



ÉTAMPES-SUR-MARNE

Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Etampes-sur-Marne

Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire du 8 février 2021

Table des matières

1. La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme d'Etampes-sur-Marne	4
1.1. Présentation du PLU d'Etampes-sur-Marne	4
1.2. Objectifs de la modification et localisation du secteur concerné	4
1.3. Justification du choix de la procédure	5
1.4. Déroulement de la procédure	5
2. Les modifications proposées	6
2.1. Les dispositions relatives à la préservation des tissus aérés et cœurs d'ilot	6
2.1.1. L'encadrement de la constructibilité sur les arrières de terrain en zone urbaine	6
2.1.2. La préservation des cœurs d'ilot dans les secteurs de jardins	7
2.2. L'évolution des dispositions particulières en zone UA et UB	8
2.2.1. L'introduction de dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	8
2.2.2. La suppression des dispositions sur les reconstructions après sinistre	8
2.3. L'évolution des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions	9
2.3.1. Les dérogations accordées à l'architecture contemporaine et innovante	9
2.3.2. Les dispositions applicables aux habitations	9
2.3.3. Les dispositions applicables aux autres constructions	10
2.4. Les compléments apportés aux modalités d'application des normes de stationnement	10
2.5. La simplification de l'écriture des dispositions des zones UA et UB	11
2.5.1. La simplification des dispositions de l'article UB 7	11
2.5.2. La simplification des dispositions des articles UA8 et UB 8	11
2.5.3. La simplification des dispositions de l'article 10	11
2.5.1. La simplification des dispositions de l'article UB13	12
3. Présentation des évolutions	13
3.1. Les évolutions du règlement de la zone UA	13
3.1.1. Les évolutions de l'article UA2 du règlement du PLU	13
3.1.2. Les évolutions de l'article UA6 du règlement du PLU	14
3.1.3. Les évolutions de l'article UA7 du règlement du PLU	16
3.1.4. Les évolutions de l'article UA8 du règlement du PLU	17
3.1.1. Les évolutions de l'article UA9 du règlement du PLU	18
3.1.2. Les évolutions de l'article UA10 du règlement du PLU	19
3.1.3. Les évolutions de l'article UA11 du règlement du PLU	20
3.1.4. Les évolutions de l'article UA12 du règlement du PLU	26
3.1.5. Les évolutions de l'article UA13 du règlement du PLU	28
3.2. Les évolutions du règlement de la zone UB	29

3.2.1.	Les évolutions de l'article UB2 du règlement du PLU	29
3.2.2.	Les évolutions de l'article UB6 du règlement du PLU	31
3.2.3.	Les évolutions de l'article UB7 du règlement du PLU	32
3.2.4.	Les évolutions de l'article UB8 du règlement du PLU	33
3.2.5.	Les évolutions de l'article UB9 du règlement du PLU	34
3.2.6.	Les évolutions de l'article UB10 du règlement du PLU	35
3.2.7.	Les évolutions de l'article UB11 du règlement du PLU	37
3.2.8.	Les évolutions de l'article UB12 du règlement du PLU	42
3.2.9.	Les évolutions de l'article UB13 du règlement du PLU	44
4.	Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement	45

1. La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme d'Etampes-sur-Marne

1.1. Présentation du PLU d'Etampes-sur-Marne

Le Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Etampes-sur-Marne a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 9 juillet 2018.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, il s'organise autour de quatre axes principaux :

- accueillir de nouveaux habitants à un rythme maîtrisé et dans un souci de répondre aux besoins identifiés, en valorisant la position stratégique de la commune à l'échelle de l'intercommunalité,
- permettre la réalisation de 160 à 180 nouvelles résidences principales à l'horizon 2035 à partir des différentes disponibilités existantes dans la trame urbaine déjà constituée en maintenant une offre en logements diversifiée,
- conforter les polarités existantes sur le bourg, prendre en compte le projet intercommunal de pôle évènementiel et améliorer les liaisons piétonnes entre les équipements structurants de la commune,
- encourager la reconversion de la friche d'activités le long de l'avenue Couvrecelle, offrir à l'activité agricole et viticole des conditions satisfaisantes de fonctionnement, mettre en œuvre une stratégie touristique autour des vignes de Champagne,
- optimiser les conditions de circulations et de stationnement dans le bourg, valoriser les modes de circulations douces, améliorer progressivement la desserte par les réseaux, en particulier la desserte numérique de la commune,
- favoriser une gestion des paysages naturels et bâtis soucieuse du maintien de la diversité des milieux et visant à la valorisation du patrimoine bâti,
- prendre en compte de façon rigoureuse les sensibilités environnementales et la recherche d'économies d'énergie dans la construction.

1.2. Objectifs de la modification et localisation du secteur concerné

L'application du Plan Local d'Urbanisme (PLU), depuis son approbation, a révélé la nécessité de porter des ajustements du règlement pour apporter des précisions, clarifier certaines dispositions, faciliter son application et ainsi améliorer sa lisibilité.

La présente modification porte sur la zone UA, dédiée au cœur historique et à la zone UB, qui couvre les secteurs urbanisés pavillonnaires et d'habitat collectif les plus récents, et vise un ajustement des dispositions des articles 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 des règlements de zone, pour :

- ajuster le dispositif de préservation du tissu urbain aéré et des cœurs d'îlots,
- faire évoluer les dispositions particulières aux constructions existantes et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et supprimer celles relatives à la reconstruction après sinistre,
- améliorer les dispositions sur l'aspect extérieur,
- compléter les modalités d'application des normes de stationnement,
- et simplifier et reformuler les dispositions pour faciliter l'application aux projets, et l'instruction des autorisations du droit des sols.

1.3. Justification du choix de la procédure

Le cadre de la modification simplifiée est fixé par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme. La présente modification qui consiste à adapter les dispositions du règlement des zones UA et UB pour faciliter son application et améliorer sa compréhension. Les évolutions **peuvent être portées dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée**, en vertu des articles L153-36 et 153-45 du code de l'urbanisme, dès lors que :

- le projet n'implique pas de :
 - . changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
 - . réduire un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière
 - . 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,
- et qu'il n'a pas pour effet de :
 - . majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - . diminuer ces possibilités de construire,
 - . de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

1.4. Déroulement de la procédure

Depuis le 1er janvier 2017, date de sa création, l'élaboration et l'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry.

Par délibération du 04 décembre 2019, la commune d'Etampes-sur-Marne a sollicité une évolution du PLU pour ajuster et simplifier les dispositions réglementaires pour répondre aux difficultés de lecture, d'interprétation et d'application de certaines dispositions du règlement.

La présente procédure de modification simplifiée a été engagée par arrêté n°2020ARR65 du Président de la Communauté d'Agglomération en date du 24/08/2020.

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L.132-7 sont **mis à disposition du public pendant un mois**, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

À l'issue de la mise à disposition, le Président en présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2. Les modifications proposées

2.1. Les dispositions relatives à la préservation des tissus aérés et cœurs d'îlot

2.1.1. L'encadrement de la constructibilité sur les arrières de terrain en zone urbaine

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) entend inscrire la création de nouveaux logements sur les terrains constructibles disponibles, et sur la friche des Coopérateurs de Champagne, et limiter l'urbanisation en épaisseur par extension de l'habitat existant sur un même terrain déjà construit, afin de préserver les caractéristiques urbaines actuelles du village et de conserver des emprises perméables utiles à la régulation des eaux.

La présente modification ajuste le dispositif réglementaire défini en zone urbaine pour répondre à l'objectif du PADD visant à limiter l'urbanisation en épaisseur, qui s'est révélé inadapté et imprécis.

Dans la **zone UA**, cet objectif est traduit par la délimitation d'un secteur UAj, secteur de jardins à préserver et les dispositions de l'article 6 imposant que :

- toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de services ne peut être implantée à plus de 25 mètres de l'alignement sur la voie qui dessert le terrain,
- au-delà d'une bande de 40 mètres comptés depuis la voie, les nouvelles annexes isolées auront une emprise au sol cumulée limitée à 50 m² au maximum.

Toutefois, l'application de cette disposition a fait apparaître les limites et imprécisions de ce dispositif qui empêche la réalisation d'habitation, de bureaux et de services au-delà d'une bande de 25 m, mais qui y admet les constructions artisanales ou d'entrepôt, ou les constructions annexes de plus de 40 m² dès lors qu'elles ne sont pas implantées au-delà d'une bande de 40 m, qui pourraient pourtant changer de destination (pour les premières) ou d'affectation (pour les annexes) et devenir des habitations.

Ce constat conduit la présente modification à faire évoluer les dispositions de la zone UA :

- pour supprimer les interdictions dans la bande des 25 m et les limitations d'emprise au sol au-delà de 40 mètres,
- et traduire la volonté de limiter la constructibilité en arrière de terrain, en, introduisant, à l'article 7 l'obligation pour les constructions d'être implantées en retrait de 3 mètres des limites séparatives et de respecter une règle de prospect liant la distance à observer par rapport aux limites séparatives à la hauteur de la construction : la construction doit être implantée avec un retrait au moins égale à la moitié de sa hauteur,

Le maintien de la préservation des jardins par le zonage UAj, l'obligation d'implantation en retrait des limites séparatives au-delà d'une bande de 25 mètres et l'introduction d'une règle de prospect, la limitation de l'emprise au sol des constructions, des hauteurs permet d'assurer, comme le prévoit le PADD, la limitation de l'urbanisation en épaisseur et la préservation des caractéristiques urbaines actuelles du village et de conserver les emprises perméables utiles à la régulation des eaux.

