et chaufferies d'immeubles</u> doivent s'harmoniser aux constructions.</p> <p>h) <u>Clôtures</u></p> <p><u>Rappel</u> : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.</p> <p>f1- Les clôtures <u>sur rue et dans la marge de recul</u> d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ; - de grilles ; <p>d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm <u>constitué des mêmes matériaux que ceux de en harmonie avec la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages</u>; Les matériaux de type plaque béton sont limités à une hauteur de 0,5 mètre en façade et dans les marges de recul.</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,5 m, maçonné dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale. <p>f2- Sur les <u>autres limites séparatives</u>, la hauteur</p>

Article 1AUa11 avant modification	Article 1AUa11 après modification
	des clôtures est limitée à 1,8 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.

7. Modification de l'article 1AUa12

Comme dans les zones UA et UB, il est proposé de supprimer l'obligation d'imposer des surfaces suffisantes pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

De plus, il est proposé de réduire le nombre de places de stationnement dans le secteur 1AUa2, de trois à deux places par logements.

Article 1AUa12 avant modification	Article 1AUa12 après modification
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées, il sera exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum par logement : deux places de stationnement dans le <u>secteur 1 AUa1</u> et trois places dans le <u>secteur 1AUa2</u> ; - à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées <p>Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.</p> <p>Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour révolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ; - pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs. 	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées, il sera exigé:</p> <ul style="list-style-type: none"> - au minimum par logement : deux places de stationnement dans le <u>secteur 1 AUa1</u> et dans le secteur 1AUa2; - à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées <p>Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.</p> <p>Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour révolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ; - pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

8. Modification de l'article 1AUa13

Il est proposé de réduire les obligations en matière de plantations d'espaces verts : 5% au lieu de 10% de la superficie de l'opération, et de retirer l'obligation de réaliser les deux tiers de ces espaces en un seul tenant, afin d'avoir une meilleure répartition au sein de la zone.

Article 1AUa13 avant modification	Article 1AUa13 après modification
<p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de stationnement. Des plantations doivent être aménagées autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m².</p> <p>Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations ainsi que les marges de recul par rapport aux limites de zones imposées à l'article 7 doivent être aménagés en espaces vert (plantations, espaces verts, pelouses, ...) d'une superficie au moins égale à 20 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Dans les opérations de logements individuels ou groupés, d'une superficie supérieure ou égale à 5000 m², doit être aménagé un espace commun de détente (placette, espaces verts, pelouses, jeux, ...) d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie de l'opération, dont les deux tiers d'un seul tenant. Ces espaces commun de détente doivent être réalisés en dehors des espaces dévolus à la circulation, aux aires de service ou de stationnement ainsi qu'aux marges de recul imposées à l'article 6. En aucun cas ces espaces commun de détente ne pourront se situer entre la façade des constructions et la voirie de desserte.</p>	<p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de stationnement. Des écrans boisés plantations doivent être aménagées autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100 m².</p> <p>Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations ainsi que les marges de recul par rapport aux limites de zones imposées à l'article 7 doivent être aménagés en espaces vert (plantations, espaces verts, pelouses, ...) d'une superficie au moins égale à 20 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Dans les opérations de logements individuels ou groupés, d'une superficie supérieure ou égale à 5000 m², doit être aménagé un espace commun de détente (placette, espaces verts, pelouses, jeux, ...) d'une superficie au moins égale à 10% 5% de la superficie de l'opération, dont les deux tiers d'un seul tenant. Ces espaces commun de détente doivent être réalisés en dehors des espaces dévolus à la circulation, aux aires de service ou de stationnement ainsi qu'aux marges de recul imposées à l'article 6. En aucun cas ces espaces commun de détente ne pourront se situer entre la façade des constructions et la voirie de desserte.</p>

V. Modification dans la zone 1AUb

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles non nuisantes, artisanales, commerciales ou de services.

1. *Modification de l'article 1AUb6*

De même que dans les autres zones, les règles permettant d'anticiper l'application des règles pour les divisions en propriété ou en jouissance sont ajoutées, ainsi que la prescription précisant que les règles s'appliquent aussi bien pour les voies publiques que les voies privées, ainsi qu'une disposition visant à réglementer l'implantation des constructions situées à l'angle de deux voies.

