

Département du Nord  
Arrondissement de Cambrai

# Commune de LES RUES DES VIGNES

PLU approuvé le 23 juillet 2018

Déclaration de projet emportant mise  
en comptabilité du PLU le 18 septembre 2019.

Prescription de la modification n°1: 13 octobre 2021

Vu pour être annexé à la délibération du

Le Maire  
Marc Langlais

---

## 1. NOTICE

---



<b>1. PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>3</b>
1.1 LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU.....	3
<b>2. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1 .....</b>	<b>5</b>
2.1 CONTEXTE ET HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME .....	5
2.2 RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	5
Le Village .....	7
Le territoire économique et touristique .....	8
La zone naturelle et agricole.....	9
<b>3. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES .....</b>	<b>11</b>
3.1 LE REGLEMENT ECRIT .....	11
NATURE DE LA MODIFICATION : .....	11
OBJECTIF : .....	11
EXPLICATIONS : .....	11
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DU POINT DE MODIFICATIONS .....	40
3.2 LE REGLEMENT GRAPHIQUE .....	41
NATURE DE LA MODIFICATION : .....	41
OBJECTIF : .....	41
EXPLICATIONS : .....	41
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DU POINT DE MODIFICATIONS .....	44
3.3 L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	45
NATURE DE LA MODIFICATION : .....	45
OBJECTIF : .....	45
EXPLICATIONS : .....	45
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DU POINT DE MODIFICATIONS .....	47
<b>4. CONCLUSION .....</b>	<b>48</b>

# 1. PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

---

## 1.1 La procédure de modification du PLU

En application de l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet de modifier :

- le règlement (écrit ou graphique),
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- ou le programme d'orientations et d'actions.

En application de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet :

- soit de majorer de + de 20% les possibilités de construction résultant de l'ensemble des règles de la zone,
- soit de diminuer les possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone U ou AU.

De plus, selon l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, cette modification ne doit pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou 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.

Le Conseil Municipal de la Commune de LES RUES DES VIGNES a délibéré le 13 octobre 2021 afin de lancer la procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme.

La présente modification a pour objet de modifier le règlement écrit afin jugé trop restrictif, et peu didactique.

La modification engendre ainsi des évolutions de règlement écrit, des évolutions de zonage dans la zone entre les zones UA et UE et le retrait d'un emplacement réservé.

En application des articles cités précédemment, la procédure à suivre est donc celle de la modification de droit commun (avec enquête publique d'une durée minimale de 1 mois).

Article R 123-8 du code de l'environnement régissant les enquêtes pu

*« En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu. »*

**Coordonnées du Maître d'Ouvrage :**

Commune de LES RUES DES VIGNES

Représenté par M. Marc LANGLAIS, Maire

Mairie  
495 Rue Haute  
59258 LES RUES DES VIGNES

Tél : 03 27 78 92 16

**Objet :** Modification n°1 du PLU de LES RUES DES VIGNES prescrite par délibération du Conseil Municipal du 13 octobre 2021.

## 2. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1

### 2.1 Contexte et historique du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de LES RUES DES VIGNES a été approuvé le 23 juillet 2018 par délibération du Conseil Municipal.

Ce document a fait l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU en date du 18 septembre 2019.

La Commune souhaite actuellement mettre à jour son document d'urbanisme pour adapter les pièces réglementaires jugées trop restrictives ou mal adaptées, prendre en compte les évolutions de l'occupation des sols de l'habitat vers le secteur économique et la facilitation d'un projet par le retrait d'un emplacement réservé.

Le Conseil Municipal de LES RUES DES VIGNES a donc délibéré le 13 octobre 2021 pour lancer une procédure de Modification n°1 de son PLU.

La présente notice explicative précise ci-après la nature et la raison des modifications envisagées.

### 2.2 Rappel des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Ville de LES RUES DES VIGNES s'organise autour des orientations suivantes :

Enjeux	Actions
<i>Un développement équilibré de l'urbanisation à l'échelle du territoire</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Maîtriser l'extension du village afin de préserver le caractère rural et patrimonial de la commune au sein de son territoire</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stopper l'urbanisation linéaire pour en finir avec l'étalement urbain consommateur d'espaces agricoles, coûteux pour la collectivité en termes d'équipements et générant d'importants déplacements automobiles</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire la consommation d'eau par une meilleure prise en compte du développement urbain. L'objectif de consommation maximale de l'espace agricole atteindra moins de 2,0 ha en zone d'urbanisation future conformément au SCOT, ce qui correspond à une réduction de plus de la moitié de la surface agricole inscrite en urbanisation future par rapport au POS opposable.</li> </ul>
<i>Au sein du Cambrésis</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S'appuyer sur le SCOT du Cambrésis destiné à assurer un développement harmonieux du territoire.</li> <li>• Permettre le maintien et le développement économique des implantations existantes au sud du village en lien avec la RD 644.</li> </ul>
<i>Une localisation au sein de la Trame Verte Trame Bleue</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S'appuyer sur la Trame Verte Trame Bleue issue du SRCE du Conseil Régional et prendre en compte les éléments de protection recensés par la CAC.</li> <li>• Veiller, dans la mesure où le Plan Local d'urbanisme le permet, à la remise en bon état des continuités écologiques dégradées, dans la TVTB du Conseil Régional Nord Pas-de-Calais, Les Rues des Vignes est concerné par : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ un cœur de nature (s'étalant en trois directions à partir de la vallée du Haut Escaut),</li> <li>✓ des espaces à renaturer (de zones humides suivant la rivière et de bandes boisées au nord du village),</li> <li>✓ un corridor fluvial (Vallée du haut Escaut) et un corridor forestier (en suivant la Voie de la Rue Haute des Vignes).</li> <li>✓ un espace naturel relais (au nord du village en limite de Crèvecœur)</li> <li>✓ une protection de deux captages (au nord du village)</li> </ul> </li> </ul>
<i>Le SDAGE Bassin Artois Picardie et le SAGE de l'Escaut</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les orientations du SDAGE</li> <li>• Anticiper, dans la mesure du possible, les futures prescriptions du SAGE sur la protection des zones humides et la préservation des ressources en eau.</li> </ul>
<i>Prise en compte des risques naturels</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte le risque inondation</li> <li>• Prendre en compte la zone de bruit de part et d'autre de la RD 644.</li> <li>• Prendre en compte la protection de la ressource en eau (captage d'eau potable)</li> <li>• Prendre en compte le risque faible de sismicité en zone 2</li> <li>• Prendre en compte le risque de mouvements de terrain</li> <li>• Prendre en compte le risque de remontée de nappe phréatique</li> <li>• Prendre en compte le risque de cavités souterraines</li> </ul>

<i>Prise en compte des risques technologiques</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte le risque des engins de guerre</li> <li>• Prendre en compte le risque des transports demarchandises dangereuses (RD 644)</li> <li>• Prendre en compte le classement ICPE de la société ROYALCANIN et TERNOVEO (ex GRAINOR).</li> </ul>
---	---

## Le Village

Orientations	Actions
<i>Promouvoir une offre résidentielle variée qui réponde aux besoins présents et futurs</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir une croissance démographique qui permettra à Les Rues des Vignes d'atteindre environ 815 habitants d'ici 2025.</li> <li>• Permettre aux jeunes ménages de s'installer ou de demeurer dans la commune en diversifiant la taille des logements et le statut d'occupation pour atteindre les objectifs du SCoT concernant les communes hors pôle.</li> <li>• Prévoir des logements pour les personnes âgées</li> </ul>
<i>Développer l'urbanisation de Les Rues des Vignes de manière équilibrée tout en conservant l'aspect rural du village</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter le développement du centre village</li> <li>• Contenir le développement périphérique du site de l'Abbaye de Vaucelles</li> <li>• Ouvrir une zone d'urbanisation dans le prolongement du bâti existant en favorisant une forme de village concentrique</li> <li>• Prévoir un bon équipement en communication numérique lors des développements urbains concertés.</li> <li>• Préserver l'architecture traditionnelle du village (implantation, matériaux...)</li> </ul>
<i>Offrir aux habitants de Les Rues des Vignes un cadre de vie agréable</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en valeur les constructions présentant un intérêt architectural ou patrimonial (habitat traditionnel du centre bourg, anciens corps de fermes, petit patrimoine,) en sus de l'abbaye de Vaucelles et de l'échauguette classées.</li> <li>• Renforcer le centre village.</li> <li>• Prévoir la réalisation d'espaces publics de convivialité au sein d'une opération d'aménagement</li> </ul>
<i>Dynamiser, autour de l'existant, l'économie communale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer l'emploi dans la commune en facilitant l'extension et la création d'activités non nuisantes au sein du bâti actuel et futur (commerces, services, artisanat...).</li> </ul>
<i>Conforter l'offre en équipements publics et services</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre l'aménagement de l'archéosite et du site de l'abbaye de Vaucelles dans leur emprise actuelle.</li> <li>• Prévoir une extension du cimetière dans la continuité de l'existant</li> </ul>

<i>Préserver et améliorer la lecture du paysage</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en valeur le canal et la Vauce de l'Escout.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les principaux boisements diversifiés du village, les alignements d'arbres et les haies existantes en particulier autour de l'Abbaye de Vaucelles.</li> </ul>
<i>Maîtriser les déplacements</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir un développement urbain du centre village accessible aux piétons et aux cyclistes en direction des équipements communaux et y prévoir un accès facilité aux futurs transports en commun.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer la sécurité à la hauteur de ROYAL CANIN en entrée sud du village.</li> </ul>

### Le territoire économique et touristique

#### Orientations

#### Actions

<i>Assurer un développement concerté et durable des activités économiques</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte le développement et l'extension du site industriel de ROYAL CANIN situé à l'entrée sud du village, ainsi que la société TERNOVEO.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre le développement des activités de commerce, artisanales et de services situées dans l'espace naturel et agricole</li> </ul>
<i>Préserver les espaces ruraux et les bâtiments de qualité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pérenniser et développer l'emploi dans la commune en permettant l'extension et la création d'activités au sein du bâti actuel disséminé en zone agricole et naturelle</li> </ul>
<i>Renforcer l'attractivité touristique</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les activités liées aux loisirs et au tourisme (abbaye, restaurations, gîtes, parc de loisirs...)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger et mettre en valeur les sites remarquables : Abbaye de Vaucelles, Échauguette et Archéosite</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver le cheminement pavé</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les chemins de randonnée du PDIPR (chemin de halage, chemin de Compostelle, ...)</li> </ul>