Dans la **zone UB**, le règlement, avant modification, traduit l'objectif de limitation de l'urbanisation en épaisseur :

- en limitant, à l'article 2, les annexes isolées à 40 m² d'emprise au sol, les abris de jardin à 20 m² et les installations d'accompagnement de loisirs à 80 m²,
- en imposant, à l'article 7, une implantation en retrait de 3 mètres minimum de chacune des limites séparatives des nouvelles constructions ayant une emprise supérieure à 40 m², à l'arrière d'un terrain ou d'une partie d'un terrain recevant déjà une construction principale,

- en fixant, à l'article 10, la hauteur maximale des abris de jardin à 3 mètres au faitage, celle des annexes isolées sur limite séparative à 3,50 mètres et celle des autres constructions à 5 mètres.

Toutefois, la pratique du PLU a révélé l'inadéquation de ces dispositions avec les objectifs du PADD, la disposition relative aux annexes conduisant à limiter uniquement la création d'annexes sur la parcelle, les conditions de l'article 2 ne s'appliquant pas à la réalisation de constructions principales en deuxième front et celles de l'article 7 relative aux implantations ne s'imposant pas aux constructions sur un terrain nu situé en deuxième rideau. Par ailleurs, les règles de l'article 10 déterminant trois hauteurs différentes pour les abris de jardins, les annexes isolées et les autres constructions, sans précision sur les constructions visées par cette expression, se sont avérées peu lisibles et difficiles à appliquer.

Le règlement est alors modifié pour :

- supprimer (hors secteur UBj) les dispositions limitant les possibilités de construire des annexes, constructions liées aux activités de jardinage et installations d'accompagnement de loisirs, inadaptées pour assurer la préservation des fonds de terrain,
- renforcer les dispositions limitant les constructions en cœur d'îlot, en imposant au-delà d'une bande de 20 mètres des voies et emprises publiques, une implantation des constructions en retrait. La modification introduit une règle de prospect, imposant que le retrait observé par rapport aux limites séparatives soit au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres minimum. Cette disposition s'applique à toutes les constructions, à l'exception des annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres. En liant la distance à observer à la hauteur de la construction, cette disposition impose le maintien de perméabilités permettant la gestion des eaux mais également préserve l'ensoleillement, les vues, etc.
- supprimer les règles de hauteur relatives aux annexes, à l'exception de celle reprise à l'article UB 7 permettant leur implantation en limite séparative,
- et supprimer l'obligation de situer les annexes isolées à l'arrière de la construction principale ou au même niveau que celle-ci lorsqu'il n'est pas possible de la réaliser à l'arrière, peu adaptés à l'objectif de préservation des arrières de parcelle.

2.1.2. La préservation des cœurs d'îlot dans les secteurs de jardins

Les secteurs UAj et UBj correspondent aux fonds des terrains des zones UA et UB, identifiés en raison de leur usage principal en jardins à préserver, notamment en raison de leur intérêt paysager et environnemental (espace de biodiversité et emprise faiblement imperméabilisée au regard des phénomènes de ruissellement à prendre en compte). Il traduit l'objectif de conservation des cœurs d'îlot occupés par des jardins affirmé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le règlement actuel autorise dans les secteurs UAj et UBj, par unité foncière :

- un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol,
- des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 80 m² cumulés d'emprise au sol

La présente modification fait évoluer les dispositions applicables dans les secteurs urbains de jardins :

- en remplaçant l'expression d'équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage, imprécise, par celle de construction nécessaire à l'activité de jardinage, et en substituant la notion d'emprise au sol à celle de surface,
- en augmentant à 20 m² l'emprise au sol des constructions admises, harmonisant ainsi l'emprise au sol des constructions nécessaires au jardinage et les seuils des 20 m² utilisés par le code de

l'urbanisme pour déterminer si le projet relève du régime de la déclaration préalable ou du permis de construction,

- en supprimant dans les exemples d'installations d'accompagnement de loisirs admis dans la limite de 80 m² d'emprise au sol les aires de jeux, qui ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

2.2. L'évolution des dispositions particulières en zone UA et UB

2.2.1. L'introduction de dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le règlement prévoit des règles d'implantation, de gabarit, d'emprise ou d'aspect d'extérieur spécifiques pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylônes, antenne relais, etc.) pour ne pas compromettre leur réalisation.

Si ces dispositions spécifiques se sont avérées adaptées, la pratique du PLU a montré la nécessité d'appliquer des règles particulières à l'ensemble de la catégorie des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour tenir compte de la diversité et des particularités des constructions que cette catégorie comporte, pour lesquelles les dispositions de la zone UA, couvrant le centre-bourg et de la zone UB, dédiée à un tissu pavillonnaire ou de petits collectifs ne correspondent pas. Cette catégorie des " constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif " recouvre les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs (gymnase, stade, etc.) et les autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, ...).

Sont ainsi remplacées, aux articles 6, 7, 8 et 9 des règlements des zones urbaines, les dispositions prévues pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers par des règles applicables à l'ensemble des constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et simplifie les dispositions alternatives applicables pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Une disposition est introduite à l'article 12 des zones urbaines pour exiger, pour cette catégorie de constructions et installations que la surface de stationnement soit déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies).

En revanche, les dérogations prévues aux articles UA11 et UB11 pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers et les équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général sont supprimées, pour tenir compte de dispositions spécifiques pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, peu contraignantes.

2.2.2. La suppression des dispositions sur les reconstructions après sinistre

Le règlement des zones UA et UB prévoit des dispositions spécifiques dans les articles 6, 7, 9 et 11 pour exonérer les reconstructions en cas de sinistre.

Toutefois, l'article L.111-15 du code de l'urbanisme dispose que " lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ".

La reconstruction à l'identique, en dérogation des dispositions prévue au PLU, étant autorisée dès lors que le règlement du PLU ne s'y oppose pas, l'introduction de dispositions spécifiques n'est pas nécessaire.

Afin de faciliter la lecture du règlement et la lisibilité des règles applicables en cas de reconstruction après sinistre, la présente modification supprime ces dispositions spécifiques.

2.3. L'évolution des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions

L'application du règlement des zones urbaines a mis en exergue des améliorations, des corrections pouvant être apportées pour une meilleure lisibilité des dispositions.

2.3.1. Les dérogations accordées à l'architecture contemporaine et innovante

Le rapport de présentation précise, dans la partie relative aux justifications des dispositions de la zone UB que " *la gamme de matériaux autorisés est large afin d'admettre dans cette zone à l'architecture contemporaine, un aspect des constructions qui puisse tenir compte des techniques favorables aux économies d'énergie du bâtiment* ". Afin d'admettre plus explicitement les projets contemporains et innovants, en termes de volumétrie, matériaux constructifs, etc., la présente modification introduit des dérogations aux dispositions des articles 11.2 et 11.3 pour ces projets, sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction soit particulièrement étudiée.

2.3.2. Les dispositions applicables aux habitations

a) Les règles relatives aux garages

Dans la zone UB, le règlement du PLU limite la largeur cumulée des portes de garage (ou groupement de portes) accolées d'un même côté de la construction principale à la moitié de la longueur de la façade de la construction. Cette disposition, qui visait à éviter que la façade d'une construction soit impactée de manière trop importante par les portes de garages, a conduit à empêcher la réalisation de constructions de plusieurs garages. Afin d'admettre la réalisation de groupes de garages, offrant des solutions complémentaires de stationnement et permettant de limiter la place du stationnement sur l'espace public, la disposition relative aux portes de garage est supprimée.

Elle est remplacée par une disposition imposant un soin particulier aux garages et portes de garage visibles ou donnant sur l'espace public dans leur intégration.

b) L'ajustement des dispositions sur les volets roulants

Le règlement des zones UA et UB admet, sur les constructions nouvelles, les volets roulants à condition que les coffres ne soient pas visibles depuis l'espace public. Dans la zone UA, le règlement est complété par une disposition imposant que les volets roulants installés sur les constructions existantes soient réalisés sans débord de l'encadrement des ouvertures sur la façade visible depuis les voies publiques.