Article 1AUb6 avant modification	Article 1AUb6 après modification
<p>Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none">-10 m de la limite d'emprise de la RD 70;- 5 m de la limite d'emprise dans le reste de la zone ; <p>Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.</p> <p>Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux ni aux installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable.</p>	<p>L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.</p> <p>Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.</p> <p>Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.</p> <p>En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.</p> <p>Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none">-10 m de la limite d'emprise de la RD 70;- 5 m de la limite d'emprise dans le reste de la zone ; <p>Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.</p> <p>Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux ni aux installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable.</p>

2. Modification de l'article 1AUb7

De même que pour les autres zones, les règles visant à anticiper les divisions en propriété ou en jouissance sont ajoutées.

Article 1AUb7 avant modification	Article 1AUb7 après modification
<p>Les régies qui suivent ne s'appliquent pas aux implantations liées à la desserte par les réseaux.</p> <p><u>/- implantation par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points pour les constructions à usage d'habitation ou d'activité tertiaire ;- au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points pour les autres bâtiments. <p>Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 m.</p> <p>Toutefois, l'implantation en limite séparative des constructions à usage d'habitation, de bureaux ou de services est admise à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement.</p> <p><u>// - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES autres zones</u></p> <p>Les constructions doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat actuelle ou future {U et AU) de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 15 m.</p> <p>Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 m au moins des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.</p>	<p>Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.</p> <p>Les régies qui suivent ne s'appliquent pas aux implantations liées à la desserte par les réseaux.</p> <p><u>/- implantation par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points pour les constructions à usage d'habitation ou d'activité tertiaire ;- au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points pour les autres bâtiments. <p>Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 m.</p> <p>Toutefois, l'implantation en limite séparative des constructions à usage d'habitation, de bureaux ou de services est admise à l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement.</p> <p><u>// - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES autres zones</u></p> <p>Les constructions doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat actuelle ou future {U et AU) de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 15 m.</p> <p>Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 m au moins des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.</p>

3. Modification de l'article 1AUb10

Des éléments de l'article 10 de cette zone seront revus afin de modifier les hauteurs au niveau des déblais et de surplombs.

Article 1AUb10 avant modification	Article 1AUb10 après modification
<p>La hauteur des constructions et installations est limitée à 10 m au faîtage.</p> <p>Les constructions à usage principal d'habitat et de bureaux ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 1 ou R + un niveau de combles aménagés).</p> <p>Les autres constructions et installations ne peuvent comporter qu'un seul niveau, rez-de-chaussée (R) ;</p> <p><u>Dans toute la zone</u></p> <p>Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitat devra se situer :</p> <ul style="list-style-type: none">- quand le terrain naturel est en déblai par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. de tout point de l'axe de la voie.- quand le terrain naturel est en surplomb par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. du niveau du terrain naturel.	<p>La hauteur des constructions et installations est limitée à 10 m au faîtage.</p> <p>Les constructions à usage principal d'habitat et de bureaux ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 1 ou R + un niveau de combles aménagés).</p> <p>Les autres constructions et installations ne peuvent comporter qu'un seul niveau, rez-de-chaussée (R) ;</p> <p><u>Dans toute la zone</u></p> <p>Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitat devra se situer :</p> <ul style="list-style-type: none">- quand le terrain naturel est en déblai par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. de tout point de l'axe de la voie.- quand le terrain naturel est en surplomb par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. du niveau du terrain naturel. <p>- Quand le terrain naturel est en déblai : la construction doit être au moins au niveau de l'axe de voirie et au maximum 0,70 mètre.</p> <p>- Quand le terrain naturel est en surplomb, la construction doit être au minimum au terrain naturel et au maximum à 0.20 ou 0.30 mètre.</p>