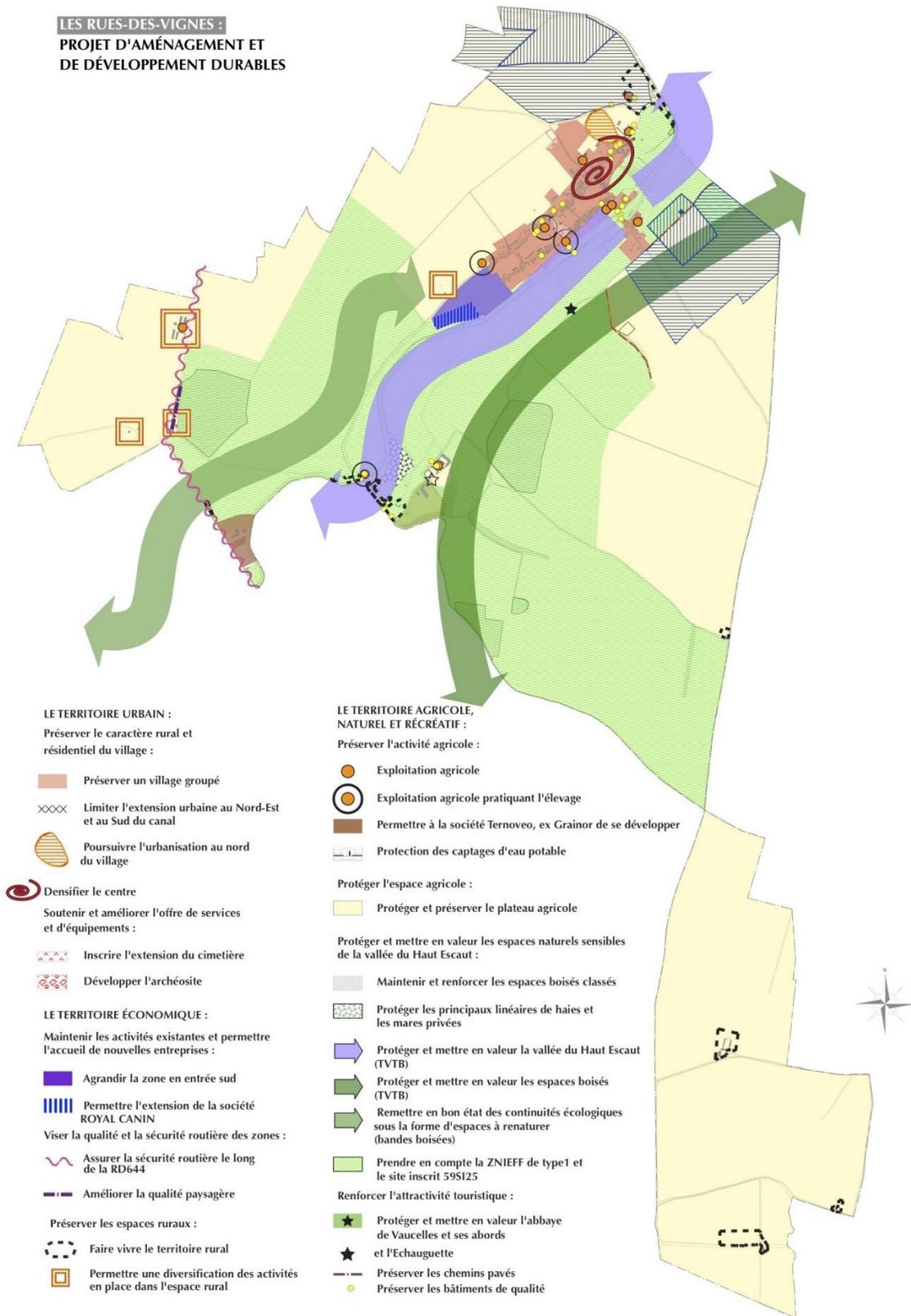
## La zone naturelle et agricole

### Orientations

### Actions

<i>Préserver et protéger les terres agricoles</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte la présence des exploitations agricoles notamment celles pratiquant l'élevage et être attentif aux exploitations classées, et leur permettre de se développer et d'exercer pleinement leur activité.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre la diversification des exploitations agricoles par la possibilité de développer sous condition une pluriactivité sur les sièges d'exploitation agricole afin de maintenir une agriculture vivante.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger et préserver l'espace agricole afin que les exploitants soient assurés de la pérennité de leur développement économique.</li> </ul>
<i>Prendre en compte l'espace rural bâti ponctuant l'espace naturel et agricole</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre que vive le patrimoine bâti rural en autorisant sous condition la reconversion du bâti existant.</li> </ul>
<i>Développer les potentialités du tourisme de proximité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser, dans le cadre du bâti existant, l'accueil de structures liées à l'accueil touristique (restauration, hôtellerie, gîte, chambre d'hôte...)</li> </ul>
<i>Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles ou naturels sensibles et les paysages de la vallée du Haut Escaut</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte le nouveau contour de la ZNIEFF de type1 modernisée « haute vallée de l'Escaut en amont de Crèvecœur sur l'Escaut », ainsi que le site inscrit n° 59 SI 25 « vallée du Haut Escaut Abbaye de Vaucelles »</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte les périmètres immédiat, rapproché et éloigné des captages d'eau potable de Les Rues des vignes</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Respecter la Trame Verte Trame Bleue et les corridors biologiques du Conseil Régional (le corridor forestier et corridor fluvial)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remettre en bon état les continuités écologiques sous la forme d'espaces à renaturer (bandes boisées)</li> </ul>
<i>Protéger les cours d'eau, leurs abords et les zones à dominante humide recensées par le SDAGE</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger les cours d'eau, leurs abords et les zones à dominante humide recensées par le SDAGE</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger les zones à dominante humide recensées par le SDAGE</li> </ul>
<i>Préserver les zones humides du village</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger les mares et les étangs existants, ainsi que les plantations ripisylves dans la commune.</li> </ul>
<i>Préserver l'environnement</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recenser et préserver de toute construction les zones sensibles au risque d'inondations</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévenir les risques de pollution du sol, du sous-sol, des eaux souterraines, des eaux de surface : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ en veillant à la qualité des dispositifs d'assainissement non collectif</li> <li>✓ en interdisant, tout rejet dans le milieu naturel n'ayant pas fait l'objet d'un traitement préalable</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver et améliorer la qualité des eaux souterraines et de surfaces</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir les conditions et dispositions nécessaires à une gestion adéquate des eaux pluviales</li> </ul>

**LES RUES-DES-VIGNES :  
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET  
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**



Les modifications apportées au PLU ne remettent pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

# 3. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES

---

## 3.1 Le règlement écrit

### Nature de la modification :

- Mise à jour du règlement écrit.

### Objectif :

- Retrait des répétitions pouvant intégrer des dispositions générales ;
- Modification de destinations non existantes au code l'urbanisme et remplacement par celles existantes ou se rapprochant ;
- Précisions sur les accès et voiries avec des largeur minimum ajoutées ;
- Harmonisation des implantations en zone UA et 1AU ;
- Ajout de règles sur les clôtures afin de les harmoniser sur la commune ;
- Clarifications de règles notamment au niveau des surface au sol de certaines constructions, des emprises au sol et des points de référence pour le calcul des hauteurs de construction ;
- Ajout d'une règle visant à garantir un aspect des constructions qualitatif s'insérant mieux dans le paysage de la commune.

### Explications :

La Commune souhaite profiter de la présente modification du PLU pour procéder à une réécriture de certains articles du règlement, afin de répondre au mieux aux préoccupations actuelles et futures en matière d'urbanisme et d'environnement, dans le respect des objectifs du PADD.

Ainsi, la collectivité a jugé que certains articles du règlement étaient trop restrictifs ou mal adaptés aux projets actuels et futurs sur la commune. Pour ce faire, certains articles ont été modifiés.

Les modifications apportées au règlement écrit sont présentées ci-après.

**Tableau de justification des modifications apportées au Plan de zonage**

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
	<p style="text-align: center;"><b>DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL</b></p> <p><b>DEFINITIONS</b></p> <p>La hauteur des constructions se calcul en tout point du terrain naturel avant travaux et aménagements.</p> <p>La règle de retrait par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent aux voies qu'elles soient publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer, ainsi qu'aux emprises publiques.</p> <p><b>RAPPELS ET RECOMMANDATIONS</b></p> <p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p><b>Captage d'eau potable</b></p> <p>La commune est soumise à des prescriptions et réglementations relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable situés sur la commune de Les Rues des Vignes et de la commune de Rumilly, repris sous la forme de périmètres indicés :</p> <p style="padding-left: 40px;">(pe): périmètre éloigné;</p> <p style="padding-left: 40px;">(pr) périmètre rapproché;</p> <p style="padding-left: 40px;">(pi) périmètre immédiat.</p> <p>La Déclaration d'Utilité Publique à laquelle doivent se conformer les pétitionnaires est annexée au PLU au sein du document intitulé « Annexes Sanitaires ».</p> <p><b>Zonage archéologique</b></p> <p>L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié l'intégralité du territoire communal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.</p> <p>A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région, selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.</p> <p>Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service compétent en matière d'archéologie, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal</p> <p>Risque d'inondation :</p>	<p>Cette modification doit permettre de simplifier la lecture du règlement. En effet, l'ensemble de ces règles étaient reprises dans chaque règlement de zone. Ainsi, le pétitionnaire pourra savoir quel est l'ensemble des règles qui s'applique sur le territoire avant de se pencher sur les règles de chaque zone.</p> <p>Pour autant, lorsque des règles complémentaires viennent préciser le cadre général, ces dernières sont insérées dans le règlement de zone concerné.</p>

La commune est susceptible de comprendre des terrains affectés par un risque d'inondation. La commune a fait l'objet le 29 décembre 1999 d'un arrêté interministériel de déclaration de catastrophe naturelle. La commune est également concernée par l'aléa remontée de nappes.

Un Plan de Prévention du Risque inondations a été prescrit le 19 juin 2001 sur l'arrondissement de Cambrai.

#### Mouvement de terrains :

La commune des Rues des Vignes est concernée par des zones de risque d'effondrement de cavités souterraines. LES RUES DES VIGNES a fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 15 mars 1977 de protection contre les effondrements de carrières souterraines et les sapes de guerre. Ainsi, la commune est recensée par le Dossier Départemental des Risques Majeurs. Un Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrain a été prescrit le 19 juin 2001 sur l'arrondissement de Cambrai.

#### Aléas sismicité

Toute la commune est concernée par l'aléa faible : zone 2.

#### Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la RD 644, les constructions exposées au bruit des voies de 3ème catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 28 février 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.

#### Article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme :

Une partie de la commune est soumise à l'article 52 de la loi 95-101 du 2 février 1995, dite "Loi Barnier", relative au renforcement de la protection de l'environnement, créant l'article L-111-1-4 du Code de l'Urbanisme. À ce titre, est classée la RD 644, pour laquelle un recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie est applicable, à défaut de justifications et motivations au regard de la qualité des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

#### Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.
- aux adaptations, aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

#### PATRIMOINE À PROTÉGER

La commune comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

	<p>Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.</p> <p>Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».</p> <p>Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :</p> <p>A moins qu'ils visent à restituer une des composantes d'origine de l'élément., tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.</p> <p>Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 de la zone où est présent l'élément de patrimoine, à l'exception des démolitions autorisées aux articles R 421-17-d, R 421-23-h et R 421-28-e du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger</p> <p>L'arrachage ou la destruction d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres d'un bosquet ou d'un arbre préservé en vertu de l'article L 151-23 Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13. De plus sont interdits les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément préservé ».</p> <p>Les élagages d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé préservés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude de taille et la survie des éléments repérés.</p> <p>Dans le respect des dispositions édictées à l'article 13 de la zone où est présent l'élément de patrimoine, l'abattage définitif d'un végétal qui présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions avoisinantes ou s'il ne porte pas atteinte à l'intégrité de l'ensemble de l'alignement. L'abattage ponctuel sans remplacement est soumis à autorisation préalable.</p>	
<p style="text-align: center;">Zone UA</p> <p style="text-align: center;">Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Dans toute la zone, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La création de bâtiments et installations liées à des activités industrielles.</li> <li>• La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage.</li> <li>• Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets comme par exemple pneus usés, vieux chiffons, ordures,</li> <li>• La création de terrains de camping, de caravaning,</li> <li>• Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux qui sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,</li> <li>• L'ouverture et l'exploitation de carrière.</li> </ul> <p><u>Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu des articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :</u></p>	<p style="text-align: center;">Zone UA</p> <p style="text-align: center;">Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Dans toute la zone, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La création de bâtiments et installations liées à des activités industrielles.</li> <li>• <del>La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage.</del></li> <li>• La création de constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière si d'autres constructions de la même destination ne sont pas déjà présentes sur l'unité foncière.</li> <li>• Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets comme par exemple pneus usés, vieux chiffons, ordures,</li> <li>• La création de terrains de camping, de caravaning,</li> <li>• Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux qui sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,</li> <li>• L'ouverture et l'exploitation de carrière.</li> </ul>	<p>La création de siège d'exploitation ne relevant pas du code de l'urbanisme, la règle est supprimée. Pareillement, il n'est pas possible d'interdire les élevages.</p> <p>En revanche, les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles d'Habitat peuvent être règlementées. Trouvant leur place dans les campings, il semble judicieux de les interdire dans cette zone (idem zone 1AU).</p> <p>Suppression d'une règle basculant dans les dispositions générales.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées aux articles suivants, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.</li> </ul> <p><u>En sus sont interdits dans le secteur indicé UA(h) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les sous-sols et les caves</li> <li>• Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles d'Habitat.</li> </ul> <p><u>Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu des articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées aux articles suivants, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.</li> </ul> <p><u>En sus sont interdits dans le secteur indicé UA(h) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les sous-sols et les caves</li> <li>• Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées</li> </ul>	
<p>Zones UA</p> <p>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p><u>Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UA 1 :</u></p> <p>La transformation, la création et l'extension des bâtiments agricoles sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;</li> <li>• qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;</li> <li>• que l'extension se fasse à l'intérieur des sites d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.</li> </ul> <p><del>La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à usage d'activité artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ; conformément à la réglementation en vigueur.</del></p> <p>Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.</p> <p>Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.</p> <p>Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, décharges et autres installations techniques à condition d'être placées en des lieux où elles sont peu ou pas visibles des voies publiques et d'être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant.</p> <p><u>En outre, les constructions et installations autorisées ne sont admises, dans le secteur indicé UA(h), que sous réserve que :</u></p> <p>Ils n'entraînent aucune aggravation du risque par ailleurs, ni augmentation de ses effets (rehausse des lignes d'eau), ni entrave supplémentaire à l'écoulement des crues, ni modification des périmètres exposés</p> <p><u>Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu des articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont autorisés :</u></p>	<p>Zone UA</p> <p>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p><u>Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UA 1 :</u></p> <p>La transformation, la création et l'extension des bâtiments agricoles sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;</li> <li>• qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;</li> <li>• que l'extension se fasse à l'intérieur des sites d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.</li> </ul> <p><del>La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à usage d'activité artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ; conformément à la réglementation en vigueur.</del></p> <p>La création et l'extension de bâtiments à destination d'artisanat, de commerce et de bureaux, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ; conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.</p> <p>Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.</p> <p>Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, décharges et autres installations techniques à condition d'être placées en des lieux où elles sont peu ou pas visibles des voies publiques et d'être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant.</p>	<p>Le terme de « services » renvoie aux services publics et/ou d'intérêt collectif alors que l'esprit de cette règle était également de permettre les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Ces activités prennent généralement place dans des commerces, des bureaux ou des bâtiments à usage artisanal (idem zone 1AU).</p> <p>Les annexes des constructions non agricoles sont désormais limitées en gabarit afin de permettre au pétitionnaire de connaître les limites possibles avec ce type de construction. Les élus ont souhaité limiter ces constructions afin d'éviter d'avoir des logements déguisés en arrière de parcelle (idem zone 1AU)</p>