Afin de clarifier la rédaction de ces dispositions et de pallier à l'absence de précisions sur les constructions existantes en zone UB, la disposition sur les volets roulants est modifiée dans les deux zones, pour admettre les volets roulants :

- sur les constructions nouvelles, à condition que les coffres ne soient pas visibles depuis les voies et emprises publiques, imposant ainsi que les coffres soient encastrés dans la façade,
- sur les constructions existantes, en interdisant les coffres en saillie sur les façades, qui dévalorisent visuellement le bâtiment sur lequel ils sont posés. Cette disposition impose ainsi une pose sous linteau, moins impactante pour les façades et interdit les poses en applique.

c) La réécriture des dispositions sur les toitures

La réécriture des dispositions sur les toitures permet :

- d'étendre les dérogations, permettant des toitures inférieures à 35° et des toitures à un seul versant, aux vérandas, annexes et extensions dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, la limitation à 20 m² et les dispositions spécifiques aux vérandas et verrières s'étant avérées trop restrictives,
- d'admettre les toitures terrasses pour les constructions situées en deuxième rang, en recommandant leur végétalisation,
- d'imposer pour les constructions principales destinées à l'habitation, que les toitures soient réalisées en tuile de teinte brun-rouge ou en ardoise, en supprimant la possibilité d'utiliser du fibro-ciment de teinte ardoisé, peu qualitative,
- d'admettre une plus grande liberté dans les matériaux utilisés en toiture pour les extensions et annexes, en excluant toutefois les matériaux pouvant donner un aspect provisoire à la construction, tels que tôle ondulée, plastique, fibrociment, shingle, etc.

d) La reformulation des dispositions sur les clôtures

Si les dispositions encadrant la hauteur et la constitution des clôtures semblent adaptées, leurs écritures sont apparues trop compliquées pour être lisibles et compréhensibles par tous. La présente modification, tout en reprenant les règles édictées, structure l'article différemment pour faciliter son application :

- reprise des dispositions imposant une simplicité d'aspect des clôtures,
- définition de la hauteur maximale des clôtures : 2 mètres en zone UA, 1,80 mètre pour les clôtures sur rue et 2 mètres en limite séparative pour la zone UB, et disposition autorisant le maintien de leur hauteur pour les clôtures existantes,
- énumération des types de clôtures autorisées sur rue et en limite séparative.

2.3.3. Les dispositions applicables aux autres constructions

Le règlement modifié reprend le principe de dispositions spécifiques pour les bâtiments d'activités mais étend ces dispositions, pour lever toute ambiguïté, à l'ensemble des constructions autres que celles destinées à l'habitation.

Pour faciliter la compréhension des dispositions, et marquer le caractère impératif des règles édictées, l'utilisation du conditionnel est remplacée par l'utilisation du verbe « devoir » (exemple : *les façades ~~pourront~~ doivent être réalisées en matériaux enduits de teinte ton pierre, en pierres de Pays, en bardages bois ou métalliques de teinte sombre (gamme de brun, de vert, de gris, ou encore ton pierre de Pays)*).

Les dispositions fixant la pente de toiture minimum des bâtiments d'activités à 12° et imposant la peinture des menuiseries d'une couleur proche ou identique avec celle des bardages ou matériaux utilisés sur la façade, qui se sont avérées peu pertinentes, sont supprimées.

2.4. Les compléments apportés aux modalités d'application des normes de stationnement

L'article 12 du règlement du PLU définit les normes de stationnement applicables aux projets. Dans sa rédaction avant modification, l'application des normes de stationnement aux travaux portant sur des constructions existantes et les règles applicables n'étaient pas explicites. Pour lever toute ambiguïté, la présente modification :

- indique expressément que les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes,

- exonère de l'obligation de créer de nouvelles places de stationnement, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées, les travaux (aménagement, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de logements supplémentaires, et les travaux sur les autres constructions existantes ne créant pas de surface de plancher supplémentaire,
- impose, pour les changements de destination des constructions existantes, l'aménagement du surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

2.5. La simplification de l'écriture des dispositions des zones UA et UB

Les deux années de pratique du PLU et la confrontation des dispositions réglementaires aux projets lors de l'instruction des autorisations du droit des sols ont fait émerger des difficultés d'application et d'interprétation.

La présente modification vise à simplifier la lecture du règlement, à faciliter l'application de ses dispositions et ainsi à limiter les difficultés d'interprétation.

2.5.1. La simplification des dispositions de l'article UB 7

La modification consiste à faire évoluer la structure et l'écriture de l'article UB7, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- reprise du principe d'implantation des constructions en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives ou sur une des limites et en retrait des autres, en admettant seulement une implantation sur les deux limites séparatives pour les terrains comportant une largeur de façade inférieure à 12 mètres,
- simplification de la disposition relative aux annexes et constructions de deuxième front, en lui substituant un principe d'implantation en retrait des limites séparatives au-delà d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement (cf. §2.1.1), en conservant toutefois une possibilité d'implantation en limite pour les annexes de faible hauteur (inférieure à 3,5 m), mais en supprimant les dispositions relatives au sens d'implantation et type de toiture,
- ajustement des dispositions applicables aux équipements (cf. §2.2.1) et suppression des règles sur la reconstruction après sinistre (cf. §2.2.2)

2.5.2. La simplification des dispositions des articles UA 8 et UB 8

La modification fait évoluer l'article 8 des zones urbaines :

- pour préciser que la distance minimum de 4 mètres est applicable entre deux constructions non contiguës,
- pour augmenter le seuil d'emprise au sol en-dessous duquel la distance de 4 mètres minimum n'est pas exigée : comme pour les autres articles du règlement, l'exonération est accordée aux constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol (et non plus 15 m²) et aux piscines,
- et reformuler indiquer que la dérogation prévue pour les équipements s'applique à l'ensemble des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5.3. La simplification des dispositions de l'article 10

L'article 10 définit la hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone.

Le règlement avant modification prévoit un calcul de la hauteur par rapport au sol naturel avant travaux mesuré au milieu de la façade du terrain sur la rue et admet une hauteur plus importante pour les terrains présentant une pente d'au moins 10 %.

Afin de simplifier la règle applicable et faciliter son application, la présente modification fait évoluer, **en zone UA et UB**, les modalités de calcul de la hauteur, appréciée en tout point de la construction, à partir du sol naturel avant travaux. La règle relative aux terrains en pente est supprimée, rendue inutile par la suppression de la référence au niveau du sol naturel de la façade sur rue du terrain et son appréciation à l'endroit où la construction est implantée.

La modification reprend la hauteur maximale fixée à 10 mètres au faitage, avec un seul niveau sous combles, et la généralise à toutes les constructions **dans la zone UB**, pour lever toute ambiguïté sur les destinations concernées par la règle. Outre la suppression des hauteurs relatives aux annexes (cf. § 2.1.1), la présente modification supprime dans les zones UA et UB, la possibilité de dépassement ponctuel autorisée pour des " raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales ", dont l'imprécision rend difficile l'application.

2.5.1. La simplification des dispositions de l'article UB13

Les articles 13 des règlements de zone définissent les dispositions relatives aux espaces libres et plantation. La modification précise la disposition applicable aux espaces restés libres après implantation de la construction, en précisant que le traitement paysager doit permettre de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Pour simplifier la lecture de l'article, la modification réorganise l'expression des ratios minimum d'espaces de pleine terre exigés.

En réponse aux remarques formulées lors de la mise à disposition du dossier au public, la disposition relative à la plantation des aires de stationnement est complétée en zone UB, pour imposer, comme en zone UA, outre le ratio de plantation d'un arbre minimum pour 6 places de stationnement que les aires de stationnement réalisées dans le cadre d'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités soient paysagées.

3. Présentation des évolutions

3.1. Les évolutions du règlement de la zone UA

3.1.1. Les évolutions de l'article UA2 du règlement du PLU

Règlement des articles UA2 du règlement du PLU avant modification

Article UA 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

En plus de ce qui n'est pas interdit à l'article 1, sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Dans le secteur UAj :

- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 15 m².
- Par unité foncière, des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 80 m² cumulés d'emprise au sol.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants) dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Par unité foncière, les groupes de garages non liés à une opération à usage d'habitation dans la limite de 5 places de stationnement (1 place par garage).
- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 15 m².

Règlement des articles UA2 du règlement du PLU après modification

Article UA 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

En plus de ce qui n'est pas interdit à l'article 1, sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Dans le secteur UAj :

- Par unité foncière, **une construction nécessaire à l'activité de jardinage, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol,**
- Par unité foncière, des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, **aire de jeux,** etc.) à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 80 m² cumulés d'emprise au sol.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants) dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Par unité foncière, les groupes de garages non liés à une opération à usage d'habitation dans la limite de 5 places de stationnement (1 place par garage).
- ~~Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 15 m².~~

3.1.2. Les évolutions de l'article UA6 du règlement du PLU

Règlement des articles UA6 du règlement du PLU avant modification

Article UA 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles (hors aménagement et extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U.) seront implantées :
 - . soit à l'alignement de l'emprise des voies publiques (ainsi que des voies privées déjà construites à l'alignement).
 - . soit avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
- Dans tous les cas, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de services, ne peut être implantée à plus de 25 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain. Au-delà d'une bande de 40 mètres comptés depuis la voie publique qui dessert le terrain, les nouvelles annexes isolées auront une emprise au sol cumulée limitée à 50 m² au maximum.

Cette disposition ne s'applique pas :

- . en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante d'au moins 50 m² d'emprise au sol, au moment de l'entrée en vigueur du PLU, dans la mesure où un accès pour véhicules existe déjà ou est aménagé,
- La réparation ou l'extension d'une construction existante à usage d'habitation, de bureaux, de services, située à plus de 25 mètres mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain est admise dans la mesure où il n'y a pas création d'un logement supplémentaire.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour les équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.

Règlement des articles UA6 du règlement du PLU après modification

Article UA 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles (hors aménagement et extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U.) seront implantées :
 - . soit à l'alignement de l'emprise des voies publiques (ainsi que des voies privées déjà construites à l'alignement).
 - . soit avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.