4. Modification de l'article 1AUb11

Il est proposé de bien préciser que les dispositions de l'article 11 relatives aux bâtiments d'activités ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUb11 avant modification (extrait)	Article 1AUb11 après modification (extrait)
<p><u>b- Bâtiments d'activité, de stockage et leurs annexes</u></p> <p>Les seuls matériaux ondulés autorisés sont les tôles nervurées.</p> <p>L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.</p> <p>Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans les tons dominants suivants : blanc, gris, beige, vert pastel ou bleu pastel. Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces.</p> <p>c- <u>Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires</u>, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.</p> <p>d- Les postes <u>électriques et chaufferies d'immeubles</u> doivent s'harmoniser aux constructions.</p> <p>e- <u>Clôtures</u></p> <p><u>Rappel</u> : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.</p> <p>Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées d'un grillage édifié derrière une haie vive.</p>	<p><u>b- Bâtiments d'activité, de stockage et leurs annexes (en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).</u></p> <p>Les seuls matériaux ondulés autorisés sont les tôles nervurées.</p> <p>L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.</p> <p>Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans les tons dominants suivants : blanc, gris, beige, vert pastel ou bleu pastel. Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces.</p> <p>c- <u>Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires</u>, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.</p> <p>d- Les postes <u>électriques et chaufferies d'immeubles</u> doivent s'harmoniser aux constructions.</p> <p>e- <u>Clôtures</u></p> <p><u>Rappel</u> : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.</p> <p>Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées d'un grillage édifié derrière une haie vive.</p>

VI. Modifications de la zone 2Aub

Il s'agit d'une zone spécialisée d'urbanisation future, insuffisamment ou pas équipée, à règlement strict et destinée à accueillir, à long terme, des activités industrielles non nuisantes, artisanales, commerciales ou de services. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à la suite d'une procédure de modification du PLU.

Il est proposé, comme dans les autres zones, d'ajouter les dispositions permettant d'anticiper l'application des règles pour les divisions en propriété ou en jouissance sont ajoutées, ainsi que la prescription précisant que les règles s'appliquent aussi bien pour les voies publiques que les voies privées, ainsi qu'une disposition visant à réglementer l'implantation des constructions situées à l'angle de deux voies.

Article 2Aub6 avant modification	Article 2Aub6 après modification
<p>Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :</p> <p>- 6 m de la limite d'emprise ;</p> <p>Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.</p>	<p>L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.</p> <p>Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.</p> <p>Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.</p> <p>En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.</p> <p>Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :</p> <p>- 6 m de la limite d'emprise ;</p> <p>Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.</p>

VII. Modifications dans les zones A et N

Pour les deux zones, il est proposé de supprimer l'obligation de réaliser les annexes à l'habitation dans les mêmes matériaux que la construction principale, et évoquer plutôt une notion d'harmonie.

Article A11 avant modification (extrait)	Article A11 après modification (extrait)
<u>Bâtiments annexes</u> Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci. Les annexes isolées peuvent être couvertes de tôle nervurée de couleur sombre. Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m ² l'emploi du bois en façade est autorisé ; dans ce cas la couverture doit être de couleur sombre. d- <u>Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires</u> , doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. e- <u>Clôtures</u> Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13. e1 - Les clôtures constituant un élément de liaison entre deux bâtiments, les matériaux à employer sont ceux des constructions existantes. e2- Les autres clôtures sont constituées soit : <ul style="list-style-type: none">- d'un grillage conforté d'une haie vive ;- de grilles ;- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles. e3 - Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.	<u>Bâtiments annexes</u> Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci en harmonie avec la construction principale. Les annexes isolées peuvent être couvertes de tôle nervurée de couleur sombre. Pour les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m ² l'emploi du bois en façade est autorisé ; dans ce cas la couverture doit être de couleur sombre. d- <u>Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires</u> , doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. e- <u>Clôtures</u> Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13. e1 - Les clôtures constituant un élément de liaison entre deux bâtiments, les matériaux à employer sont ceux des constructions existantes. e2- Les autres clôtures sont constituées soit : <ul style="list-style-type: none">- d'un grillage conforté d'une haie vive ;- de grilles ;- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles. e3 - Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

En outre, le règlement de la zone naturelle est modifié, avec la création d'un nouveau sous-secteur NI destiné à une aire d'accueil de camping-car et à de l'hébergement touristique de type écolodges. Les modifications sont détaillées ci-après dans la partie suivante, « modification du plan de zonage ».

De plus, l'article N10 sera également modifié. L'objectif est de modifier les hauteurs au niveau des déblais et de surplombs.