<p><u>Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme :</u>                  Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles R 421-17-d, R 421-23-h et R 421-28-e du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.</p> <p>Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.</p>	<p>Les annexes aux constructions principales, hors constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, si leur emprise au sol ne dépasse pas 40m² et si leur hauteur maximale est de 4m au point le plus haut.</p> <p><u>En outre, les constructions et installations autorisées ne sont admises, dans le secteur indicé UA(h), que sous réserve que :</u>                  Ils n'entraînent aucune aggravation du risque par ailleurs, ni augmentation de ses effets (rehausse des lignes d'eau), ni entrave supplémentaire à l'écoulement des crues, ni modification des périmètres exposés</p> <p><u>Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu des articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont autorisés :</u></p> <p><del>Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme : Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles R 421-17 d, R 421-23 h et R 421-28 e du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.</del></p> <p><del>Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.</del></p>	
<p style="text-align: center;">Zone UA</p> <p style="text-align: center;">Article 3 – Conditions de desserte des terrains</p> <p>ACCES                  Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.</p> <p>Les accès nécessaires aux constructions et installations doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent être soumises au gestionnaire de la voirie.</p> <p>Les groupes de garages individuels de plus de deux garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.</p> <p>VOIRIE                  La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.</p> <p>Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).</p> <p>Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 parcelles ou logements et devront être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...). En outre, il devra être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.</p>	<p style="text-align: center;">Zone UA</p> <p style="text-align: center;">Article 3 – Conditions de desserte des terrains</p> <p>ACCES                  Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.</p> <p><del>Les accès nécessaires aux constructions et installations doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</del></p> <p>Les accès nécessaires aux constructions et installations doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile sans pouvoir avoir une largeur inférieure à 3,5m.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent être soumises au gestionnaire de la voirie.</p> <p>Les groupes de garages individuels de plus de deux garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.</p> <p>VOIRIE                  La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.</p> <p>Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).</p>	<p>Concernant les accès, une largeur minimale est imposée pour permettre un accès plus aisé tout en s'assurant de la possibilité d'implanter les coffrets techniques.</p> <p>Sur le volet « voirie », il n'est plus question de quantifier le nombre minimal de parcelles à partir duquel une placette de retournement est nécessaire. Cette placette est imposée dès la réalisation d'une voie en impasse. Afin de fluidifier le trafic, une largeur minimale de 7,5m est imposée. Celle-ci pourra être plus large si le trafic à supporter est important.</p>

<p>Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées</p>	<p><del>Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 parcelles ou logements et devront être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...). En outre, il devra être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.</del></p> <p>Les voies nouvelles ne pourront avoir une largeur inférieure à 6m.</p> <p>Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées</p>	
<p style="text-align: center;">Zone UA</p> <p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement de la voie ou avec un recul minimal de 1 mètre.</p> <p>Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ni aux postes de transformation, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> de surface de <b>planche</b> devront être implantés soit en limite d'emprise soit avec un recul de 1 m.</p> <p>La façade à rue des autres constructions principales devra soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• s'implanter à l'alignement de la voie,</li> <li>• observer un recul identique à l'une des deux constructions voisines sans que ce recul ne puisse dépasser 25 mètres comptés à partir de la limite d'emprise,</li> <li>• s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres et de 25 mètres maximum par rapport à l'alignement de la voie.</li> </ul> <p>Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à l'alignement.</p> <p>Aucune construction ne pourra présenter un recul inférieur à celui de la première construction principale implantée sur l'unité foncière.</p> <p>Toutefois, dans le cas de constructions à l'angle de deux voies, ce recul ne s'applique que par rapport à la voie desservant l'unité foncière.</p> <p>Dans tous les cas, des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.</p> <p><u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre des articles L 151-19 du Code de l'urbanisme :</u> Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.</p> <p>Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.</p>	<p style="text-align: center;">Zone UA</p> <p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement de la voie ou avec un recul minimal de 1 mètre.</p> <p>Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ni aux postes de transformation, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> de surface de <b>planche plancher</b> devront être implantés soit en limite d'emprise soit avec un recul de 1 m.</p> <p>La façade à rue des autres constructions principales devra soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• s'implanter à l'alignement de la voie,</li> <li>• observer un recul identique à l'une des deux constructions voisines sans que ce recul ne puisse dépasser 25 mètres comptés à partir de la limite d'emprise,</li> <li>• s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres et de 25 mètres maximum par rapport à l'alignement de la voie.</li> </ul> <p>Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à l'alignement.</p> <p>Aucune construction ne pourra présenter un recul inférieur à celui de la première construction principale implantée sur l'unité foncière.</p> <p>Les autres constructions principales et leurs extensions devront s'implanter à moins de 50 mètres des voies et emprises publiques.</p> <p>Les annexes pourront s'implanter soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en limite des voies et emprises publiques ,</li> <li>• en retrait d'au moins 3m,</li> <li>• dans le prolongement de la construction principale.</li> </ul> <p>Toutefois, dans le cas de constructions à l'angle de deux voies, ce recul ne s'applique que par rapport à la voie desservant l'unité foncière.</p> <p>Dans tous les cas, des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.</p> <p><u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre des articles L 151-19 du Code de l'urbanisme :</u></p>	<p>Outre la correction d'une faute de frappe, la règle est entièrement revue afin de permettre de permettre la construction maximum d'un autre logement sur la parcelle. Pour autant, les élus ont souhaité limiter les reculs trop importants afin de conserver les arrières de jardins pour les annexes. En effet, avoir de multiples rideaux de constructions, sans vision d'ensemble, génèrent des problèmes de sécurité des accès et de capacités des réseaux à absorber une population nouvelle arrivant au coup par coup dans ces espaces.</p>

	<p>Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.</p> <p>Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.</p>	
<p style="text-align: center;">Zone UA</p> <p style="text-align: center;">Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 3 mètres.</p> <p>De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 m.</p> <p>Les autres constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.</p> <p>La construction en limite séparative latérale est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement de la voie existante.</p> <p>Au-delà de cette bande de 20 m comptés à partir de l'alignement de la voie existante, les annexes d'une hauteur inférieure à 2,5 m peuvent s'implanter en limite séparative.</p> <p>Les annexes, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m au faîtage, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.</p> <p>Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.</p> <p><u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger au titre des articles L151-19 du Code de l'urbanisme :</u>          Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine à protéger reportés au plan de zonage.</p>	<p style="text-align: center;">Zone UA</p> <p style="text-align: center;">Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><del>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 3 mètres.</del></p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètres.</p> <p><del>De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 m.</del></p> <p><del>Les autres constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.</del></p> <p><del>La construction en limite séparative latérale est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement de la voie existante.</del></p> <p><del>Au-delà de cette bande de 20 m comptés à partir de l'alignement de la voie existante, les annexes d'une hauteur inférieure à 2,5 m peuvent s'implanter en limite séparative.</del></p> <p><del>Les annexes, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m au faîtage, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.</del></p> <p><del>Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.</del></p> <p>Les constructions et installations doivent soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'implanter en limite séparative</li> <li>• Être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale du point le plus proche du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</li> </ul> <p><u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger au titre des articles L151-19 du Code de l'urbanisme :</u>          Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine à protéger reportés au plan de zonage.</p>	<p>Règles jugées complexes, les élus ont souhaité alléger la rédaction tout en conservant la qualité urbaine des projets.          La nouvelle règle s'appuie sur l'article du Règlement National d'Urbanisme (R111-17) tout en précisant les points de références (idem 1AU).</p>

<p style="text-align: center;">Zone UA</p> <p style="text-align: center;">Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p><del>N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise comme par exemple souches de cheminées.</del></p> <p><del>Cette distance doit être au minimum de 4 m. Elle est réduite à 2 m. lorsqu'il s'agit d'une construction dont la hauteur n'excède pas 3,20m au faîtage.</del></p>	<p style="text-align: center;">Zone UA</p> <p style="text-align: center;">Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p><del>N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise comme par exemple souches de cheminées.</del></p> <p><del>Cette distance doit être au minimum de 4 m. Elle est réduite à 2 m. lorsqu'il s'agit d'une construction dont la hauteur n'excède pas 3,20m au faîtage.</del></p>	<p>Cette modification vise à retirer des règles parfois incohérentes pour certains projets et qui ne permettent pas une densification éventuelle en façade à rue (idem 1AU, A).</p>
<p style="text-align: center;">Zone UA</p> <p style="text-align: center;">Article 9 – Emprise au sol</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions et de leurs annexes est fixée à 50% de la surface totale de l'unité foncière inscrite en zone UA et à 70% pour les rez-de-chaussée à usage d'activités commerciales et artisanales.</p> <p>Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p><u>Dans le secteur indicé UA(h) :</u> L'emprise maximale au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est fixée à 20 % de la superficie du terrain. Si la limite de 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'extension et 10 m<sup>2</sup> de sécurité.</p> <p>Les bâtiments à usage d'activité économique ou de service ne pourront accroître leur emprise au sol, mesurée à la date d'approbation du PLU, de plus de 30%.</p>	<p style="text-align: center;">Zone UA</p> <p style="text-align: center;">Article 9 – Emprise au sol</p> <p><del>L'emprise au sol maximale des constructions et de leurs annexes est fixée à 50% de la surface totale de l'unité foncière inscrite en zone UA et à 70% pour les rez-de-chaussée à usage d'activités commerciales et artisanales.</del></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions et de leurs annexes est fixée à 70% de la surface totale de l'unité foncière inscrite en zone UA.</p> <p>Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p><u>Dans le secteur indicé UA(h) :</u> L'emprise maximale au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est fixée à 20 % de la superficie du terrain. Si la limite de 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'extension et 10 m<sup>2</sup> de sécurité.</p> <p>Les bâtiments à usage d'activité économique ou de service ne pourront accroître leur emprise au sol, mesurée à la date d'approbation du PLU, de plus de 30%.</p>	<p>Difficile à appréhender, notamment au regard des éventuels changements de destination, la règle a été harmonisée au plus haut (70%) afin de ne pas limiter de manière trop importante les parcelles plus modestes (idem 1AU).</p>
<p style="text-align: center;">Zone UA</p> <p style="text-align: center;">Article 10 – Hauteur maximale des constructions</p> <p><del>Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de 1 niveau droit habitable sur rez-de-chaussée plus un seul niveau de combles aménageables (R+1 ou R+1+ un seul niveau de combles aménageables).</del></p> <p>La hauteur des constructions à usage agricole ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut.</p> <p><del>La hauteur des autres constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 mètres au point le plus haut.</del></p> <p>Dans le cas d'un terrain en contrebas par rapport à la route, la cote de seuil maximum ne pourra pas dépasser 0,60 m par rapport à l'axe de la voirie au droit de la construction.</p>	<p style="text-align: center;">Zone UA</p> <p style="text-align: center;">Article 10 – Hauteur maximale des constructions</p> <p><del>Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de 1 niveau droit habitable sur rez-de-chaussée plus un seul niveau de combles aménageables (R+1 ou R+1+ un seul niveau de combles aménageables).</del></p> <p>Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau droit habitable sur rez-de-chaussée quand il s'agit de constructions comportant des toitures terrasses (R+1) ou plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée dans les autres cas (R+1+ un seul niveau de combles aménageables).</p> <p>La hauteur des constructions principales, en dehors des constructions agricoles, mesurée en tout point du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 mètres au point le plus haut.</p>	<p>La modification vise à mieux comprendre les règles pour les toitures terrasses.</p>