~~— Dans tous les cas, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de services, ne peut être implantée à plus de 25 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain. Au-delà d'une bande de 40 mètres comptés depuis la voie publique qui dessert le terrain, les nouvelles annexes isolées auront une emprise au sol cumulée limitée à 50 m² au maximum.~~

~~Cette disposition ne s'applique pas :~~

- ~~. en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante d'au moins 50 m² d'emprise au sol, au moment de l'entrée en vigueur du PLU, dans la mesure où un accès pour véhicules existe déjà ou est aménagé,~~

~~— La réparation ou l'extension d'une construction existante à usage d'habitation, de bureaux, de services, située à plus de 25 mètres mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain est admise dans la mesure où il n'y a pas création d'un logement supplémentaire.~~

~~D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour les équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.~~

3.1.3. Les évolutions de l'article UA7 du règlement du PLU

Règlement des articles UA7 du règlement du PLU avant modification

Article UA 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions venant à l'alignement sur la rue seront implantées sur au moins une des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des limites séparatives, un retrait minimal d'au moins 3 mètres de l'autre limite séparative sera respecté. L'aménagement ou l'extension à l'arrière de la construction, des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU et ne respectant pas cette disposition, reste admis.
- Les constructions (y compris leurs extensions) implantées en retrait de l'alignement par rapport à la rue peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un retrait minimal d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs de ces limites.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre, ainsi que pour les équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Règlement des articles UA7 du règlement du PLU après modification

Article UA 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Refonte complète de l'article

7.1 Dans une bande de 25 mètres des voies et emprises publiques

- Les constructions situées à l'alignement des voies doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives et en retrait de 3 mètres minimum des autres limites séparatives.
- Les constructions (y compris leurs extensions) situées en retrait de l'alignement des voies peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait des limites séparatives, ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.
- Toutefois, l'aménagement ou l'extension à l'arrière de la construction, des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU et ne respectant pas cette disposition est admis.

7.2 Au-delà d'une bande de 25 mètres des voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, avec un minimum de 3 mètres.
- Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux annexes, admises en limite séparative à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres

7.3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum est admise.

3.1.4. Les évolutions de l'article UA8 du règlement du PLU

Règlement des articles UA8 du règlement du PLU avant modification

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée.

Néanmoins, cette disposition ne s'applique ni aux constructions de moins de 15 m² d'emprise au sol, ni aux garages de véhicules ayant une emprise au sol maximale de 40 m².

Ces règles ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements publics d'intérêt général.

Règlement des articles UA8 du règlement du PLU après modification

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions **non contigües**, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée.

Néanmoins, cette disposition ne s'applique ni aux constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, ni aux garages de véhicules ayant une emprise au sol maximale de 40 m², **ni aux piscines**.

Ces règles ne s'appliquent ~~ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni pas aux équipements publics d'intérêt général~~ pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.1.1. Les évolutions de l'article UA9 du règlement du PLU

Règlement des articles UA9 du règlement du PLU avant modification

Article UA 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 70% de la surface totale d'un terrain inférieur à 200 m², 60% de la surface totale d'un terrain ayant une superficie comprise entre 200 m² et 400 m², 50% de la surface totale d'un terrain de plus de 400 m².

L'emprise au sol peut être portée à 80% de la surface totale du terrain pour les constructions et installations nécessaires à l'activité commerciale.

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre, ni dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 25 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

Règlement des articles UA9 du règlement du PLU après modification

Article UA 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 70% de la surface totale d'un terrain inférieur à 200 m², 60% de la surface totale d'un terrain ayant une superficie comprise entre 200 m² et 400 m², 50% de la surface totale d'un terrain de plus de 400 m².

L'emprise au sol peut être portée à 80% de la surface totale du terrain pour les constructions et installations nécessaires à l'activité commerciale.

Cette règle ne s'applique **pas** :

- ~~– aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **ni** constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général,~~
- ~~– ni en cas de reconstruction en cas de sinistre,~~
- ~~ni, dans~~ la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 25 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

3.1.2. Les évolutions de l'article UA10 du règlement du PLU

Règlement des articles UA10 du règlement du PLU avant modification

Article UA 10 – Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment ; en pouvant atteindre une hauteur maximale de 12 mètres à l'endroit du terrain où est implantée la construction principale, uniquement dans le cas d'un terrain ayant au moins 10% de pente. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation est limitée à 12 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles.
- La hauteur des équipements publics ou installations publiques présentant un caractère d'intérêt général est limitée à 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage. La hauteur des annexes isolées implantées sur une limite séparative est limitée à 3,50 mètres au faîtage. La hauteur des autres constructions est limitée à 5 mètres au faîtage.
- Un dépassement ponctuel de ces hauteurs peut être également autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales.
- Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'aménagement ou d'extension.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

Règlement des articles UA10 du règlement du PLU après modification

Article UA 10 – Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ~~principales~~ est mesurée ~~en tout point de la construction, à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu'au sommet de la construction au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment ; en pouvant atteindre une hauteur maximale de 12 mètres à l'endroit du terrain où est implantée la construction principale, uniquement dans le cas d'un terrain ayant au moins 10% de pente.~~
- Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions ~~neuves à usage d'habitation~~ est limitée à 12 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles.
- ~~La hauteur des équipements publics ou installations publiques présentant un caractère d'intérêt général est limitée à 12 mètres au faîtage.~~
- ~~La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage. La hauteur des annexes isolées implantées sur une limite séparative est limitée à 3,50 mètres au faîtage. La hauteur des autres constructions est limitée à 5 mètres au faîtage.~~
- ~~Un dépassement ponctuel de ces hauteurs peut être également autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales.~~
- Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'aménagement ou d'extension.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

3.1.3. Les évolutions de l'article UA11 du règlement du PLU

Règlement des articles UA11 du règlement du PLU avant modification

Article UA 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

– Les bâtiments d'activités :

Les façades qui pourront être réalisées en matériaux enduits de teinte ton pierre de Pays, en pierres de Pays, en bardages bois ou métalliques de teinte sombre (gamme de brun, de vert, de gris ou encore ton pierre de Pays), auront au plus deux teintes ; une troisième teinte étant autorisée pour le soubassement dès lors qu'il est réalisé en matériaux enduits ou en pierres de Pays.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (en harmonie avec la teinte dominante de la façade de la construction) en autorisant les matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment ou répondant à l'installation de dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables. Les bâtiments d'activités auront une pente de toiture minimum de 12°.

Les menuiseries peintes auront une couleur proche ou identique avec celle des bardages ou matériaux utilisés sur la façade.

– POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

• Les façades (pignon et mur gouttereau) :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les modénatures existantes traditionnelles en pierre ou briques rouges vieilles de Pays seront conservées au moins pour la façade donnant sur l'espace public.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes dans la gamme des tons pierres de Pays, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.

Les façades en pierres appareillées, visibles depuis la rue qui dessert le terrain, resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre, les joints creux sont interdits.

Sur les constructions nouvelles, la largeur des portes de garage (ou de leur groupement) ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur rue de la construction principale.

D'autres formes architecturales restent autorisées pour les équipements et installations publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

• Les ouvertures :

Les baies principales visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités (y compris les commerces) ou des équipements publics).

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques au moins sur les constructions nouvelles. Sur les constructions existantes, les volets roulants sont tolérés, mais les coffres seront sans débord de l'encadrement des ouvertures sur la façade visible depuis les voies publiques.

La forme des ouvertures sur une construction existante pourra être conservée lors de rénovation (pose de nouvelle menuiserie ou création à l'identique d'une nouvelle ouverture).

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une teinte unique (hors porte d'entrée principale pouvant avoir une autre teinte) suivant la gamme gris, de blanc, de vert foncé, de rouge

bordeaux, de marron ou de bleu foncé. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies ci-dessus.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront simples et fins.

• La toiture :

Les toitures principales des constructions seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale, sauf pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant où la pente des toitures de ce bâtiment pourra être conservée. Des toits à plus de 2 pentes seront tolérés sur des éléments de la construction.

Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 25 m² d'emprise au sol, ainsi que sur les annexes implantées en limites séparatives (elles pourront également avoir un toit à une seule pente). Les toits-terrasses sont interdits sauf pour un élément de liaisons entre bâtiments, limité à un niveau de la construction ou pour un bâtiment ou une partie de bâtiment inférieure à 3 mètres de hauteur. Les équipements publics auront une pente minimum de 12°.

La couverture des habitations sera réalisée en tuile rectangulaire, dans la gamme de brun, ou en ardoise naturelle ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle. La restauration à l'identique des couvertures des constructions principales reste autorisée.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture.

Les châssis de toiture (ou fenêtre de toit) auront des dimensions modestes : 0,90 mètre de largeur maximale d'ouvrant (côté rue). Ils seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée. Côté rue, la pose de châssis de toiture superposés est interdite.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges, ou matériaux enduits de teinte ton pierre de Pays. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur longeant la façade ou le pignon).

• Les vérandas et abris de jardin :

Les vérandas, verrières de plus de 3 m², piscines et leur abri sont autorisés sur la façade côté jardin. Les vérandas et les verrières de plus de 3 m² respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : matériaux (sauf pour la couverture) et teinte. La pente de leur toiture sera de 12° au minimum.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou en bois naturel. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

• Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. La hauteur totale des clôtures est mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique et au point le plus haut sur les limites séparatives, et est limitée à 2 mètres (pouvant atteindre au maximum 2,20 mètres pour tenir compte du dénivelé du terrain, uniquement sur les limites séparatives). En cas de restauration, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

Les murs ou murets de soubassement donnant sur les voies et emprises publiques seront réalisés en pierres naturelles de pays (les parements sont admis) ou en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de Pays. La hauteur du soubassement sera comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre au maximum, nécessairement surmonté d'une grille à barreaudage (y compris aluminium), d'une barrière en bois ou en PVC fin, doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays, ou d'un grillage sombre doublé d'une haie taillée composée d'essences de pays.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue (le soubassement pouvant correspondre à une plaque de béton teintée dans la masse, la teinte béton gris est interdite).

