Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 09/03/2026 à 15h43
Réference de l'AR : 051-200034718-20260303-DELIB34_2026-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VITRY, CHAMPAGNE ET DER

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

SÉANCE DU 3 MARS 2026

L'an deux mille vingt-six **le 3 mars à 18 H 00**, les membres du Conseil de Communauté VITRY, CHAMPAGNE ET DER se sont réunis à la Salle du Manège - Esplanade Tauberbischofsheim – 51300 VITRY-LE-FRANÇOIS, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre BOUQUET, Président, suite à la convocation faite le 25 février 2026 conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et affichée à la porte des Mairies de ABLANCOURT, ARZILLIERES-NEUVILLE, AULNAY-L'AITRE, BIGNICOURT-SUR-MARNE, BLACY, BLAISE-SOUS-ARZILLIERES, BREBAN, CHAPELAINE, CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT, COOLE, CORBEIL, COURDEMANGES, COUVROT, DROUILLY, FRIGNICOURT, GLANNES, HUIRON, HUMBAUVILLE, LA CHAUSSEE-SUR-MARNE, LE MEIX-TIERCELIN, LES RIVIERES-HENRUEL, LIGNON, LOISY-SUR-MARNE, MAISONS-EN-CHAMPAGNE, MARGERIE-HANCOURT, MAROLLES, PRINGY, SAINT-CHERON, SAINT-OUEN-DOMPROT, SAINT-UTIN, SOMPUIS, SOMSOIS, SONGY, SOULANGES et VITRY-LE-FRANÇOIS, le même jour.

Etaient présents : MM. CAPPÉ, REMY (suppléant de M. LONCLAS), FORMET, FORTIN, VEBER, DULIEUX, Mmes GUÉRY, CAPRA (suppléante de M. COTTON) MM. DELCOMBEL (à partir de 19h30), MATHIEU, Mme FELICETTI, MM. DESCHAMPS, COLLOT, Mme ARMANETTI, MM. MALOU, MAUTRAIT, CHAMPION, DANCOT (suppléant de M. MOULIN), Mme GEOFFROY, M. NOBLET, Mme SIMONNET, MM. COQUIN, ROYER, CHAVEROU, LOISELET, BOUQUET, Mme RÉOLON, MM. MOUTON, BURCKEL, Mme VÉGA, M. GONTHIER, Mme JACQUEMOT, M. FONTAINE, Mmes COLSON, SERRE, BAUMEL, M. BEAUJOIN, Mmes PARIS, GOUILLY, MM. TRIOLET, EL GHALLOUSSI.

Absents excusés : Mme PARNISARI, MM. DHYÈVRE, LANTERNAT, CASTAGNA, DESANLIS, Mme KARCENTY, MM. GAUMONT, PASSINHAS, BONETTI, Mme COLLIN, MM. TINDILLIÈRE, ROCH, HMISSI, CARDOSO, Mmes BERTIN, GOLLÈS ;

Absents : MM. NICOULEAUD, THIÉBAULT, GÉRARD, Mme MUNSTER, MM. DUCHÊNE, ERRE.

9 pouvoirs sont déposés sur le bureau de Monsieur le Président :

- ✓ M. DELCOMBEL, en l'absence de sa suppléante, donne pouvoir à M. MAUTRAIT (jusqu'à 19h30),
- ✓ M. PASSINHAS, en l'absence de sa suppléante, donne pouvoir à M. FORMET,
- ✓ M. BONETTI, en l'absence de son suppléant, donne pouvoir à M. DELCOMBEL (à partir de 19h30),
- ✓ Mme COLLIN donne pouvoir à M. MOUTON,
- ✓ M. TINDILLIÈRE donne pouvoir M. BURCKEL,
- ✓ M. HMISSI donne pouvoir à Mme VÉGA,
- ✓ M. CARDOSO donne pouvoir à Mme RÉOLON,
- ✓ Mme BERTIN donne pouvoir à M. GONTHIER,
- ✓ Mme GOLLÈS donne pouvoir à M. TRIOLET.