<p>Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache, quand celle-ci excède les hauteurs autorisées ci-dessus.</p> <p>N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise comme par exemple souches de cheminées, antenne.</p> <p><u>En sus dans le secteur UA(h):</u> Le seuil du rez-de-chaussée de toute construction devra se situer à au moins 0,50 m de tout point de l'axe de la route qui dessert la construction.</p> <p><u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme</u> En aucun cas, la hauteur au faîtage ou à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.</p> <p>Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.</p>	<p>La hauteur des constructions à usage agricole ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut.</p> <p><del>La hauteur des autres constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 mètres au point le plus haut.</del></p> <p>Dans le cas d'un terrain en contrebas par rapport à la route, la côte de seuil maximum ne pourra pas dépasser 0,60 m par rapport à l'axe de la voirie au droit de la construction. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache, quand celle-ci excède les hauteurs autorisées ci-dessus.</p> <p>N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise comme par exemple souches de cheminées, antenne.</p> <p><u>En sus dans le secteur UA(h):</u> Le seuil du rez-de-chaussée de toute construction devra se situer à au moins 0,50 m de tout point de l'axe de la route qui dessert la construction.</p> <p><u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme</u> En aucun cas, la hauteur au faîtage ou à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.</p> <p>Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.</p>	
<p style="text-align: center;">Zone UA</p> <p style="text-align: center;">Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p><b>Sont interdits:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...</li> <li>• l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées</li> <li>• les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.</li> </ul> <p>Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.</p>	<p style="text-align: center;">Zone UA</p> <p style="text-align: center;">Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p><b>Sont interdits:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...</del></li> <li>• <del>l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées</del></li> <li>• <del>les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.</del></li> </ul> <p><b>Sont interdits:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...</li> <li>• l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées</li> </ul>	<p>Modification de l'expression « moyens de fortune » par « matériaux de fortune ». (idem 1AU)</p> <p>Conscient que les premières images que nous avons d'une commune vient de ses espaces privés, une règle visant à encadrer les clôtures doit permettre d'avoir une approche qualitative de cet élément tout en intégrant la transparence hydraulique dans les secteurs les plus contraints.</p>

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

## Aspect des constructions à usage d'habitation

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs, les toitures des bâtiments annexes et les ajouts.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

## Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

## Électricité, téléphone, télécommunications

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'ensemble, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PROTEGER

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

D'une manière générale les clôtures ne pourront masquer les « éléments de patrimoine à protéger.

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer unedes composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

les modifications et/ou suppressions :

- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait,
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent leditélément,
- l'addition de niveaux supplémentaires.

- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des matériaux de fortune.

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

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

## Aspect des constructions à usage d'habitation

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs, les toitures des bâtiments annexes et les ajouts.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

## Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue devront être en harmonie avec les clôtures et constructions avoisinantes et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2,10 m. Elles seront composées :

- Soit d'un mur plein d'aspect vernaculaire
- Soit d'un mur bahut de 0,80m de haut maximum pouvant être surmontée d'un dispositif à claire voie (ex : grille, grillage ...) et doublée d'une haie d'essences locales.

Les clôtures sur limites séparatives devront avoir une hauteur maximum de 2,10m. Elles devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans les secteurs d'aléas ruissellement (cf. annexe au PLU). Il est recommandé d'implanter une haie d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage ou d'une grille.

## Électricité, téléphone, télécommunications

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'ensemble, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PROTEGER

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

D'une manière générale les clôtures ne pourront masquer les « éléments de patrimoine à protéger.

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer unedes composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

les modifications et/ou suppressions :

- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait,
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent leditélément,

	l'addition de niveaux supplémentaires.	
<p>Zone UA</p> <p>Article 12 – Stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.</p> <p>CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION</p> <p>Pour les nouvelles constructions, individuelles à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement automobile par logement sur la parcelle.</p> <p>Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.</p> <p>Pour les travaux ayant pour effet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement</li> <li>d'augmenter le nombre de logement (par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant)</li> </ul> <p>Il doit être créé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>au minimum 1 place de stationnement automobile par logement supplémentaire lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à usage d'habitat existant.</li> <li>au minimum 1 place de stationnement automobile par logement à partir du deuxième logement créé lorsqu'il s'agit de transformer en logement des surfaces de destination autre que l'habitat.</li> </ul> <p>AUTRES CONSTRUCTIONS</p> <p>Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de services et les visiteurs.</p> <p>Lorsque la création de places sur l'unité foncière est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété.</p> <p>En sus, dans le secteur indiqué UA(h) :</p> <p>Les nouvelles aires de stationnement ou l'aménagement de nouvelles aires de stationnement ne sont autorisés qu'à condition d'être perméables.</p>	<p>Zone UA</p> <p>Article 12 – Stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.</p> <p>CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION</p> <p><del>Pour les nouvelles constructions, individuelles à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement automobile par logement sur la parcelle.</del></p> <p>Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement automobile par logement sur la parcelle et au moins 3 places à partir de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.</p> <p>Pour les travaux ayant pour effet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement</li> <li>d'augmenter le nombre de logement (par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant)</li> </ul> <p>Il doit être créé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>au minimum 1 place de stationnement automobile par logement supplémentaire lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à usage d'habitat existant.</li> <li>au minimum 1 place de stationnement automobile par logement à partir du deuxième logement créé lorsqu'il s'agit de transformer en logement des surfaces de destination autre que l'habitat.</li> </ul> <p>AUTRES CONSTRUCTIONS</p> <p>Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de services et les visiteurs.</p> <p><del>Lorsque la création de places sur l'unité foncière est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété.</del></p> <p>En sus, dans le secteur indiqué UA(h) :</p> <p>Les nouvelles aires de stationnement ou l'aménagement de nouvelles aires de stationnement ne sont autorisés qu'à condition d'être perméables.</p>	<p>Le nombre de logements étant déclaratif au Permis de Construire, il semble plus judicieux d'appliquer cette règle à la surface et ainsi avoir une approche proportionnelle des besoins (idem 1AU).</p> <p>La modification vient supprimer une règle de compensation dans un rayon proche. En effet, cette place peut être revendue, louée.... Le contrôle n'étant pas possible, il convient de prévoir le stationnement sur la parcelle d'accueil du projet.</p>
<p>Zone UA</p> <p>Article 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations</p> <p>À l'exclusion des places publiques, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.</p>	<p>Zone UA</p> <p>Article 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations</p> <p>À l'exclusion des places publiques, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.</p>	<p>Retrait d'une règle pour les équipements publics : en effet, s'agissant des collectivités, les projets peuvent varier sensiblement et il peut être parfois compliqué d'atteindre 25% d'espaces verts (ex : école) sans consommer de manière trop importante des espaces.</p>

<p>Pour les constructions ne comportant pas de rez-de-chaussée à usage d'activités de commerce ou artisanales et n'étant pas implantées à l'angle de deux voies, 40 % au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives). Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.</p> <p>Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier Appui réglementaire du PLU.</p> <p>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 25% minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.</p> <p>Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier Appui réglementaire du PLU.</p>	<p>Pour les constructions ne comportant pas de rez-de-chaussée à usage d'activités de commerce ou artisanales et n'étant pas implantées à l'angle de deux voies, 40 % au minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts (potager, verger ou pelouses accompagnées ou non de plantations arbustives). Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.</p> <p>Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier Appui réglementaire du PLU.</p> <p><del>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 25% minimum de l'unité foncière devra être occupé par des espaces verts. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.</del></p> <p>Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier Appui réglementaire du PLU.</p>	
<p>Zone UE</p> <p>Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article UE 2.</p>	<p>Zone UE</p> <p>Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p><del>Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article UE 2.</del></p> <p>En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article UE 2.</p>	<p>Telle que rédigée, la règle actuelle interdisait les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.</p>
<p>Zone UE</p> <p>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p><u>Sont admises sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UE 1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La création et l'extension, sur une même unité foncière, de constructions et d'installations liées à des activités économiques à usage industriel, artisanal et d'entrepôts, à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la pollution, des nuisances olfactives et sonores.</li> <li>Les bâtiments à usage de bureaux, de services et les aires de stationnement à condition d'être liés aux entreprises autorisées dans la zone.</li> <li>Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage de l'établissements existant implantés dans la zone.</li> <li>Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à l'activité existante.</li> <li>Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.</li> <li>Les clôtures</li> </ul>	<p>Zone UE</p> <p>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p><u>Sont admises sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UE 1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>La création et l'extension, sur une même unité foncière, de constructions et d'installations liées à des activités économiques à usage industriel, artisanal et d'entrepôts, à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la pollution, des nuisances olfactives et sonores.</del></li> <li><del>Les bâtiments à usage de bureaux, de services et les aires de stationnement à condition d'être liés aux entreprises autorisées dans la zone.</del></li> <li>Les bâtiments à destinations de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt et les aires de stationnement à condition d'être liés aux entreprises autorisées dans la zone et à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la pollution, des nuisances olfactives et sonores</li> <li>Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage de l'établissements existant implantés dans la zone.</li> <li>Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à l'activité existante.</li> <li>Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.</li> </ul>	<p>Le terme de « services » renvoie aux services publics et/ou d'intérêt collectif alors que l'esprit de cette règle était également de permettre les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Ces activités prennent généralement place dans des commerces, des bureaux ou des bâtiments à usage artisanal.</p> <p>La règle sur les clôtures n'avait pas de conditions particulières.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les clôtures</li> <li>Les clôtures si elles répondent aux règles de l'article 11.</li> </ul>	
<p>Zone UE</p> <p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Toute construction doit être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 m.</p> <p>Les dépôts et installations doivent être implantés avec un recul de 10 mètres minimum des limites de la zone UA.</p> <p>La construction en limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 30 m comptés à partir de l'alignement de la voie existante.</p> <p>Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique à celui de la construction principale.</p> <p>Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 m.</p>	<p>Zone UE</p> <p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><del>Toute construction doit être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 m.</del></p> <p>Toute construction doit être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur du point le plus proche du bâtiment de la limite séparative sans pouvoir être inférieure à 5 m.</p> <p>Les dépôts et installations doivent être implantés avec un recul de 10 mètres minimum des limites de la zone UA.</p> <p>La construction en limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 30 m comptés à partir de l'alignement de la voie existante.</p> <p>Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique à celui de la construction principale.</p> <p>Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 m.</p>	<p>Cet ajustement vient préciser les points de références pour les calcul de retrait.</p>
<p>Zone UE</p> <p>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Cette distance doit être au minimum de 5 m.</p>	<p>Zone UE</p> <p>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p><del>Cette distance doit être au minimum de 5 m.</del></p>	<p>Cette modification vise à retirer des règles parfois incohérentes pour certains projets et qui ne permettent pas une densification éventuelle en façade à rue (idem 1AU, A).</p>
<p>Zone UE</p> <p>Article 10 – Hauteur des constructions</p> <p>Il n'est pas fixé de règles.</p> <p>Sauf pour la hauteur des constructions uniquement à usage d'habitation limité au R+1+c.</p>	<p>Zone UE</p> <p>Article 10 – Hauteur des constructions</p> <p><del>Il n'est pas fixé de règles.</del></p> <p><del>Sauf pour la hauteur des constructions uniquement à usage d'habitation limité au R+1+c.</del></p> <p>Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau droit habitable sur rez-de-chaussée quand il s'agit de constructions comportant des toitures terrasses (R+1) ou plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée dans les autres cas (R+1+ un seul niveau de combles aménageables).</p>	<p>La modification vise à mieux comprendre les règles pour les toitures terrasses.</p>
<p>Zone UE</p> <p>Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>	<p>Zone UE</p> <p>Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>	<p>Cet ajout doit permettre d'harmoniser les clôtures en zone UE.</p>