Elles pourront également correspondre à un simple grillage posé sur poteaux à profilés fins doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays. Le panneau plein en bois ou en matériau composite reste autorisé à l'arrière de la construction principale, ou encore à l'avant de celle-ci s'il n'est pas visible de la voie publique.

Les portails et les grilles seront sobres et de teinte foncée ou blanche, réalisés en ferronnerie (dont aluminium), en bois ou en PVC fin.

• Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les coffrets électriques collectifs ou non ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires non enterrées, doivent être placées en des lieux non visibles depuis la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bourg (matériaux en pierres, en moellons ou enduits suivant les teintes autorisées ci-dessus).

Règlement de l'article UA11 du règlement du PLU après modification

Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

[Des dérogations aux dispositions des articles 11.2 et 11.3 sont admises pour des projets d'architecture contemporaine et innovants \(volumétrie, matériaux constructifs, ...\) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction soit particulièrement étudiée.](#)

11.2. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation (y compris leurs annexes)

11.2.1. Façades (pignon et mur gouttereau)

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les modénatures existantes traditionnelles en pierre ou briques rouges vieillies de Pays seront conservées au moins pour la façade donnant sur l'espace public.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte ton pierre naturelle de Pays, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.

Les façades en pierres appareillées, visibles depuis la rue qui dessert le terrain, resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre, les joints creux sont interdits.

Sur les constructions nouvelles, la largeur des portes de garage (ou de leur groupement) ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur rue de la construction principale.

~~D'autres formes architecturales restent autorisées pour les équipements et installations publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.~~

11.2.2 Ouvertures

Les baies principales visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement ~~et celles des bâtiments d'activités (y compris les commerces) ou des équipements publics.~~

~~Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques au moins sur les constructions nouvelles. Sur les constructions existantes, les volets roulants sont tolérés, mais les coffres seront sans débord de l'encadrement des ouvertures sur la façade visible depuis les voies publiques.~~

Les volets roulants sont admis, à condition :

- pour les constructions nouvelles, que les coffres ne soient pas visibles depuis les voies publiques,
- pour les constructions existantes, que les coffres ne soient pas en saillie de façade.

La forme des ouvertures sur une construction existante pourra être conservée lors de rénovation (pose de nouvelle menuiserie ou création à l'identique d'une nouvelle ouverture).

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une teinte unique (hors porte d'entrée principale pouvant avoir une autre teinte) suivant la gamme gris, de blanc, de vert foncé, de rouge bordeaux, de marron ou de bleu foncé. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies ci-dessus.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront simples et fins.

11.2.3 Toiture

Les toitures des **constructions principales** seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale. ~~sauf pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant où la pente des toitures de ce bâtiment pourra être conservée. Des toits à plus de 2 pentes ou de forme arrondie seront tolérés sur des éléments de la construction.~~

Leur ~~couverture~~ sera réalisée en tuile rectangulaire, dans la gamme de brun-rouge, ou en ardoise naturelle ~~ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle~~. La restauration à l'identique des couvertures des constructions principales est autorisée.

Toutefois :

- les extensions de toitures existantes peuvent se faire avec la même pente que celle de la toiture de la construction existante,
- des pentes plus faibles et toitures à un seul versant sont autorisées pour les toitures des vérandas, des annexes et des extensions, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- les toitures terrasses sont également admises dès lors qu'entre la construction projetée et l'alignement, une construction principale existe ou est édifiée concomitamment. Leur végétalisation est recommandée,

~~Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 20 m² d'emprise au sol, ainsi que sur les annexes implantées en limites séparatives (elles pourront également avoir un toit à une seule pente). Les toits terrasses sont admis pour un élément de liaisons entre bâtiments, limité à un niveau de la construction, pour un bâtiment ou une partie de bâtiment inférieure à 3 mètres de hauteur, en cas de toiture végétalisée. Les équipements publics auront une pente minimum de 12°.~~

Pour les annexes et extensions, seuls les matériaux peu qualitatifs tels que la tôle ondulée, le plastique, le fibrociment, le shingle, etc. sont interdits.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture.

Les châssis de toiture (ou fenêtre de toit) auront des dimensions modestes : 0,90 mètre de largeur maximale d'ouvrant (côté rue). Ils seront intégrés au versant de la toiture par une pose encadrée. ~~Côté rue, la pose de châssis de toiture superposés est interdite.~~

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges, ou matériaux enduits dans la même teinte que celle de la construction. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur longeant la façade ou le pignon).

11.2.4. Les vérandas et Abris de jardin

~~Les vérandas et les verrières de plus de 3 m² seront réalisées en harmonie avec les teintes de la façade de la construction. La pente de leur toiture sera de 12° au minimum.~~

Les façades ~~et les couvertures~~ des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou en bois naturel. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

11.2.5 Clôtures

Reformulation des dispositions

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. En cas de restauration, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur,
- d'un muret, d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté :
 - . d'une grille à barreaudage (dont l'aluminium),
 - . d'une barrière en bois ou en PVC fin,
 - . ou d'un grillage sombre doublé d'une haie composée d'essences de pays,
- ou, uniquement pour les clôtures en limite séparative :
 - . d'un simple grillage posé sur poteaux à profilés fins doublé ou non d'une haie composée d'essences de pays
 - . ou, lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public, de panneaux plein en bois ou en matériaux composites.

Les parties en maçonnerie doivent être réalisées en pierres naturelles de pays (les parements sont autorisés) ou en matériaux enduits de teinte tons pierres naturelles de pays.

Les portails et les grilles **doivent être** sobres et de teinte foncée ou blanche, réalisés en ferronnerie (dont l'aluminium, en bois ou en PVC fin).

11.2.6. Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les coffrets électriques collectifs ou non ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles depuis la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

11.3. Dispositions applicables aux autres constructions Les bâtiments d'activités :

11.3.1. Façades

Les façades :

- ~~qui pourront~~ **doivent** être réalisées en matériaux enduits de teinte ton pierre, en pierres de Pays, en bardages bois ou métalliques de teinte sombre (gamme de brun, de vert, de gris, ou encore ton pierre de Pays),

- et auront au plus deux teintes, une troisième teinte étant autorisée pour le soubassement dès lors qu'il est réalisé en matériaux enduits ou en pierres de pays.

Les façades et les toitures végétalisées sont admises.

11.3.2. Toitures

Les couvertures ~~seront~~ **doivent être** réalisées en utilisant une teinte unique (en harmonie avec la teinte dominante de la façade de la construction).

~~en autorisant~~ Les matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment ou répondant à l'installation de dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables **sont autorisés**.

~~Les bâtiments d'activités auront une pente de toiture minimum de 12°.~~

~~Les menuiseries peintes auront une couleur proche ou identique avec celle des bardages ou matériaux utilisés sur la façade.~~

~~Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bourg (matériaux en pierres, en briques rouges ou enduits suivantes les teintes autorisées ci-dessus).~~

3.1.4. Les évolutions de l'article UA12 du règlement du PLU

Règlement de l'article UA12 du règlement du PLU avant modification

Article UA 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé (en dehors des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) :

- pour tout logement nouvellement construit ou pour tout pour logement résultant de l'aménagement ou de la division de bâtiment existant :
 - . au moins une place par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction, avec au minimum 2 places par logement,
 - . au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif,
 - . dans le cas d'une opération prévoyant la réalisation de plusieurs logements, il sera aménagé au moins une place supplémentaire par tranche de 3 logements pour l'accueil des visiteurs,
- pour les nouvelles constructions à usage de bureaux et de services :
 - . au moins 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher de la construction,
 - . au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher vouée à des bureaux,

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimension satisfaisante, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires non encloués :

largeur de 2,35 m- longueur de 5 m – dégagement 6 m ou largeur 2,50 m – longueur 5 m – dégagement 5 m.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Règlement de l'article UA12 du règlement du PLU après modification

Article UA 12 – Stationnement des véhicules

12.1. Modalités d'application des normes de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.

Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :

- aux travaux (aménagement, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de logements supplémentaires,
- et aux travaux sur les autres constructions existantes ne créant pas de surface de plancher supplémentaire,

Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimension satisfaisante, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires non encloisonnés : largeur de 2,35 m - longueur de 5 m – dégagement 6 m ; ou largeur 2,50 m – longueur 5 m – dégagement 5 m.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

12.2. Normes de stationnement

Il est exigé (en dehors des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) :

- pour les **constructions destinées à l'habitation** :
 - . au minimum une place par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction, avec au minimum deux places par logement,
 - . au minimum un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif,
 - . dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 3 logements pour l'accueil de visiteurs,
- pour les **constructions destinées aux bureaux** :
 - . au moins 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher de la construction,
 - . et au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher destinées à des bureaux
- pour les **constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : la surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies).

3.1.5. Les évolutions de l'article UA13 du règlement du PLU

Règlement de l'article UA13 du règlement du PLU avant modification

Article UA 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au moins 35% de l'emprise totale des terrains d'au moins 400 m² de superficie, dont la destination principale est l'habitat, fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement. Sur les terrains de moins de 400 m² de superficie, au moins 20% de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Sont notamment interdits : le thuya et l'utilisation d'essences invasives (voir liste ci-annexé). Se référer également à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française.