Secrétaire de séance : Monsieur Thierry MOUTON.

- N°34 -

URBANISME

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAROLLES APPROBATION

Rapporteur : Monsieur Olivier DELCOMBEL

La procédure de modification de droit commun n°4 du PLU de la commune de MAROLLES a été engagée par arrêté communautaire n°429 du 11 juillet 2025 afin notamment de :

- créer dans le secteur Ns, destiné aux équipements collectifs liés aux activités sportives, de loisirs ou de détente, deux sous-secteurs (Ns1 et Ns2) ;
- modifier les articles 1 et 2 de la zone N afin d'encadrer les spécificités règlementaires des deux nouveaux sous-secteurs ;
- supprimer, dans l'article 9 du secteur N, la référence au règlement national de l'urbanisme (RNU) ;
- adapter les hauteurs prévues à l'article 10 de la zone N afin de prendre en compte la spécificité des deux nouveaux sous-secteurs. Cette modification conduit à une augmentation de plus de 20 % des droits à construire de ce secteur ;
- modifier l'OAP du « quartier Oudet » tout en conservant les principes majeurs d'aménagement ;
- modifier l'article 9 du règlement écrit de la zone 1AU pour favoriser la densification. Cette modification conduit à une augmentation de plus de 20 % des droits à construire de ce secteur ;
- adapter les hauteurs des constructions et des clôtures prévues aux articles 10 et 11 de la zone 1AU afin de faciliter la construction d'un équipement sportif en secteur 1AUh. La modification des hauteurs des constructions conduit à une augmentation de plus de 20 % des droits à construire de ce secteur ;
- étendre la dérogation aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites d'emprises et aux limites séparatives des secteurs UD et 1AUh pour les abris de jardins de moins de 20 m² à toutes les constructions d'une surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 20 m² (articles 6 et 7).

Une demande d'examen au cas par cas sur le projet de modification de droit commun n°4 du PLU a été transmise le 28 août 2025 à l'Autorité Environnementale Grand Est, laquelle a décidé le 17 octobre 2025 de ne pas le soumettre à évaluation environnementale.

Le projet de modification a été transmis pour avis aux personnes publiques associées, puis porté à l'enquête publique du 8 décembre 2025 au 6 janvier 2026 inclus.

Madame la Commissaire Enquêtrice a formulé un avis favorable au projet de modification de droit commun n°4 du PLU de MAROLLES dans son rapport et ses conclusions motivées du 2 février 2026.

Après avoir présenté :

- l'avis favorable de la Direction Départementale des Territoires (D.D.T.) sous réserve de la prise en compte des observations émises et notamment :
  - ajuster la modification avec la numérotation n°4 ;
  - compléter l'OAP en détaillant plus précisément la programmation souhaitée ;
  - supprimer les zones « 2AU Ouest » et « 2AU Est », celles-ci ayant plus de 9 ans et les zones de réserve foncière étant assez importantes.

  ⇨ le dossier de modification du PLU est complété pour répondre aux demandes de la D.D.T.. Concernant la suppression des zones « 2AU Ouest » et « 2AU Est », la modification du zonage sera revue et appréciée en fonction du calendrier des documents de rang supérieur et des procédures à venir.
- l'avis favorable du Conseil Départemental de la Marne accompagné de quelques observations notamment par rapport à la voirie et aux marges de recul.

  ⇨ les observations formulées par le Département sont prises en compte.

- l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture de la Marne sous réserve que soit rajoutée dans l'OAP de « Quartier Oudet » une largeur de 5 mètres pour l'espace paysager tampon.

  ⇨ Il a été décidé de ne pas répondre favorablement à cette demande au motif qu'imposer une telle bande au sein des zones destinées à l'habitat reviendrait à transférer la contrainte pesant sur l'activité agricole vers les espaces urbanisés ou voués à l'urbanisation.

- l'avis favorable de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (I.N.A.O.).