<p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</p> <p>Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.</p>	<p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</p> <p><b>Les clôtures devront être en harmonie avec les clôtures et constructions avoisinantes et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2,10 m.</b></p> <p>Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.</p>	
<p style="text-align: center;">Zone 1AU</p> <p style="text-align: center;">Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Dans toute la zone, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La création de bâtiments et installations liées à des activités industrielles. La création ou l'extension de bâtiments agricoles.</li> <li>• Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets comme par exemple pneus usés, vieux chiffons, ordures.</li> <li>• La création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.</li> <li>• Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.</li> <li>• L'ouverture et l'exploitation de carrière.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">Zone 1AU</p> <p style="text-align: center;">Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Dans toute la zone, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La création de bâtiments et installations liées à des activités industrielles. La création ou l'extension de bâtiments agricoles.</li> <li>• Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets comme par exemple pneus usés, vieux chiffons, ordures.</li> <li>• La création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.</li> <li>• Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.</li> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.</li> <li>• L'ouverture et l'exploitation de carrière.</li> <li>• <b>Les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles d'Habitat.</b></li> </ul>	<p>Les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles d'Habitat peuvent être règlementées. Trouvant leur place dans les campings, il semble judicieux de les interdire dans cette zone.</p>
<p style="text-align: center;">Zone 1AU</p> <p style="text-align: center;">Article 3 – Conditions de desserte des terrains</p> <p>ACCES</p> <p>Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.</p> <p><b>Les accès nécessaires aux constructions et installations doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</b></p> <p>Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises au gestionnaire de la voirie</p> <p>VOIRIE</p> <p>La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.</p>	<p style="text-align: center;">Zone 1AU</p> <p style="text-align: center;">Article 3 – Conditions de desserte des terrains</p> <p>ACCES</p> <p>Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.</p> <p><del>Les accès nécessaires aux constructions et installations doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</del></p> <p><b>Les accès nécessaires aux constructions et installations doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile sans pouvoir avoir une largeur inférieure à 3,5m.</b></p> <p>Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises au gestionnaire de la voirie</p>	<p>Concernant les accès, une largeur minimale est imposée pour permettre un accès plus aisé tout en s'assurant de la possibilité d'implanter les coffrets techniques.</p> <p>Sur le volet « voirie », une homogénéisation des règles avec la zone UA est opérée.</p>



<p><del>Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.</del></p> <p>Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).</p>	<p>VOIRIE</p> <p>La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.</p> <p><del>Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.</del></p> <p>Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées</p> <p>Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).</p> <p>Les voies nouvelles ne pourront avoir une largeur inférieure à 7,5m</p>	
<p>Zone 1AU</p> <p>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>La façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul maximal de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la voie la voie d'accès à la parcelle à bâtir, qu'elle soit publique ou privée, existante ou à créer.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.</p> <p>Toutefois, dans le cas de constructions à l'angle de deux voies, ce recul ne s'applique que par rapport à la voie desservant l'unité foncière</p>	<p>Zone 1AU</p> <p>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p><del>Le recul est mesuré à partir des voies publiques existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques.</del></p> <p><del>La façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul maximal de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la voie la voie d'accès à la parcelle à bâtir, qu'elle soit publique ou privée, existante ou à créer.</del></p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.</p> <p>La façade à rue des autres constructions principales devra soit s'implanter à l'alignement soit observer un recul d'au moins 5 mètres comptés à partir de la limite d'emprise publique, et des voies publiques existantes, à créer ou à modifier.</p> <p>Les annexes pourront s'implanter en limite des voies publiques et emprises publiques ou en retrait d'au moins 3m.</p> <p>Toutefois, dans le cas de constructions à l'angle de deux voies, ce recul ne s'applique que par rapport à la voie desservant l'unité foncière</p>	<p>Le premier point de modification, repris dans le reste du règlement, vise à identifier à partir de quelle limite la distance doit être calculée.</p> <p>Le second point s'attache à rendre plus aisé l'aménagement du site qui est aujourd'hui dépourvu de construction. En effet, une limite de 20m semble compliquée à prescrire avec la zone N et le cordon d'accès prévue sur la zone 1AU et l'OAP.</p> <p>Le dernier point vise à établir une règle plus libre pour els constructions de faibles gabarits.</p>
<p>Zone 1AU</p> <p>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p>	<p>Zone 1AU</p> <p>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p><del>Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</del></p>	<p>L'évolution doit permettre de rendre plus compréhensible les règles dans cet article tout en allégeant celle pour les annexes. Comme pour l'article précédent, le terrain étant dépourvu de construction, il semble peu judicieux d'avoir une règle s'appuyant sur les voies existantes.</p>

<p>La construction en limite séparative latérale est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement de la voie existante.</p> <p>Au-delà de cette bande de 20 m comptés à partir de l'alignement de la voie existante, les annexes d'une hauteur inférieure à 3,20 m peuvent s'implanter en limite séparative.</p> <p>Les annexes, d'une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.</p>	<p><del>La construction en limite séparative latérale est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement de la voie existante.</del></p> <p><del>Au-delà de cette bande de 20 m comptés à partir de l'alignement de la voie existante, les annexes d'une hauteur inférieure à 3,20 m peuvent s'implanter en limite séparative.</del></p> <p><del>Les annexes, d'une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.</del></p> <p>Les constructions et installations doivent soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'implanter en limite séparative,</li> <li>• Être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale du point le plus proche du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</li> </ul>	
<p style="text-align: center;">Zone 1AU</p> <p style="text-align: center;">Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Cette distance doit être au minimum de 4 m. Elle est réduite à 2 m. lorsqu'il s'agit d'une construction dont la hauteur n'excède pas 3,20m au faîtage.</p> <p>N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise comme par exemple souches de cheminées...</p>	<p style="text-align: center;">Zone 1AU</p> <p style="text-align: center;">Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p><del>Cette distance doit être au minimum de 4 m. Elle est réduite à 2 m. lorsqu'il s'agit d'une construction dont la hauteur n'excède pas 3,20m au faîtage.</del></p> <p><del>N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise comme par exemple souches de cheminées...</del></p>	<p>En vue de favoriser une certaine forme de densité sur ce site, les règles de distance normées ont été supprimées.</p>
<p style="text-align: center;">Zone 1AU</p> <p style="text-align: center;">Article 9 – Emprise au sol</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface totale de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitation et 70% pour bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales ou des services.</p> <p>Cette disposition ne s'applique ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.</p>	<p style="text-align: center;">Zone 1AU</p> <p style="text-align: center;">Article 9 – Emprise au sol</p> <p><del>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface totale de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitation et 70% pour bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales ou des services.</del></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions et de leurs annexes est fixée à 70% de la surface totale de l'unité foncière classée en 1AU.</p> <p>Cette disposition ne s'applique ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.</p>	<p>L'évolution de cette règle doit permettre d'avoir un traitement équitable entre les activités économiques, les équipements publics et les habitations. Par ailleurs, il semblait compliqué d'appliquer cette dernière en cas de changement de destination.</p>

<p style="text-align: center;">Zone 1AU</p> <p style="text-align: center;">Article 10 – Hauteur des constructions</p> <p>Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau droit habitable sur rez-de-chaussée quand il s'agit de constructions comportant des toitures terrasses (R+1) ou plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée dans les autres cas (R+1+ un seul niveau de combles aménageables).</p> <p>La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 m au faitage.</p>	<p style="text-align: center;">Zone 1AU</p> <p style="text-align: center;">Article 10 – Hauteur des constructions</p> <p>Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau droit habitable sur rez-de-chaussée quand il s'agit de constructions comportant des toitures terrasses (R+1) ou plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée dans les autres cas (R+1+ un seul niveau de combles aménageables).</p> <p><del>La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 m au faitage.</del></p> <p>La hauteur des constructions principales, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 m au point le plus haut.</p>	<p>Cette modification permet de réglementer aussi les toitures terrasses.</p>
<p style="text-align: center;">Zone 1AU</p> <p style="text-align: center;">Article 11 – Aspect extérieur des constructions</p> <p>Clôtures</p> <p>Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.</p>	<p style="text-align: center;">Zone 1AU</p> <p style="text-align: center;">Article 11 – Aspect extérieur des constructions</p> <p>b) Clotures</p> <p>Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.</p> <p>Les clôtures sur rue devront être en harmonie avec les clôtures et constructions avoisinantes et ne pourront avoir une hauteur supérieur à 2,10m.</p> <p>Elles seront composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit d'un mur plein d'aspect vernaculaire;</li> <li>• Soit d'un mur bahut de 0,80m de haut maximum pouvant être surmontée d'un dispositif à claire voie (ex : grille, grillage ... ) et pouvant être doublée d'une haie d'essences locales;</li> <li>• Soit d'une grille ou d'un grillage à maille rigide pouvant être doublé d'une haie.</li> </ul> <p>Les clôtures sur limites séparatives devront avoir un hauteur maximum de 2,10m. Elles devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans les secteurs d'aléas ruissellement (cf. annexe au PLU). Il est recommandé d'implanter une haie d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage ou d'une grille.</p>	<p>La règle a été modifiée afin de correspondre à celle des OAP. Une fusion des rédaction du règlement et de l'OAP a été réalisée afin d'avoir une plus grande cohérence entre les documents du PLU.</p> <p>Par ailleurs, conscient que les premières images que nous avons d'une commune vient de ses espaces privés, une règle visant à encadrer les clôtures doit permettre d'avoir une approche qualitative de cet élément tout en intégrant la transparence hydraulique dans les secteurs les plus contraints.</p>
<p style="text-align: center;">Zone A</p> <p style="text-align: center;">Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutif ou pas,</li> <li>• Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, déchets (comme pneus vieux chiffons, ordures...).</li> </ul> <p><u>Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :</u></p> <p>A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées aux articles suivants, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.</p>	<p style="text-align: center;">Zone A</p> <p style="text-align: center;">Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p><del>Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :</del></p> <p>En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article A 2, y compris :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutif ou pas,</li> <li>• Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, déchets (comme pneus vieux chiffons, ordures...).</li> <li>• Les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles d'Habitat.</li> </ul> <p><u>Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :</u></p>	<p>La règle initiale ne permettait pas de réaliser des équipements publics dans cette zone. Par ailleurs, les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles d'Habitat n'étaient pas interdites. Leur place étant plutôt dans un camping, les élus ont préféré restreindre leur possibilité.</p> <p>(Idem N)</p>

L'arrachage ou la destruction d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé préservés en vertu de l'article L 151-23 Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13. De plus sont interdits les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément préservé »

~~A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées aux articles suivants, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.~~

~~L'arrachage ou la destruction d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé préservés en vertu de l'article L 151-23 Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13. De plus sont interdits les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément préservé »~~

## Zone A

## Article 2 – Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site dans toutela zone A :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations, y compris d'élevage, quand ceux-ci sont liés aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention ...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de laLoi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

**Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**Les clôtures.**

Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux occupations etutilisations du sol autorisées.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

La construction et l'extension de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, ateliers de transformation, points de vente) et à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate du corps de ferme et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

**Le changement de destination, dans la limite du bâti existant, de bâtiments repérés au document graphique du règlement, au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être compatible avec l'environnement et de ne pas gêner l'activité agricole et que la nouvelle destination soit :**

- à usage d'habitation, avec un maximum de 3 logements y compris celui déjà existant ;
- à usage d'activité de loisirs, d'hébergement, de restauration, d'accueil, de chambres d'hôtes, de gîte rural ;
- à usage d'activité agricole, artisanale, commerciale ou de services dans la

## Zone A

## Article 2 – Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site dans toutela zone A :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations, y compris d'élevage, quand ceux-ci sont liés aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention ...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de laLoi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

**Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**Les clôtures.**

**Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont compatibles avec le caractère agricole de la zone.**

**Les clôtures si elles répondent aux règles de l'article 11.**

Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux occupations etutilisations du sol autorisées.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

La construction et l'extension de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, ateliers de transformation, points de vente) et à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate du corps de ferme et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

**Le changement de destination, dans la limite du bâti existant, de bâtiments repérés au document graphique du règlement, au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être compatible avec l'environnement et de ne pas gêner l'activité agricole et que la nouvelle destination soit :**

- à usage d'habitation, avec un maximum de 3 logements y compris celui déjà

Les clôtures et les équipements publics étaient autorisés sans conditions particulières. Afin de respecter l'article R123-9 intitulant cet article « Occupations et utilisations soumises à conditions particulières », des conditions libératoires ont été ajoutées.