Règlement de l'article UA13 du règlement du PLU après modification

Article UA 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet ~~d'un traitement paysager (minéral ou végétal)~~ d'un soin particulier, afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Doivent être paysagés et maintenus en espace de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) :

- 35 % minimum de la superficie du terrain, pour les projets dont la destination principale est l'habitation, portant sur des terrains de plus de 400 m²,
- 20 % minimum de la superficie, du terrain dans les autres cas.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Sont notamment interdits : le thuya et l'utilisation d'essences invasives (voir liste ci-annexé). **Il est recommandé de** se référer également à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française.

3.2. Les évolutions du règlement de la zone UB

3.2.1. Les évolutions de l'article UB2 du règlement du PLU

Règlement des articles UB2 du règlement du PLU avant modification

Article UB 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) En plus de ce qui n'est pas interdit à l'article 1, sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Dans le secteur UBj :

- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 15 m².
- Par unité foncière, des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 80 m² cumulés d'emprise au sol.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales ou artisanales ainsi que les équipements collectifs destinés à la population dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions annexes isolées par rapport à la construction principale dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulées par unité foncière.
- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale inférieure à 15 m² et des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 80 m² cumulés d'emprise au sol.
- L'urbanisation et l'aménagement du secteur délimité au plan de découpage en zones, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 mètres de la RD1003, classée de type 3 sur la totalité de la traversée de la commune ; situés dans une bande de 30 mètres de la RD1, classée de type 4 sur la totalité de la traversée de la commune suivant l'arrêté préfectoral en date du 11 août 2016, ; et situés dans une bande de 300 mètres de la voie ferrée (Noisy-le-Sec – Strasbourg), classée de type 1 sur la totalité de la traversée de la commune, suivant l'arrêté préfectoral en date du 12 décembre 2003 ; devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ce secteur de nuisances acoustiques est représenté sur plan à l'annexe n°8.

Règlement des articles UB2 du règlement du PLU après modification

Article UB 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) En plus de ce qui n'est pas interdit à l'article 1, sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Dans le secteur UBj :

- Par unité foncière, **une construction nécessaire à l'activité de jardinage, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol,**

- Par unité foncière, des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, ~~aire de jeux~~, etc.) à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 80 m² cumulés d'emprise au sol.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales ou artisanales ainsi que les équipements collectifs destinés à la population dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- ~~Les constructions annexes isolées par rapport à la construction principale dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulées par unité foncière.~~
- ~~Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale inférieure à 15 m² et des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 80 m² cumulés d'emprise au sol.~~
- L'urbanisation et l'aménagement du secteur délimité au plan de découpage en zones, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 mètres de la RD1003, classée de type 3 sur la totalité de la traversée de la commune ; situés dans une bande de 30 mètres de la RD1, classée de type 4 sur la totalité de la traversée de la commune suivant l'arrêté préfectoral en date du 11 août 2016, ; et situés dans une bande de 300 mètres de la voie ferrée (Noisy-le-Sec – Strasbourg), classée de type 1 sur la totalité de la traversée de la commune, suivant l'arrêté préfectoral en date du 12 décembre 2003 ; devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ce secteur de nuisances acoustiques est représenté sur plan à l'annexe n°8.

3.2.2. Les évolutions de l'article UB6 du règlement du PLU

Règlement de l'article UB6 du règlement du PLU avant modification

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
- Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à l'alignement ou à moins de 6 mètres de l'alignement, une extension est autorisée si elle n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.

Règlement de l'article UB6 du règlement du PLU après modification

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
- Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à l'alignement ou à moins de 6 mètres de l'alignement, une extension est autorisée si elle n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.
- ~~D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.~~

3.2.3. Les évolutions de l'article UB7 du règlement du PLU

Règlement de l'article UB7 du règlement du PLU avant modification

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction principale implantée sur une des limites séparatives observera une marge au moins égal 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative. Si la construction nouvelle n'est pas implantée sur une des limites séparatives, elle devra alors respecter une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à chacune des limites. Sur un terrain de moins de 12 mètres de large, la construction principale pourra s'implanter de limites à limites.
- L'annexe isolée pourra s'implanter en limites séparatives, plus particulièrement en venant s'adosser sur un bâtiment existant déjà édifié en limite séparative lorsqu'il existe sur la propriété voisine. Dans ce cas et si elle est implantée parallèlement à la limite séparative, la hauteur de l'annexe réalisée est limitée à 3,50 mètres et elle devra comporter un toit à une seule pente.
- Dans tous les cas, lors de l'implantation d'une nouvelle construction ayant une emprise au sol supérieure à 40 m², à l'arrière d'un terrain ou d'une partie d'un terrain recevant déjà une construction principale, cette nouvelle construction sera nécessairement implantée avec un retrait d'au moins 3 mètres de chacune des limites séparatives.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) ainsi que pour les équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre, l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Règlement de l'article UB7 du règlement du PLU après modification

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Refonte complète de l'article

7.1 Dans une bande de 20 mètres des voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées :
 - . en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
 - . sur une des limites séparatives et en retrait de 3 mètres minimum des autres limites séparatives.
- Toutefois, une implantation sur les deux limites séparatives est admise, si le terrain présente une façade sur rue inférieure à 12 mètres.

7.2 Au-delà d'une bande de 20 mètres des voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, avec un minimum de 3 mètres.
- Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux annexes, admises en limite séparative à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres

7.3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum est admise.

3.2.4. Les évolutions de l'article UB8 du règlement du PLU

Règlement de l'article UB8 du règlement du PLU avant modification

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique ni aux constructions de moins de 15 m² d'emprise au sol, ni aux piscines.
- Les nouvelles annexes isolées des habitations seront situées à l'arrière de la construction principale ou au même niveau que celle-ci lorsqu'il n'est pas possible de la réaliser à l'arrière.

Ces règles ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements publics d'intérêt général.

Règlement de l'article UB8 du règlement du PLU après modification

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre deux constructions **non contigües**, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique ni aux constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol, ni aux piscines.
- ~~— Les nouvelles annexes isolées des habitations seront situées à l'arrière de la construction principale ou au même niveau que celle-ci lorsqu'il n'est pas possible de la réaliser à l'arrière.~~
- Ces règles ne s'appliquent ~~ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements publics d'intérêt général~~ pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.5. Les évolutions de l'article UB9 du règlement du PLU

Règlement de l'article UB9 du règlement du PLU avant modification

Article UB 9 - Emprise au sol

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale d'un terrain inférieur à 200 m², 50% de la surface totale d'un terrain ayant une superficie comprise entre 200 m² et 400 m², 40% de la surface totale d'un terrain de plus de 400 m².
- L'emprise au sol peut être portée à 60% de la surface totale du terrain pour les constructions et installations nécessaires aux activités économiques existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

Cette règle ne s'applique ni constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre, ni, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 25 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

Règlement de l'article UB9 du règlement du PLU après modification

Article UB 9 - Emprise au sol

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale d'un terrain inférieur à 200 m², 50% de la surface totale d'un terrain ayant une superficie comprise entre 200 m² et 400 m², 40% de la surface totale d'un terrain de plus de 400 m².
- L'emprise au sol peut être portée à 60% de la surface totale du terrain pour les constructions et installations nécessaires aux activités économiques existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général,~~
 - ~~ni en cas de reconstruction en cas de sinistre,~~
 - ~~ni, dans~~ la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 25 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

3.2.6. Les évolutions de l'article UB10 du règlement du PLU

Règlement de l'article UB10 du règlement du PLU avant modification

Article UB 10 – Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment ; en pouvant atteindre une hauteur maximale de 12 mètres à l'endroit du terrain où est implantée la construction principale, uniquement dans le cas d'un terrain ayant au moins 10% de pente. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ou d'activités est limitée à 10 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles.
- La hauteur des équipements publics ou installations publiques présentant un caractère d'intérêt général est limitée à 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage. La hauteur des annexes isolées implantées sur une limite séparative est limitée à 3,50 mètres au faîtage. La hauteur des autres constructions est limitée à 5 mètres au faîtage.
- Un dépassement ponctuel de ces hauteurs peut être également autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales.
- Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'aménagement ou d'extension.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

Règlement de l'article UB10 du règlement du PLU après modification

Article UB 10 – Hauteur des constructions

10.1 Modalités de calcul de la hauteur

- ~~– La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment ; en pouvant atteindre une hauteur maximale de 12 mètres à l'endroit du terrain où est implantée la construction principale, uniquement dans le cas d'un terrain ayant au moins 10% de pente en tout point de la construction, à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu'au sommet de la construction.~~
- Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- ~~– Un dépassement ponctuel de ces hauteurs peut être également autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales.~~

10.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ~~neuves à usage d'habitation ou d'activités~~ est limitée à **10 mètres** au faîtage, avec ~~au maximum~~ un ~~seul~~ niveau dans les combles.
- ~~– La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage. La hauteur des annexes isolées implantées sur une limite séparative est limitée à 3,50 mètres au faîtage. La hauteur des autres constructions est limitée à 5 mètres au faîtage.~~
- Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'aménagement ou d'extension.