Article N10 avant modification	Article N10 après modification
<p>Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.</p> <p>Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagées inclus (R + un niveau de combles aménagées).</p> <p>La hauteur des constructions autorisées <u>dans les secteurs Nt et Ns</u>, à l'exception des éléments techniques de la construction, est limitée à 7 m au faîtage.</p> <p><u>Dans toute la zone</u></p> <p>Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitat devra se situer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - quand le terrain naturel est en déblai par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. de tout point de l'axe de la voie. - quand le terrain naturel est en surplomb par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. du niveau du terrain naturel. 	<p>Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.</p> <p>Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagées inclus (R + un niveau de combles aménagées).</p> <p>La hauteur des constructions autorisées <u>dans les secteurs Nt et Ns</u>, à l'exception des éléments techniques de la construction, est limitée à 7 m au faîtage.</p> <p><u>Dans toute la zone</u></p> <p>Le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitat devra se situer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - quand le terrain naturel est en déblai par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. de tout point de l'axe de la voie. - quand le terrain naturel est en surplomb par rapport à la voie, au plus à 0,7 m. du niveau du terrain naturel. - Quand le terrain naturel est en déblai : la construction doit être au moins au niveau de l'axe de voirie et au maximum 0,70 mètre. - Quand le terrain naturel est en surplomb, la construction doit être au minimum au terrain naturel et au maximum à 0.20 ou 0.30 mètre. - Dans le secteur NI, une rehausse d'au moins 0,2 mètre par rapport au terrain naturel est imposée pour les nouvelles constructions.

VIII. Modification du Plan Local d'Urbanisme suite aux évolutions législatives

1. Ajout des articles 15 et 16 : application de la loi Grenelle

L'article 15, issu du décret n°2012-290 du 29 février 2012, est relatif aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance environnementale. Ainsi, le PLU peut imposer, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, des performances énergétiques et environnementales qu'il définit. La commune ne souhaitant pas imposer de règles particulières dans ce domaine, il sera simplement précisé dans chaque zone que « les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur », ce qui est déjà une obligation.

En outre, depuis le Grenelle 2 et le décret susvisé, le PLU peut également imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Dans ce cadre, il est proposé d'introduire la disposition suivante à l'article 16 des zones U et AU : « pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique ».

2. Suppression des articles 5 et 14 : application de la loi Alur

Les anciens articles 5 et 14 ont été supprimés par la loi ALUR afin de favoriser la densification.

La loi d'accès au logement et à un urbanisme rénové (Alur) a privé d'effet juridique les coefficients d'occupation des sols. Par conséquent, la surface de plancher maximale autorisée ne pourra désormais être fixée qu'au regard de la combinaison des règles de densité.

De même, l'article 5 réglementant la superficie minimale des terrains a également été supprimée par loi Alur.

L'objectif de la suppression de ces articles est d'assurer une gestion économe du sol, en favorisant la densité.

Partie 3 : Modification du plan de zonage

Il est proposé de créer un sous-secteur NI, afin de permettre la création d'une aire d'accueil de camping-cars et la construction d'hébergements touristiques de type « écolodges ».

L'article 19 de la loi Grenelle 2 n°2010-788 du 12 juillet 2010 précise qu'à titre exceptionnel, le règlement du PLU peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, appelés STECAL. Le règlement doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Peuvent y être autorisées :

- Les constructions,
- Les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

En l'espèce, le sous-secteur créé sur Pernes est exclusivement destiné à une aire d'accueil de camping-cars et à des hébergements touristiques.

La partie reprise en NI était déjà occupée par des chapiteaux. Cette activité légère a prévu de s'implanter sur la zone d'activité existante sur le territoire communal. Le sous-secteur présente une superficie de 7500m² environ.



Création du sous-secteur NI



Perspective depuis la rue des prés : l'ensemble du sous-secteur NI est masqué par une frange boisée. Ainsi, les impacts des nouvelles constructions et installations sur le paysage seront fortement limités.

Les règles édictées dans le sous-secteur NI sont les suivantes :

- **Occupations et utilisations des sols autorisées** : les aires d'accueil destinées au camping-cars et les aires de stationnement, ainsi que les constructions destinées à l'hébergement touristique.
- L'emprise au sol des nouvelles constructions sera limitée à 6% de la surface totale du sous-secteur, soit 450m².
- La hauteur est limitée à 7 mètres au faitage.
- Pour l'aspect extérieur, le bois ou l'aspect naturel du bois est imposé.