Les annexes sont règlementées de manière harmonisée sur le ban communal.

La modification porte aussi sur le retrait des destinations non existantes au titre de l'article R123-9 en vigueur lors de l'approbation du PLU. Ces destinations sont remplacées par celles correspondantes (ou se rapprochant de l'esprit de la règle) parmi les 9 possibilités offertes par le code de l'urbanisme.

Les annexes et dépendances sont règlementées de manière à limiter ces dernières uniquement pour les constructions non agricoles. Leur superficie gagne 5m<sup>2</sup> pour passer à 20m<sup>2</sup> au lieu de 15m<sup>2</sup> pour prendre en compte des projets en cours sur le territoire communal, et assouplir cette règle (les parcelles étant relativement grande sur la commune).

mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits, conformément à la réglementation en vigueur.

- A condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire, l'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone, conformément à l'article L 151-12 du Code de l'urbanisme et dans la mesure où la surface de plancher de l'extension n'excède pas 30% de la construction à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et que la totalité de la construction après travaux n'excède pas 250m<sup>2</sup> (habitation existantes + extension ou aménagement).

Les annexes et dépendances (abris de jardin, remises...) si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage et si leur surface au sol est inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup>. Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation et à condition qu'elles se situent à moins de 30 m de l'habitation. Une seule annexe ou dépendance est autorisée sur une même unité foncière, y compris celle déjà existante.

#### Dans le secteur Ae sont autorisés en outre

Les extensions liées aux établissements à usage d'activité comportant ou non des installations classées, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les nouvelles constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités existantes, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du volume bâti existant à la date d'approbation du PLU.

#### En outre dans toute la zone A

Les constructions, installations et dépôts de toute nature sont autorisés à condition d'être implantées avec un recul minimum de 15 m des zones urbaines mixtes ou des parcelles contiguës supportant une habitation lorsque celle-ci n'est pas liée à une exploitation agricole. Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation, ce recul est abaissé à 10 m.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont autorisés :

#### Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme :

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles R 421-17-d, R 421-23-h et R 421-28-e du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

existant ;

- ~~à usage d'activité de loisirs, d'hébergement, de restauration, d'accueil, de chambres d'hôtes, de gîte rural ;~~
- ~~à usage d'activité agricole, artisanale, commerciale ou de services dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits, conformément à la réglementation en vigueur.~~
- ~~A condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire, l'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone, conformément à l'article L 151-12 du Code de l'urbanisme et dans la mesure où la surface de plancher de l'extension n'excède pas 30% de la construction à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et que la totalité de la construction après travaux n'excède pas 250m<sup>2</sup> (habitation existantes + extension ou aménagement).~~

Le changement de destination, dans la limite du bâti existant, de bâtiments repérés au document graphique du règlement, au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être compatible avec l'environnement, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et que la nouvelle destination soit :

- à destination d'habitation, avec un maximum de 3 logements y compris celui déjà existant ;
- à destination d'hébergement hôtelier, de commerce et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits, conformément à la réglementation en vigueur.

A condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire, l'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à destination d'habitation existantes dans la zone, conformément à l'article L 151-12 du Code de l'urbanisme et dans la mesure où la surface de plancher de l'extension n'excède pas 30% de la construction à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et que la totalité de la construction après travaux n'excède pas 250m<sup>2</sup> (habitation existantes + extension ou aménagement).

~~Les annexes et dépendances (abris de jardin, remises...) si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage et si leur surface au sol est inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup>. Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation et à condition qu'elles se situent à moins de 30 m de l'habitation. Une seule annexe ou dépendance est autorisée sur une même unité foncière, y compris celle déjà existante.~~

Les annexes et dépendances, en dehors de celles liées aux constructions à destination d'exploitation agricole (abris de jardin, remises...) si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage et si leur surface au sol est inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>. Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation et à condition qu'elles se situent à moins de 30 m de l'habitation. Une seule annexe ou dépendance est autorisée sur une même unité foncière, y compris celle déjà existante.

#### Dans le secteur Ae sont autorisés en outre

Les extensions liées aux établissements à usage d'activité comportant ou non des installations classées, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité existante à la

Les élagages d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé préservés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude de taille et la survie des éléments repérés.

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 13, l'abattage définitif d'un végétal qui présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions avoisinantes ou s'il ne porte pas atteinte à l'intégrité de l'ensemble de l'alignement. L'abattage ponctuel sans remplacement est soumis à autorisation préalable.

date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et .dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les nouvelles constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités existantes, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du volume bâti existant à la date d'approbation du PLU.

#### En outre dans toute la zone A

Les constructions, installations et dépôts de toute nature sont autorisés à condition d'être implantées avec un recul minimum de 15 m des zones urbaines mixtes ou des parcelles contiguës supportant une habitation lorsque celle-ci n'est pas liée à une exploitation agricole. Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation, ce recul est abaissé à 10 m.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont autorisés :

#### Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme :

~~Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles R 421-17 d, R 421-23 h et R 421-28 e du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.~~

~~Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.~~

#### Patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

~~Les élagages d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé préservés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude de taille et la survie des éléments repérés.~~

~~Dans le respect des dispositions édictées à l'article 13, l'abattage définitif d'un végétal qui présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions avoisinantes ou s'il ne porte pas atteinte à l'intégrité de l'ensemble de l'alignement. L'abattage ponctuel sans remplacement est soumis à autorisation préalable.~~

#### Zone A

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

Dans les secteurs situés en dehors de l'agglomération le long des routes départementales Les constructions et des installations devront respecter es marges de recul suivantes :

- 25m par rapport à l'axe des routes de première catégorie,
- 15m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie,
- 6m par rapport à l'alignement des routes de troisième et quatrième catégories,
- 75m par rapport à l'axe des routes à grande circulation, aux entrées de ville, en respect de la loi Barnier du 2 février 1995.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à l'alignement.

#### Zone A

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

Dans les secteurs situés en dehors de l'agglomération le long des routes départementales Les constructions et des installations devront respecter es marges de recul suivantes :

- 25m par rapport à l'axe des routes de première catégorie,
- 15m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie,
- 6m par rapport à l'alignement des routes de troisième et quatrième catégories,
- 75m par rapport à l'axe des routes à grande circulation, aux entrées de ville, en respect de la loi Barnier du 2 février 1995.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à l'alignement.

Le retrait, pour des raisons de sécurité, s'appliquera à toutes les voies classées.

Ajustement sur une faute de frappe.

Toutefois, dans le cas de constructions à l'angle de deux voies, ce recul ne s'applique que par rapport à la voie desservant l'unité foncière

Dans tous les cas, des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ni aux postes de transformation, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> de surface de planche devront être implantés soit en limite d'emprise soit avec un recul de 1 m.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé préservés situés en limite de voie ou d'emprise publique, le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte des éléments repérés

Zone A

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Dans toute la zone, sous condition des règles particulières propres au secteur Ae:**  
Les constructions et installations peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Toutefois lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparatives, elles doivent être éloignées de ces limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Lorsqu'il s'agit d'extensions, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul qui ne pourra être inférieur à 1 m.

~~Toutefois, dans le cas de constructions à l'angle de deux voies, ce recul ne s'applique que par rapport à la voie desservant l'unité foncière~~

Dans tous les cas, des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ni aux postes de transformation, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> de surface de planche plancher devront être implantés soit en limite d'emprise soit avec un recul de 1 m.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé préservés situés en limite de voie ou d'emprise publique, le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte des éléments repérés

Zone A

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Dans toute la zone, sous condition des règles particulières propres au secteur Ae:**  
Les constructions et installations peuvent être implantées sur les limites séparatives.

~~Toutefois lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparatives, elles doivent être éloignées de ces limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.~~

Toutefois lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparatives, elles doivent être éloignées de ces limites séparatives de telle manière que la distance horizontale du point le plus proche du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

~~Lorsqu'il s'agit d'extensions, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.~~

Cette modification doit permettre de mieux appréhender les points de références à prendre en compte dans le calcul des retraits.

La règle avec les termes « prospect » étant difficilement compréhensible, les élus ont fait le choix de la supprimer.

<p>Les annexes, d'une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.</p> <p>De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 m.</p> <p><b>Règles particulières au secteur Ae :</b> La construction en limite séparative n'est autorisée qu'à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie.</p> <p><u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme</u> Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine à protéger reportés au plan de zonage.</p> <p>Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé préservé situé en limite séparative : tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte des éléments repérés.</p>	<p>Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul qui ne pourra être inférieur à 1 m.</p> <p><b>Les annexes, d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.</b></p> <p>De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 m.</p> <p><b>Règles particulières au secteur Ae :</b> La construction en limite séparative n'est autorisée qu'à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie.</p> <p><u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme</u> Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine à protéger reportés au plan de zonage.</p> <p>Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres ou d'un arbre isolé préservé situé en limite séparative : tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte des éléments repérés.</p>	<p>Les annexes sont règlementées de manière à limiter ces dernières uniquement pour les constructions non agricoles. Leur superficie gagne 5m<sup>2</sup> pour passer à 20m<sup>2</sup> au lieu de 15m<sup>2</sup> pour prendre en compte des projets en cours sur le territoire communal, et assouplir cette règle (les parcelles étant relativement grande sur la commune).</p>
<p>Zone A</p> <p>Article 9 – Emprise au sol des constructions</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><u>Sauf dans le secteur Ae,</u> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface totale de l'unité foncière.</p>	<p>Zone A</p> <p>Article 9 – Emprise au sol des constructions</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><u>Sauf dans le secteur Ae,</u> <del>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface totale de l'unité foncière.</del></p> <p>En dehors du secteur Ae et des dispositions de l'article 2, il n'est pas fixé de règle.</p> <p>En Ae, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface totale de l'unité foncière</p>	<p>Afin de clarifier la règle dans cet article, il est précisé qu'il n'y a pas de règles sauf dans certains cas. Cet ajustement doit permettre d'éviter toute mauvaise interprétation de l'article.</p>
<p>Zone A</p> <p>Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.</p> <p>Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.</p>	<p>Zone A</p> <p>Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.</p> <p>Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.</p> <p>Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires seront obligatoirement enterrées.</p>	<p>L'expression « moyens de fortune » est remplacée par « matériaux de fortune ».</p> <p>Afin de limiter les éventuelles trop hautes clôtures, impactant sensiblement le paysage, une hauteur maximum est imposée.</p> <p>(Idem N).</p>

<p>Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires seront obligatoirement enterrées.</p> <p>Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...</li> <li>les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.</li> </ul> <p><u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme</u></p> <p>L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.</p> <p>Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.</p> <p>D'une manière générale les clôtures ne pourront masquer les « éléments de patrimoine à protéger. Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer un des composants d'origine dudit élément, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les modifications et/ou suppressions :</li> <li>du rythme entre pleins et vides,</li> <li>des dimensions, formes et position des percements,</li> <li>de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,</li> <li>des éléments en saillie ou en retrait,</li> <li>la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.</li> <li>l'addition de niveaux supplémentaires.</li> </ul>	<p>Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...</del></li> <li><del>les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.</del></li> </ul> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...</li> <li>les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des matériaux de fortune.</li> </ul> <p>Les clôtures devront être en harmonie avec les clôtures et constructions avoisinantes et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2,10 m.</p> <p><u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme</u></p> <p>L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.</p> <p>Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.</p> <p>D'une manière générale les clôtures ne pourront masquer les « éléments de patrimoine à protéger. Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer un des composants d'origine dudit élément, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les modifications et/ou suppressions :</li> <li>du rythme entre pleins et vides,</li> <li>des dimensions, formes et position des percements,</li> <li>de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,</li> <li>des éléments en saillie ou en retrait,</li> <li>la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.</li> <li>l'addition de niveaux supplémentaires.</li> </ul>	
<p style="text-align: center;">Zone N</p> <p style="text-align: center;">Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :</p> <p>1. Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.</p>	<p style="text-align: center;">Zone N</p> <p style="text-align: center;">Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p><del>Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :</del></p> <p><del>En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article N 2, y compris</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les éoliennes,</li> <li>Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.</li> </ul>	<p>La règle initiale ne permettait pas de réaliser des équipements publics dans cette zone. Par ailleurs, les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles d'Habitat n'étaient pas interdites. Leur place étant plutôt dans un camping, les élus ont préféré restreindre leur possibilité.</p> <p>(Idem A)</p>

2. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (comme par exemple pneus, vieux chiffons, ordures).