10.3 Dispositions particulières

- ~~Ces règles~~ Les dispositions de l'article 10.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

3.2.7. Les évolutions de l'article UB11 du règlement du PLU

Règlement de l'article UB11 du règlement du PLU avant modification

Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

– Les bâtiments d'activités :

Les façades qui pourront être réalisées en matériaux enduits de teinte ton pierre, en pierres de Pays, en bardages bois ou métalliques de teinte sombre (gamme de brun, de vert, de gris, ou encore ton pierre de Pays), auront au plus deux teintes ; une troisième teinte étant autorisée pour le soubassement dès lors qu'il est réalisé en matériaux enduits ou en pierres de pays. Les façades et les toitures végétalisées sont admises.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (en harmonie avec la teinte dominante de la façade de la construction) en autorisant les matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment ou répondant à l'installation de dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables. Les bâtiments d'activités auront une pente de toiture minimum de 12°.

Les menuiseries peintes auront une couleur proche ou identique avec celle des bardages ou matériaux utilisés sur la façade.

– POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

• Les façades (pignon et mur gouttereau) :

Lorsque les façades sont faites de pierres, les joints doivent être de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte ton pierre naturelle de Pays, ou encore de bardages (bois, métallique, matériau composite) ; les façades végétalisées sont admises.

L'utilisation de matériau de récupération (en élément principal de la construction) est interdite.

La largeur cumulée des portes de garage (ou groupement de portes) accolée d'un même côté de la construction principale ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade de cette construction.

D'autres formes architecturales restent autorisées pour les équipements publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

• Les ouvertures :

Sur les constructions nouvelles, les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques.

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une teinte unique (hors porte d'entrée principale pouvant avoir une autre teinte) suivant la gamme gris, de blanc, de vert, de rouge bordeaux, de marron ou de bleu. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies ci-dessus.

• La toiture :

Les toitures principales des constructions seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale, sauf pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant où la pente des toitures de ce bâtiment pourra être conservée. Des toits à plus de 2 pentes ou de forme arrondie seront tolérés sur des éléments de la construction.

Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 20 m² d'emprise au sol, ainsi que sur les annexes implantées en limites séparatives (elles pourront également avoir un toit à une seule pente). Les toits-terrasses sont admis pour un élément de liaisons entre bâtiments, limité à un niveau de la construction, pour un bâtiment ou une partie de bâtiment inférieure à 3 mètres de hauteur, en cas de toiture végétalisée. Les équipements publics auront une pente minimum de 12°.

La couverture des habitations sera réalisée en tuile rectangulaire, dans la gamme de brun, ou en ardoise naturelle ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle. La restauration à l'identique des couvertures des constructions principales reste autorisée. La toiture végétalisée est autorisée. Les bardages métalliques restent admis sur l'extension d'une construction existante, un bâtiment d'activité, un bâtiment public et une annexe isolée.

Les lucarnes doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture.

Les châssis de toiture (ou fenêtre de toit) seront intégrés au versant de la toiture par une pose encadrée.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges, ou matériaux enduits dans la même teinte que celle de la construction. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur longeant la façade ou le pignon).

- Les vérandas et abris de jardin :

Les vérandas et les verrières de plus de 3 m² seront réalisées en harmonie avec les teintes de la façade de la construction. La pente de leur toiture sera de 12° au minimum.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou en bois naturel. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. La hauteur des clôtures est mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique et au point le plus haut sur les limites séparatives, et est limitée à 1,80 mètre ; cette hauteur maximale est portée à 2 mètres sur les limites séparatives. En cas de restauration, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

Les clôtures donnant sur la voie publique correspondront à un muret de soubassement, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage (dont l'aluminium) ou d'un grillage sombre fixé sur poteaux à profilés fins de même teinte, doublé ou non d'une haie taillée. Le muret de soubassement sera réalisé en pierres naturelles de pays (les parements sont autorisés) ou en matériaux enduits de teinte tons pierres naturelles de pays. Elles pourront également correspondre à un simple grillage posé sur poteaux à profilés fins doublé d'une haie taillée.

Sur les limites séparatives, et sur une profondeur maximale de 40 mètres depuis la voie publique qui dessert le terrain, les clôtures pourront être comme sur rue (le soubassement pouvant aussi correspondre à une plaque de béton teintée dans la masse, la teinte béton gris est interdite). A l'arrière de la construction principale, est également admise une clôture pleine d'une hauteur maximale de 2 mètres, composée d'un mur maçonné et enduit de teinte ton pierre de pays ou de panneaux en bois ou en matériau composite de teinte sombre.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les coffrets électriques collectifs ou non ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles depuis la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bourg (matériaux en pierres, en briques rouges ou enduits suivant les teintes autorisées ci-dessus).

Règlement de l'article UB11 du règlement du PLU après modification

Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Des dérogations aux dispositions des articles 11.2 et 11.3 sont admises pour des projets d'architecture contemporaine et innovants (volumétrie, matériaux constructifs, ...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction soit particulièrement étudiée.

11.2. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation (y compris leurs annexes)

11.2.1. Façades (pignon et mur gouttereau)

Lorsque les façades sont faites de pierres, les joints doivent être de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte ton pierre naturelle de Pays, ou encore de bardages (bois, métallique, matériau composite) ; les façades végétalisées sont admises.

L'utilisation de matériau de récupération (en élément principal de la construction) est interdite.

~~La largeur cumulée des portes de garage (ou groupement de portes) accolée d'un même côté de la construction principale ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade de cette construction.~~

~~D'autres formes architecturales restent autorisées pour les équipements publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.~~

Il est apporté un soin particulier aux garages et portes de garages, visibles ou donnant sur l'espace public, dans leur intégration, dessin et qualité des matériaux.

11.2.2 Ouvertures

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une teinte unique (hors porte d'entrée principale pouvant avoir une autre teinte) suivant la gamme gris, de blanc, de vert, de rouge bordeaux, de marron ou de bleu. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies ci-dessus.

~~Sur les constructions nouvelles, les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques.~~

Les volets roulants sont admis, à condition :

- pour les constructions nouvelles, que les coffres ne soient pas visibles depuis les voies publiques,
- pour les constructions existantes, que les coffres ne soient pas en saillie de façade.

11.2.3 Toiture

Les toitures principales des constructions doivent être à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale ~~sauf pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant où la pente des toitures de ce bâtiment pourra être conservée. Des toits à plus de 2 pentes ou de forme arrondie seront tolérés sur des éléments de la construction.~~

Leur couverture sera réalisée en tuile rectangulaire, dans la gamme de brun-rouge, ou en ardoise naturelle ~~ou fibrociment de teinte ardoise naturelle~~. La restauration à l'identique des couvertures des constructions principales est autorisée.

Toutefois :

- les extensions de toitures existantes peuvent se faire avec la même pente que celle de la toiture de la construction existante,
- des pentes plus faibles et toitures à un seul versant sont autorisées pour les toitures des vérandas, des annexes et des extensions, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- les toitures terrasses sont également admises dès lors qu'entre la construction projetée et l'alignement, une construction principale existe ou est édifiée concomitamment. Leur végétalisation est recommandée.

~~Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 20 m² d'emprise au sol, ainsi que sur les annexes implantées en limites séparatives (elles pourront également avoir un toit à une seule pente). Les toits terrasses sont admis pour un élément de liaisons entre bâtiments, limité à un niveau de la construction, pour un bâtiment ou une partie de bâtiment inférieure à 3 mètres de hauteur, en cas de toiture végétalisée.~~

~~Les équipements publics auront une pente minimum de 12°.~~

Pour les annexes et extensions, seuls les matériaux peu qualitatifs tels que la tôle ondulée, le plastique, le fibrociment, le shingle, etc. sont interdits.

~~Les bardages métalliques restent admis sur l'extension d'une construction existante, un bâtiment d'activité, un bâtiment public et une annexe isolée.~~

Les lucarnes doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture.

Les châssis de toiture (ou fenêtre de toit) seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges, ou matériaux enduits dans la même teinte que celle de la construction.

Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur longeant la façade ou le pignon).

11.2.4. Les vérandas et Abris de jardin

~~Les vérandas et les verrières de plus de 3 m² seront réalisées en harmonie avec les teintes de la façade de la construction. La pente de leur toiture sera de 12° au minimum.~~

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou en bois naturel. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

11.2.5 Clôtures

Reformulation des dispositions

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,80 mètre pour les clôtures sur rue,
- 2 mètres pour les clôtures en limite séparative.

En cas de restauration, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un muret, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage (dont l'aluminium) ou d'un grillage sombre fixé sur poteaux à profilés fins de même teinte, doublé ou non d'une haie taillée. Le muret doit être réalisé en pierres naturelles de pays (les parements sont autorisés) ou en matériaux enduits de teinte tons pierres naturelles de pays,
- ou d'un simple grillage posé sur poteaux à profilés fins doublé d'une haie taillée.
- ou, uniquement pour les clôtures en limite séparative, d'une clôture pleine composée d'un mur maçonné et enduit de teinte ton pierre de pays ou de panneaux en bois ou en matériau composite de teinte sombre.