Suite à la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées, il est proposé d'ajouter une disposition au règlement visant à imposer une rehausse de 0,20 mètre par rapport au terrain

naturel pour les nouvelles constructions, afin de tenir compte des zones d'aléas déterminées par le PPRI de la Clarence.

Ces prescriptions permettent d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et installations dans l'environnement immédiat.

Partie IV: Impacts sur l'Environnement

I. Impacts sur les milieux biologiques

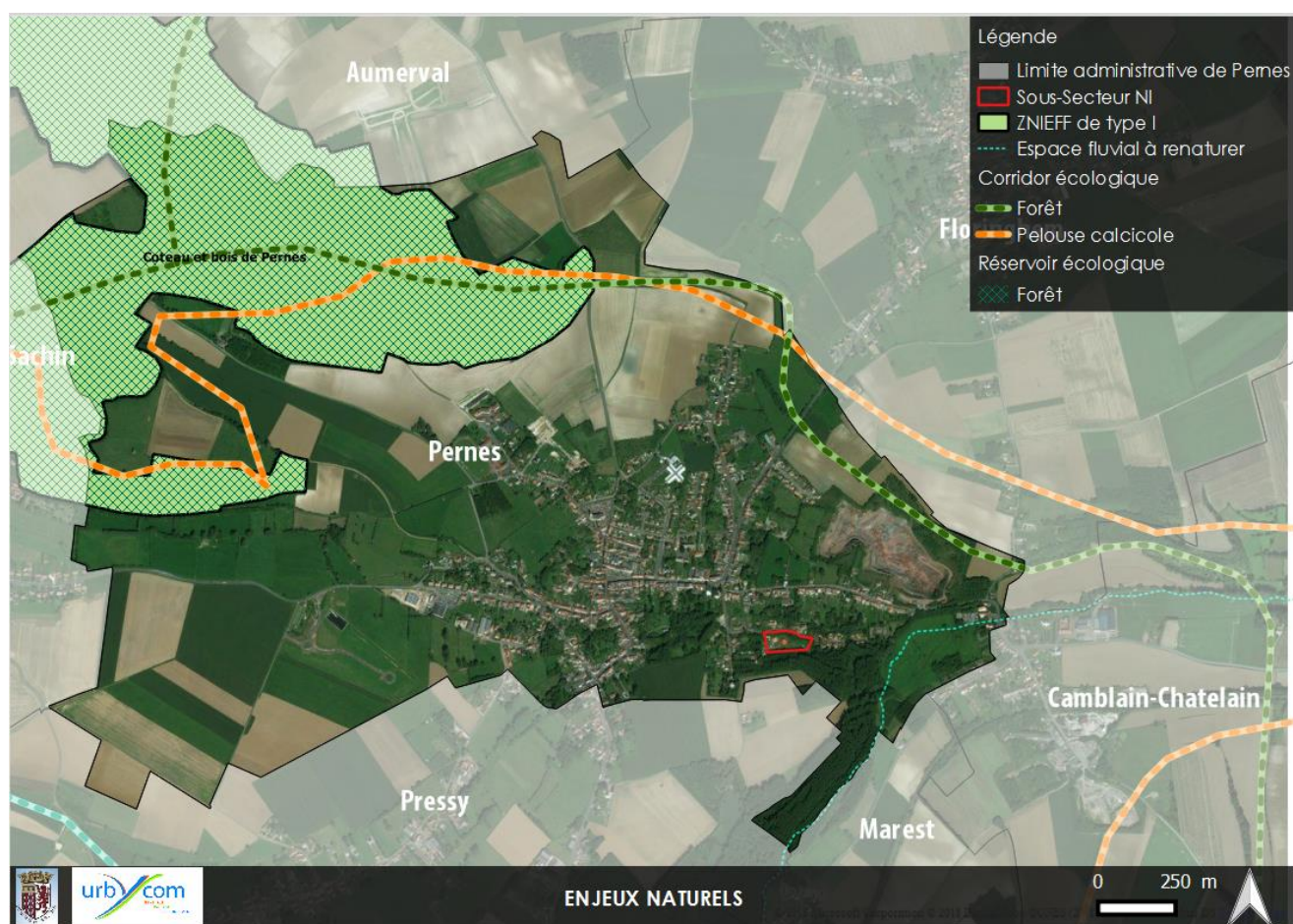
Une ZNIEFF de type I, « Coteau et bois de Pernes » est recensée sur le territoire communal. D'autres ZNIEFF de type I sont localisées à proximité : « Coteau de Vieil-Eps à Boyaval » à plus de 5 km de la limite communale, « Les Coteaux et bois d'Ourton » à plus de 5 km, « Terril 14 d'Auchel » à plus de 4 km, et « Terril 16 de Ferfay » à plus de 3 km.