En sus,  
Dans le secteur Nd,  
Tout affouillement des sols.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées aux articles suivants, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

L'arrachage ou la destruction d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres d'un bosquet ou d'un arbre préservé en vertu de l'article L 151-23 Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13. De plus sont interdits les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément préservé »

Zone N

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site et sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article N 1 :

Dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les clôtures.

Dans toute la zone à l'exception du secteur Nd:

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention,...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ou les affouillements et exhaussements des sols en cas de création, d'aménagement et de mise en valeur de zones humides ou de mares liées aux ruisseaux sous réserve de respecter et de ne pas porter atteinte au milieu naturel.

Dans toute la zone à l'exception des secteurs Np, Nd et Nl:

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site :  
L'extension de bâtiments et installations liés aux activités agricole ou forestière à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

A condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire, l'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone dans la mesure où la surface de plancher de l'extension n'excède pas 30% de la construction à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et que la totalité de la

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (comme par exemple pneus, vieux chiffons, ordures).
- **Les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles d'Habitat.**

En sus,  
Dans le secteur Nd,  
Tout affouillement des sols.

~~Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement : A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées aux articles suivants, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.~~

~~L'arrachage ou la destruction d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres d'un bosquet ou d'un arbre préservé en vertu de l'article L 151-23 Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13. De plus sont interdits les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément préservé »~~

Zone N

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site et sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article N 1 :

Dans toute la zone :

- ~~• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~
- ~~• Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.~~
- ~~• Les clôtures.~~
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont compatibles avec le caractère naturel de la zone ou si ces dernières permettent une mise ne valeur du site
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les clôtures si elles répondent aux règles de l'article 11.
- Les annexes aux constructions principales si leur emprise au sol ne dépasse pas 20m<sup>2</sup> et si leur hauteur maximale est de 4m au point le plus haut.

Dans toute la zone à l'exception du secteur Nd:

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention,...), les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ou les affouillements et exhaussements des sols en cas de création, d'aménagement et de mise en valeur de zones humides ou de mares liées aux ruisseaux sous réserve de respecter et de ne pas porter atteinte au milieu naturel.

Les clôtures bénéficient aujourd'hui de conditions particulières leur permettant d'être mentionnées dans cet article.

L'ajout de la règle sur les annexes permet d'avoir une cohérence sur l'ensemble du ban communal, et notamment de prendre en compte des projets en cours d'étude. La superficie de 20m<sup>2</sup> est harmonisée avec les règles précédentes définies en zone A.

La modification porte aussi sur le retrait des destinations non existantes au titre de l'article R123-9 en vigueur lors de l'approbation du PLU. Ces destinations sont remplacées par celles correspondantes (ou se rapprochant de l'esprit de la règle) parmi les 9 possibilités offertes par le code de l'urbanisme.

La Surface Hors Œuvre Brute est remplacée par la Surface de Plancher.

construction après travaux n'excède pas 250m<sup>2</sup> (habitation existantes + extension ou aménagement).

Les annexes et dépendances (abris de jardin, remises...) si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faitage et si leur surface au sol est inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup>. Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation et à condition qu'elles se situent à moins de 30 m de l'habitation. Une seule annexe ou dépendance est autorisée sur une même unité foncière, y compris celle déjà existante.

**Le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage, au titre de l'article L 151-12du Code de l'Urbanisme dans la limite du volume bâti existant, à condition d'être compatible avec l'environnement et que la nouvelle destination soit :**

- à usage d'habitation, avec un maximum de 3 logements y compris celui déjà bâtie ;
- à usage d'activité de loisirs, d'hébergement ou de restauration (chambre d'hôtes, gîte rural), de point de vente.
- à usage d'activité artisanale dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

**Dans le secteur Ne sont autorisés en outre**

Les extensions liées aux établissements à usage d'activité comportant ou non des installations classées, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits

Les nouvelles constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités existantes, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du volume bâti existant à la date d'approbation du PLU.

**Dans le secteur NI sont autorisés en outre :**

Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage culturel, socio-éducatif, récréatif, de loisirs, d'hébergement et d'accueil du public (hôtel, restaurant, ...).

Les constructions, installations et extensions liées au siège d'exploitation existant dans la zone à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des constructions et installations autorisées et leurs annexes.

La restauration et la reconstruction d'un bâtiment lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

**Les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute à condition d'être liés à des habitations existantes-**

**Dans le secteur Np sont autorisés en outre :**

**Dans toute la zone à l'exception des secteurs Np, Nd et Ni:**

**Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site :**

L'extension de bâtiments et installations liés aux activités agricole ou forestière à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

A condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire, l'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone dans la mesure où la surface de plancher de l'extension n'excède pas 30% de la construction à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et que la totalité de la construction après travaux n'excède pas 250m<sup>2</sup> (habitation existantes + extension ou aménagement).

Les annexes et dépendances (abris de jardin, remises...) si leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faitage et si leur surface au sol est inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup>. Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation et à condition qu'elles se situent à moins de 30 m de l'habitation. Une seule annexe ou dépendance est autorisée sur une même unité foncière, y compris celle déjà existante.

**Le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage, au titre de l'article L 151-12du Code de l'Urbanisme dans la limite du volume bâti existant, à condition d'être compatible avec l'environnement et que la nouvelle destination soit :**

- à usage d'habitation, avec un maximum de 3 logements y compris celui déjà bâtie ;
- à usage d'activité de loisirs, d'hébergement ou de restauration (chambre d'hôtes, gîte rural), de point de vente.
- à usage d'activité artisanale dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

**Le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage, au titre de l'article L 151-12du Code de l'Urbanisme dans la limite du volume bâti existant, à condition d'être compatible avec l'environnement et que la nouvelle destination soit :**

- à destination d'habitation, avec un maximum de 3 logements y compris celui déjà bâtie ;
- à destination d'hébergement hôtelier, d'activité artisanale et de commerce dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

**Dans le secteur Ne sont autorisés en outre**

Les extensions liées aux établissements à usage d'activité comportant ou non des installations classées, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits

Les nouvelles constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités existantes, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du volume bâti existant à la date d'approbation du PLU.

**Dans le secteur NI sont autorisés en outre :**

La création et l'extension de constructions et installations liées au fonctionnement de la voie d'éauet du captage d'eau potable.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont autorisés :

Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme :  
Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles R 421-17-d, R 421-23-h et R 421-28-e du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Les élagages d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres d'un bosquet ou d'un arbre préservé dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude de taille et la survie des éléments repérés.

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 13, l'abattage définitif d'un végétal qui présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions avoisinantes ou s'il ne porte pas atteinte à l'intégrité de l'ensemble de l'alignement. L'abattage ponctuel sans remplacement est soumis à autorisation préalable.

~~Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage culturel, socio-éducatif, récréatif, de loisirs, d'hébergement et d'accueil du public (hôtel, restaurant, ...).~~

Les constructions à destinations d'hébergement hôtelier, de commerce et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si ces dernières permettent une mise ne valeur du site.

Les constructions, installations et extensions liées au siège d'exploitation existant dans la zone à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des constructions et installations autorisées et leurs annexes.

La restauration et la reconstruction d'un bâtiment lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

~~Les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute à condition d'être liés à des habitations existantes.~~

Les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition d'être liés à des habitations existantes.

Dans le secteur Np sont autorisés en outre :

La création et l'extension de constructions et installations liées au fonctionnement de la voie d'éauet du captage d'eau potable.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont autorisés :

Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme :  
Dans le respect des dispositions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles R 421-17-d, R 421-23-h et R 421-28-e du Code de l'Urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme

Les élagages d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres d'un bosquet ou d'un arbre préservé dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude de taille et la survie des éléments repérés.

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 13, l'abattage définitif d'un végétal qui présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions avoisinantes ou s'il ne porte pas atteinte à l'intégrité de l'ensemble de l'alignement. L'abattage ponctuel sans remplacement est soumis à autorisation préalable.

Zone N

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Zone N

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Règles jugées complexes, les élus ont souhaité alléger la rédaction tout en conservant la qualité urbaine des projets. La nouvelle règle s'appuie sur l'article du Règlement National d'Urbanisme (R111-17) tout en précisant les points de références.



<p>Toutefois lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparatives, elles doivent être éloignées de ces limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <p>Lorsqu'il s'agit d'extensions, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.</p> <p>Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul qui ne pourra être inférieur à 1 m.</p> <p>Les annexes, d'une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.</p> <p>De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 m.</p> <p><u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme</u></p> <p>Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine à protéger reportés au plan de zonage.</p> <p>Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres d'un bosquet ou d'un arbre préservé situé en limite séparative : tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte des éléments repérés</p>	<p><del>Toutefois lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparatives, elles doivent être éloignées de ces limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</del></p> <p>Toutefois lorsque les constructions et installations ne sont pas implantées en limite séparatives, elles doivent être éloignées de ces limites séparatives de telle manière que la distance horizontale du point le plus proche du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <p><del>Lorsqu'il s'agit d'extensions, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.</del></p> <p>Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul qui ne pourra être inférieur à 1 m.</p> <p><del>Les annexes, d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.</del></p> <p>De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 m.</p> <p><u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti et végétal à protéger au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme</u></p> <p>Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine à protéger reportés au plan de zonage.</p> <p>Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'une haie bocagère, d'un alignement d'arbres d'un bosquet ou d'un arbre préservé situé en limite séparative : tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte des éléments repérés</p>	<p>Par ailleurs, la règle sur les « prospects » étant assez complexe à comprendre, elle est supprimée.</p> <p>La superficie des annexes gagne 5m<sup>2</sup> pour passer à 20m<sup>2</sup> au lieu de 15m<sup>2</sup> pour prendre en compte des projets en cours sur le territoire communal, et assouplir cette règle. Il s'agit également d'harmoniser cette règle avec celle de l'article N2.</p>
<p>Zone N</p> <p>Article 9 – Emprise au sol</p> <p>Il n'est pas fixé de règles.</p> <p><u>Sauf dans le secteur Ne et NI,</u> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface totale de l'unité foncière.</p> <p><u>Et dans le secteur Nd,</u> L'emprise au sol des constructions sera nulle sur la surface totale de l'unité foncière.</p>	<p>Zone N</p> <p>Article 9 – Emprise au sol</p> <p><del>Il n'est pas fixé de règles.</del></p> <p><u>Sauf dans le secteur Ne et NI,</u> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface totale de l'unité foncière.</p> <p><u>Et dans le secteur Nd,</u> L'emprise au sol des constructions sera nulle sur la surface totale de l'unité foncière.</p> <p>EN dehors des secteurs Nd, Ne et NI et des mentions en article 2, il n'est pas fixé de règles.</p> <p><u>Dans le secteur Ne et NI ;</u> L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface totale de l'unité foncière.</p>	<p>Afin de clarifier la règle, il est précisé qu'il n'y a pas de règles sauf dans certains cas. Cet ajustement doit permettre d'éviter toute mauvaise interprétation de la règle.</p>

Envoyé en préfecture le 25/09/2023

Reçu en préfecture le 25/09/2023

Publié le

ID : 059-215905175-20230914-D2023\_35\_B-AU



Dans le secteur Nd :

L'emprise au sol des constructions sera nulle sur la surface totale de l'unité foncière.