11.2.6. Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les coffrets électriques collectifs ou non ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles depuis la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

11.3. Dispositions applicables aux autres constructions ~~Les bâtiments d'activités :~~

11.3.1. Façades

Les façades :

- ~~qui pourront~~ **doivent** être réalisées en matériaux enduits de teinte ton pierre, en pierres de Pays, en bardages bois ou métalliques de teinte sombre (gamme de brun, de vert, de gris, ou encore ton pierre de Pays),
- et auront au plus deux teintes, une troisième teinte étant autorisée pour le soubassement dès lors qu'il est réalisé en matériaux enduits ou en pierres de pays.

Les façades et les toitures végétalisées sont admises.

11.3.2. Toitures

Les couvertures ~~seront~~ **doivent être** réalisées en utilisant une teinte unique (en harmonie avec la teinte dominante de la façade de la construction).

~~en autorisant~~ Les matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment ou répondant à l'installation de dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables sont autorisés.

~~Les bâtiments d'activités auront une pente de toiture minimum de 12°.~~

~~Les menuiseries peintes auront une couleur proche ou identique avec celle des bardages ou matériaux utilisés sur la façade.~~

~~Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bourg (matériaux en pierres, en briques rouges ou enduits suivant les teintes autorisées ci-dessus).~~

3.2.8. Les évolutions de l'article UB12 du règlement du PLU

Règlement de l'article UB12 du règlement du PLU avant modification

Article UB 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . au minimum 2 places par logement, et 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction à partir de 120 m² de surface de plancher au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif,
 - . dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 3 logements pour l'accueil de visiteurs,
 - . dans tous les cas, à compter de 3 places de stationnement aménagées sur l'emprise du terrain, au moins une place restera en surface perméable.
- pour les constructions à usage de commerces, bureaux et de services :
 - . au moins 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction,
 - . au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher vouée à des bureaux,
- pour les établissements artisanaux :
 - . au moins 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher de la construction.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimension satisfaisante, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires non encloués : largeur de 2,35 m - longueur de 5 m – dégagement 6 m ou largeur 2,50 m – longueur 5 m – dégagement 5 m.

Règlement de l'article UB12 du règlement du PLU après modification

Article UB 12 – Stationnement des véhicules

12.1. Modalités d'application des normes de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.

Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :

- aux travaux (aménagements, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de logements supplémentaires,
- et aux travaux sur les autres constructions existantes ne créant pas de surface de plancher supplémentaire,

Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimension satisfaisante, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires non encloués : largeur de 2,35 m - longueur de 5 m – dégagement 6 m ; ou largeur 2,50 m – longueur 5 m – dégagement 5 m.

12.2. Normes de stationnement

Il est exigé (en dehors des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme) :

- pour les **constructions destinées à l'habitation** :
 - . au minimum 2 places par logement, et pour les constructions de plus de 120 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher et au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif,
 - . dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 3 logements pour l'accueil de visiteurs,
 - . dans tous les cas, à compter de 3 places de stationnement aménagées sur l'emprise du terrain, au moins une place restera en surface perméable.
- pour les **constructions destinées au commerce et aux bureaux** :
 - . au moins 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction,
 - . et au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher destinées à des bureaux,
- pour les **constructions destinées à l'artisanat** : au moins 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher de la construction.
- pour les **constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : la surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies).

3.2.9. Les évolutions de l'article UB13 du règlement du PLU

Règlement de l'article UB13 du règlement du PLU avant modification

Article UB 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au moins 40% de l'emprise totale d'un terrain d'au moins 400 m² de superficie, dont la destination principale est l'habitat, fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement, emprise restant non imperméabilisée. Sur les terrains de moins de 400 m² de superficie, au moins 30% de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, hors stationnement.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Sont notamment interdits : le thuya et l'utilisation d'essences invasives (voir liste ci-annexé). Se référer également à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française.

Règlement de l'article UB13 du règlement du PLU après modification

Article UB 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet ~~d'un traitement paysager (minéral ou végétal)~~ d'un soin particulier, afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Doivent être paysagés et maintenus en espace de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) :

- 40 % minimum de la superficie du terrain, pour les projets dont la destination principale est l'habitation, portant sur des terrains de plus de 400 m²,
- 30 % minimum de la superficie, du terrain dans les autres cas.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée à raison notamment d'un arbre au moins pour 6 places de stationnement.

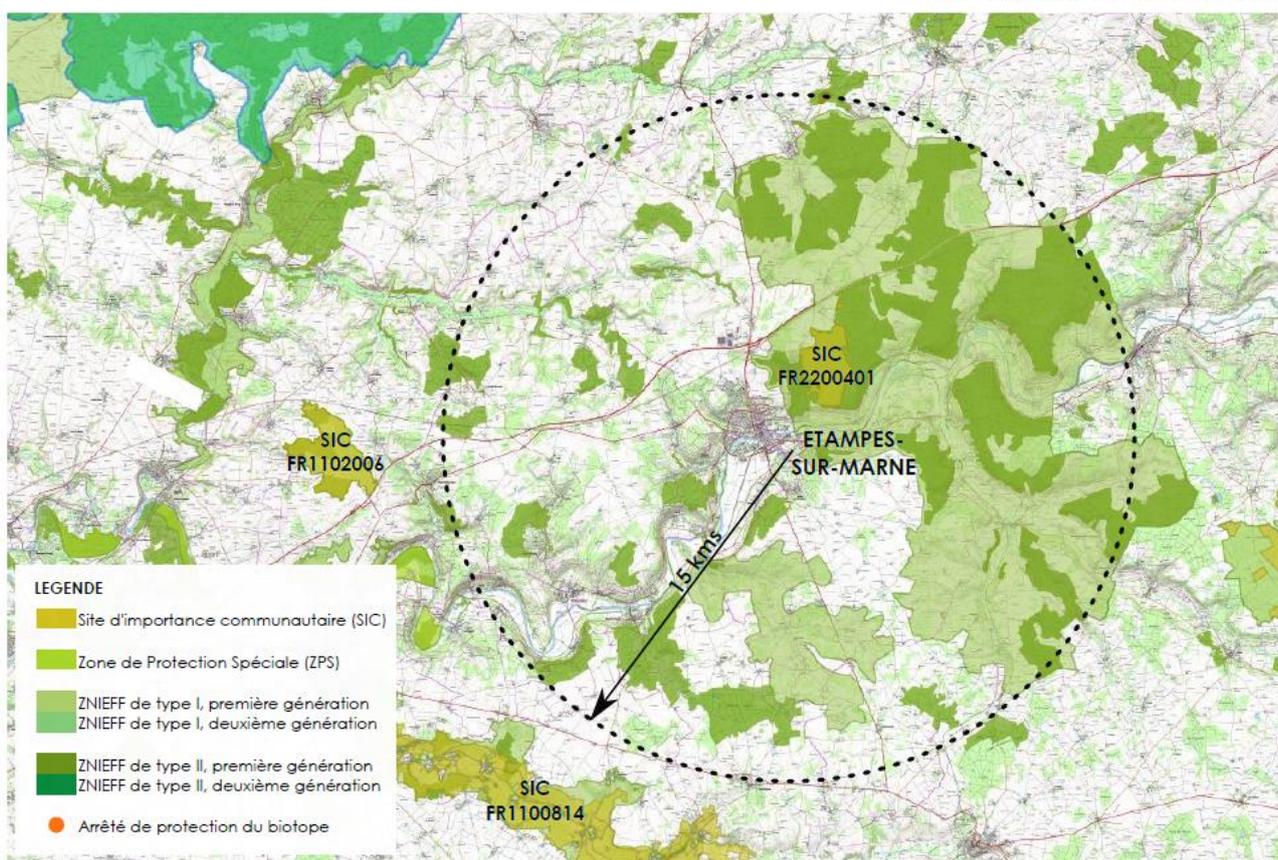
Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Sont notamment interdits : le thuya et l'utilisation d'essences invasives (voir liste ci-annexé). Il est recommandé de se référer également à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française.

4. Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement

Cette modification simplifiée, qui apporte des ajustements réglementaires aux dispositions des zones UA et UB, n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

<p>Incidences sur la gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain</p>	<p>La modification simplifiée n'a pas pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs de la commune (aucune évolution du périmètre des zones du PLU). Elle vise ajuster les dispositions applicables dans la zone UA, dédiée au centre ancien, et dans la zone UB, qui couvre le tissu bâti récent de la commune pour faciliter leurs applications.</p>
<p>Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité</p>	<p>La modification n'a aucun impact négatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> – sur le site Natura 2000 FR2200401 Domaine de Verdilly, – sur les ZNIEFF situées à proximité du territoire, – sur le corridor écologique repéré par la Trame verte et Bleue du Pays du Sud de l'Aisne, traversant la commune d'est en ouest et traduit dans le PLU par un zonage naturel.

Procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme d'Etampes-sur-Marne
Carte des espaces identifiés et protégés



Fond de plan :
Données cartographiques © IGN, FEDER, Région Grand-Est, Région Hauts-de-France, INPN, MTE

<p>Incidences sur les paysages, le patrimoine naturel et bâti</p>	<p>La modification, en ajustant et facilitant l'application des dispositions des zones urbaines, n'a pas d'impact sur les paysages, le patrimoine naturel et bâti</p>
<p>Incidences sur la ressource en eau</p>	<p>La modification n'a pas d'impact négatif sur la ressource en eau.</p>

Incidences sur les sols, les sous-sols et les déchets	Les évolutions portées par la modification n'ont pas d'incidence sur les sols, sous-sols et les déchets
Incidences sur les risques et nuisances	La présente modification ne présente pas d'impact sur les risques et nuisances.