Aucune ZNIEFF de type II n'est recensée sur Pernes. La plus proche, « La Vallée de la Ternoise et ses versants de St Pol à Hesdin et le vallon de Bergueneuse », est à plus de 3 km de la limite communale.

Il n'y a pas de zone Natura 2000, Les plus proches sont : « Pelouses métallicoles de la plaine de la Scarpe » à plus de 49 km de la limite communale, et « Marais Audomarois » à plus de 20 km.

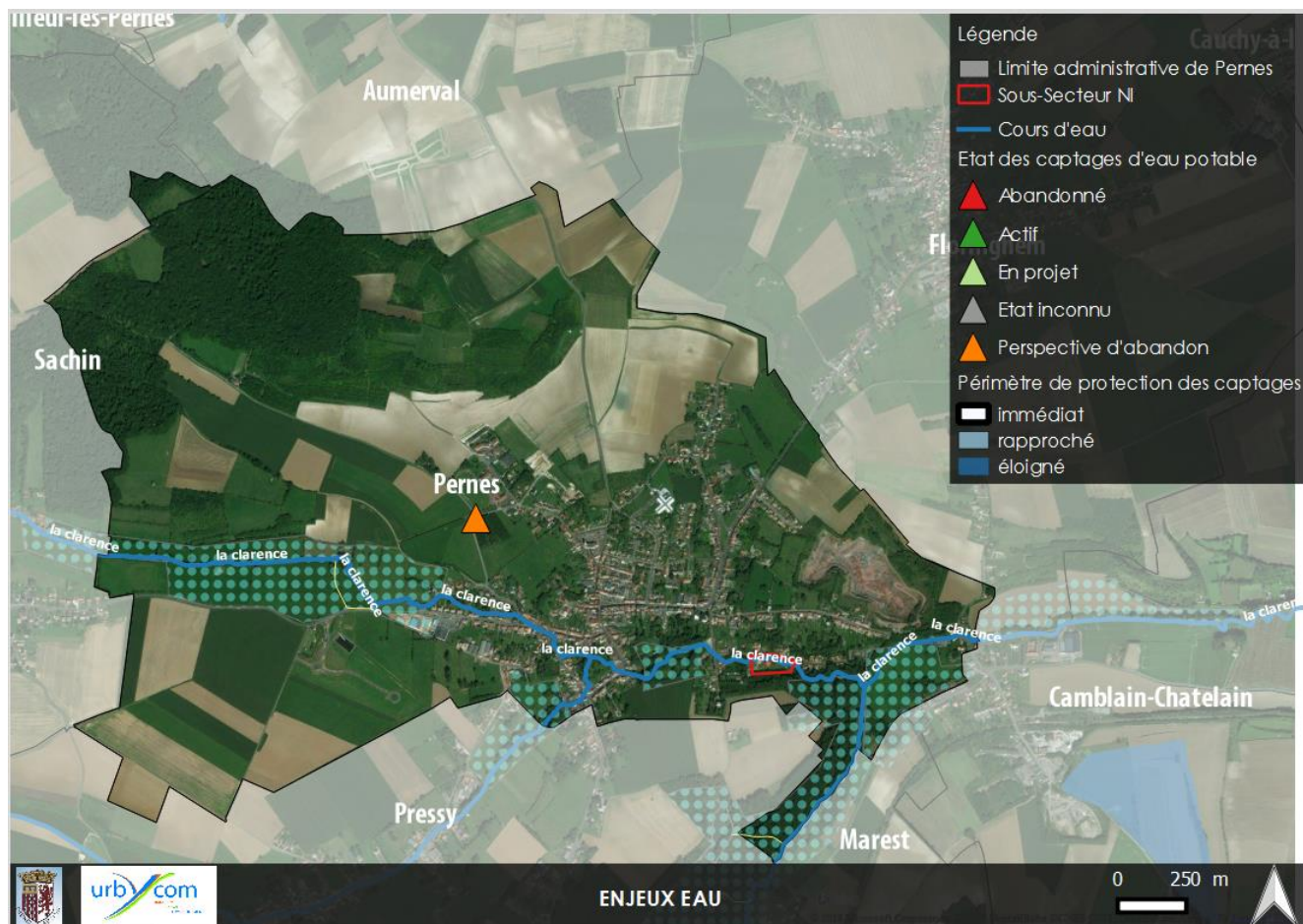
En revanche, des corridors écologiques de type forêt et pelouses calcicoles ainsi qu'un réservoir écologique de type forêt sont recensés sur le territoire communal.