## Incidences sur l'environnement du point de modifications

La plupart des points, en dehors de l'intégration des règles générales en préambule, visent à rendre le règlement plus opérant tout en considérant les enjeux paysagers comme primordiaux (paysage urbain et non bâti). En effet, les règles sur les clôtures, celles sur les implantations ou encore les gabarits permettent d'intégrer les projets dans leur environnement. Les incidences sont donc positives et faciliteront les futurs projets sur le territoire.

## 3.2 Le règlement graphique

### Nature de la modification :

- Classement de parcelles UE depuis la zone U,
- Retrait de l'emplacement réservé n°1,
- Ajout d'un bâtiment susceptibles de changer de destination en zone N.

### Objectif :

- Permettre de délimiter le site économique en lui donnant les limites du projet global de l'entreprise.
- Permettre la réalisation des aménagements par l'entreprise.
- Permettre l'aménagement de la zone AU en retirant l'emplacement réservé et en modifiant le nom de l'ER2 en ER1.
- Permettre une éventuelle évolution du site de l'Abbaye de Vaucelles, propriété du département.

### Explications :

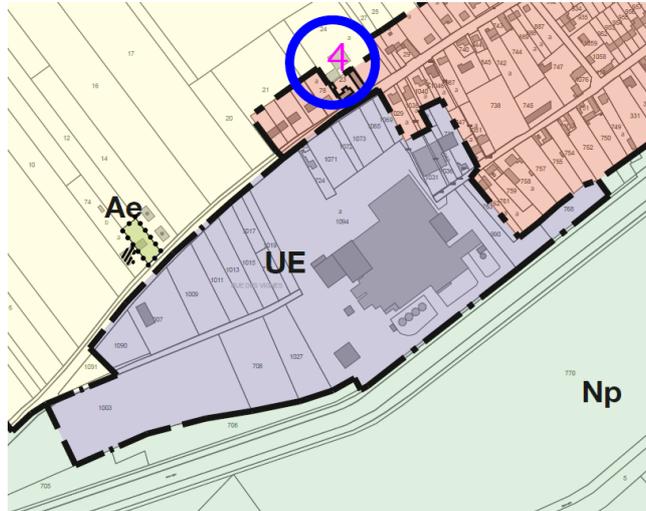
La Commune souhaite profiter de la présente modification du PLU pour procéder à une mise à jour des zones UA et UE suite à l'acquisition par l'entreprise de parcelles attenantes et au projet d'aménagement présenté en Mairie.

Par ailleurs, l'emplacement réservé n°1, situé rue Haute, n'a plus vocation à exister. En effet, la collectivité souhaite laisser à l'aménageur le soin d'aménager l'ensemble du site sans avoir à acquérir et viabiliser la partie de parcelle concerné par l'ER1.

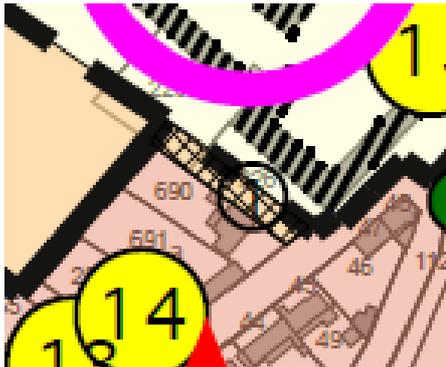
Les modifications apportées au règlement graphique sont présentées ci-après.

Avant modification :

Zonage UA/UE :



Emplacement réservé :



**EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

*AU BÉNÉFICE DE LA COMMUNE*

N°1 Création d'une voirie de liaison

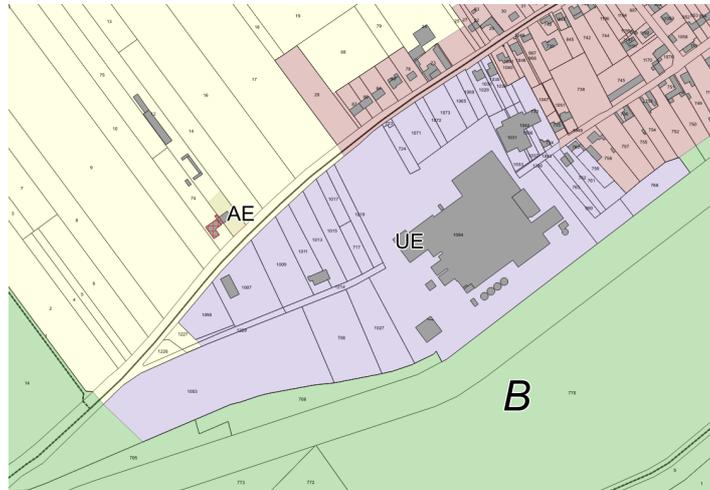
N°2 Extension du cimetière

Changement de destination interdit



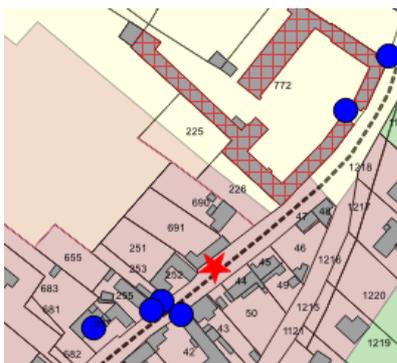
Après modification

Zonage UA/UE :



Passage de UA vers UE des parcelles 759, 760, 761, 762, 1029, 1030 et 1035

Emplacement réservé retiré:



Designation	Destination	Destinataire	Surface (m²)
ER1	Extension cimetière	Commune	3535

Changement de destination autorisé



## Incidences sur l'environnement du point de modifications

Considérant que la modification doit permettre de favoriser l'activité économique sur la commune et donc de potentiellement permettre la création d'emplois locaux et donc réduire les distances domicile – travail, les incidences de ce point de modification sont positives sur l'environnement.

Considérant la levée d'emplacement réservé, aucun impact sur l'environnement n'est recensé.

## 3.3 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Nature de la modification :

- Adaptation du phasage de l'opération ;
- Adaptation des règles sur les clôtures ;
- Mise à jour du plan d'OAP en correspondance avec le phasage.

### Objectif :

- Permettre d'avoir des OAP répondant parfaitement au règlement écrit.
- Retirer les mentions au SCoT 2020 dont l'échéance est dépassée.
- Permettre la réalisation du projet en une tranche unique et ainsi éviter les placettes de retournement superflues.

### Explications :

La Commune souhaite, par cet ajustement, mettre en concordance les OAP et le règlement écrit, ainsi que la possibilité de réaliser l'aménagement du site de manière globale afin de faciliter l'émergence d'un projet et l'instruction de ce dernier.

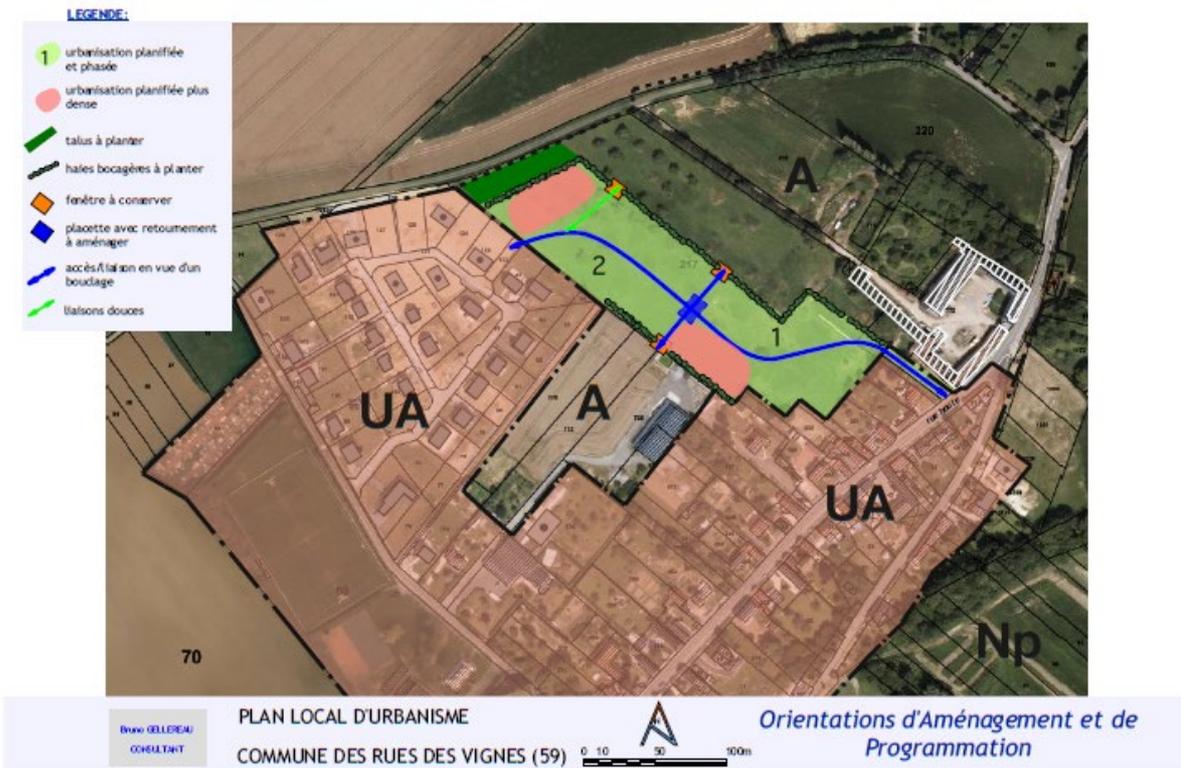
#### Avant modification :

##### Phasage

En l'état d'avancement des réflexions, une accroche prioritaire par le Sud (Rue Haute RD103) semble à privilégier pour intégrer les besoins en logements supplémentaires de la commune en cohérence avec les objectifs du SCoT du Cambrésis. Pour en assurer à terme le bouclage, il devra se réaliser en 2 phases de taille équivalente, la deuxième phase pouvant s'engager une fois ces objectifs du SCoT atteints dans l'horizon de 2020.

##### Limitier l'implantation des clôtures pleines

De manière générale, l'installation de clôtures édifiées devra être limitée au strict nécessaire et à une utilisation interne (fermer une aire spécifique ou une aire de stockage par exemple). Lorsque les haies vives sont doublées d'un grillage, celui-ci devra être placé côté intérieur de la zone, derrière les haies vives d'essence locale. En cas de nécessité de réalisation d'un mur bahut en façade sur voie d'accès pour la fixation de coffrets, boîte à lettres, enseigne, celui-ci devra avoir une hauteur maximale de 80 centimètres surmonté ou non d'un système à claire-voie



### Après modification :

#### Phasage

L'opération pourra se faire en une seule phase.

#### Limiter l'implantation des clôtures pleines

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. Les clôtures sur rue devront être en harmonie avec les clôtures et constructions avoisinantes et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2,10m.

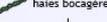
Elles seront composées :

1. Soit d'un mur plein d'aspect vernaculaire;
2. Soit d'un mur bahut de 0,80m de haut maximum pouvant être surmontée d'un dispositif à claire voie (ex : grille, grillage ... ) et pouvant être doublée d'une haie d'essences locales;
3. Soit d'une grille ou d'un grillage à maille rigide pouvant être doublé d'une haie.

Les clôtures sur limites séparatives devront avoir un hauteur maximum de 2,10m. Elles devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans les secteurs d'aléas ruissellement (cf. annexe au PLU). Il est recommandé d'implanter une haie d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage ou d'une grille.

PLAN LOCAL D'URBANISME  
COMMUNE DES RUES DES VIGNES (59)  
Orientations d'Aménagement et de Programmation

LEGENDE:

-  Secteur d'urbanisation
-  urbanisation planifiée plus dense
-  talus à planter
-  haies bocagères à planter
-  fenêtré à conserver
-  accès/liaison en vue d'un bouclage
-  liaisons douces



## Incidences sur l'environnement du point de modifications

Considérant que la modification doit permettre d'harmoniser les règles entre les documents du PLU, les incidences sont nulles.

## 4. CONCLUSION

---

En conclusion, la modification a pour but de rendre plus lisible le PLU pour le pétitionnaire tout en rendant son application plus simple pour la municipalité.

Par ailleurs, la modification ne consomme aucun espace agricole ou naturel et prévoit l'usage du foncier disponible dans les zones U ou 1AU du PLU actuellement en vigueur.