La majorité des enjeux sont situés au nord-ouest du territoire communal, à l'écart de la zone de projet.



II. Impact sur la ressource en eau

Aucune zone humide du SAGE n'est recensée sur le territoire communal. Par contre, des Zones à Dominante Humide sont localisées le long du cours d'eau « La Clarence », mais elles n'impactent pas la zone de projet. En revanche, la Clarence suit son cours sur la zone.



Le cours d'eau « La Clarence » passe au nord du secteur. Le règlement du PLU prévoit un recul d'au moins 10 mètres des constructions par rapport aux berges de la Clarence.

Partie V : Absence d'atteinte aux orientations générales du PADD

La révision allégée du PLU n'entraîne pas d'atteinte à l'économie générale du plan, puisqu'il s'agit d'adaptations règlementaires et de corrections mineures du plan de zonage.

L'atteinte à l'économie générale du plan est une notion qui a été définie comme telle : « *un plan d'occupation des sols est un parti d'urbanisme, c'est-à-dire un ensemble de choix d'urbanisme qui ont leur cohérence. Il faut bien voir que les différents choix à faire pour l'élaboration d'un plan d'occupation des sols n'ont pas tous la même importance, et même, en réalité, des choix importants, il n'y en a qu'un nombre limité. Dans ces conditions, lorsqu'est remis en cause une des options d'urbanisme et que cette remise en cause a une incidence, même limitée, sur l'ensemble du plan, on peut dire qu'il y a modification de l'économie générale du plan* ». ¹

Les notions d'atteinte à l'économie générale du plan et de d'atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables sont similaires. D'ailleurs, le juge administratif continue d'employer cette notion². L'idée est de ne pas contrarier le «parti d'urbanisme» pris lors de l'élaboration du PLU.

L'atteinte à l'économie générale du plan peut être définie comme la remise en cause d'une option fondamentale du parti d'urbanisme ayant une incidence sur la vision d'ensemble qu'effectue le plan. Pour déterminer cette atteinte, la jurisprudence retenait deux principaux critères : l'importance de la zone touchée par rapport à l'ensemble du territoire couvert par le plan d'occupation des sols et l'importance et la nature des modifications introduites dans cette zone. Par exemple, le changement d'affectation de certains secteurs, avec redéfinition d'une zone d'aménagement concerté et la création de deux nouvelles ZAC est considéré comme une atteinte à l'économie générale du plan³. De même, une modification susceptible d'entraver l'activité agricole de la commune⁴ ou permettant l'implantation d'un supermarché⁵ est considérée comme telle.

En revanche, une légère modification des hauteurs avec maintien du coefficient d'occupation des sols⁶ ou encore « *diverses altérations ne constituant, ni par chacune d'elles, ni dans leur ensemble, une modification du caractère de la commune* »⁷ ne constituent pas une atteinte à l'économie générale du plan ou du PADD.

En l'espèce, les quelques modifications envisagées ne remettent pas en cause le projet politique communal, et ne visent qu'à l'améliorer.

¹ Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions sur CE 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix.

² CAA Paris 8 novembre 2007 Association syndicale du Front-de-Seine.

³ CE, 20 novembre 1987, Commune de Moissy-Cramayel.

⁴ CE 2 décembre 1991 Commune La chaussée-Tirancourt.

⁵ CE 6 février 1998 Falcy.

⁶ CE 24 janvier 1994, Commune Lège-Cap-Ferret.

⁷ CAA Lyon, 1ère chambre, 5 février 2002, société Grispy Apple's.