- les requêtes et observation exprimées au cours de l'enquête publique, ainsi que le rapport et les conclusions motivées de la Commissaire Enquêtrice, à savoir notamment :

  - l'avis formulé dans le registre d'enquête publique portant sur : la RD 396 qui n'est plus classée à grande circulation sur le territoire communal et qu'en conséquence, qu'il n'est plus nécessaire de lui imposer des marges de recul importantes ; ainsi que l'identification de « coquilles » dans certaines dispositions relatives aux limites séparatives (emploi impropre du terme « alignement »).

  ⇨ les dispositions relatives aux reculs le long des routes classées à grande circulation sont réécrites avec la suppression des références Routes Nationales et Routes Départementales. Les mentions erronées d'« alignement » dans les articles relatifs aux limites séparatives sont rectifiées.

  - les recommandations formulées par la Commissaire Enquêtrice, notamment :
    - employer un seul terme « Construction » ou « Bâtiment » au sein d'un même article (6, 7 et 10 notamment) car ceci peut générer une ambiguïté sur l'application de la règle ;

- revoir les modifications apportées aux articles 7 concernant les abris de jardin de moins de 20 m² car ils sont passés d'une implantation libre à une implantation en limite de propriété.

⇨ le terme « Bâtiment » est remplacé par le terme « Construction » au sein des articles 6, 7 et 10 notamment. Par ailleurs, le règlement est modifié comme suit : les constructions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher sont d'implantation libre.

Après avoir examiné l'ensemble des modifications apportées au dossier de modification de droit commun n°4 du PLU de MAROLLES suite à l'enquête publique,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAROLLES approuvé le 1er juillet 2005, modifié les 6 juillet 2006, 29 septembre 2008, 11 avril 2012 et 17 novembre 2022,

Vu l'arrêté communautaire n°429 du 11 juillet 2025 prescrivant la modification de droit commun n°4 du PLU de la commune de MAROLLES,

Vu le projet de modification de droit commun n°4 du PLU de MAROLLES et l'exposé de ses motifs,

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Grand Est n°004209/KK AC PLU en date du 17 octobre 2025 décidant de ne pas soumettre la modification du PLU de MAROLLES à évaluation environnementale,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 4 novembre 2025 décidant de ne pas soumettre la modification de droit commun n°4 du PLU de MAROLLES à évaluation environnementale,

Vu l'arrêté communautaire n°907 du 3 novembre 2025 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification de droit commun n°4 du PLU de MAROLLES,

Vu les avis des personnes publiques associées consultées,

Vu le rapport et les conclusions motivées de la Commissaire Enquêtrice,

Vu la délibération du conseil municipal de MAROLLES en date du 17 février 2026 émettant un avis favorable pour l'approbation par la Communauté de Communes du dossier de modification de droit commun n°4 du PLU de MAROLLES,

Vu l'avis favorable du bureau de communauté en date du 17 février 2026,

Considérant que les avis émis par les personnes publiques associées ainsi que les résultats de l'enquête publique et les conclusions de la commissaire enquêtrice nécessitent les adaptations mineures précitées du projet de modification de droit commun n°4 du PLU de MAROLLES,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président présentant ces modifications mineures apportées au projet de modification de droit commun n°4 du PLU de MAROLLES,

Considérant que le projet de modification de droit commun n°4 du PLU de MAROLLES, tel qu'il est présenté au Conseil Communautaire, est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-43 du Code de l'urbanisme,

Je vous demande, après en avoir délibéré, de bien vouloir :

1°/ approuver la modification de droit commun n°4 du PLU de la commune de MAROLLES telle qu'elle est annexée à la présente délibération, intégrant notamment les modifications du projet soumis à enquête publique ;

2°/ dire que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de MAROLLES et au service urbanisme de la Communauté de Communes VITRY, CHAMPAGNE et DER pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

3°/ dire que la présente délibération sera exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat et de l'accomplissement des mesures de publicité visées ci-dessus ainsi qu'après publication sur le portail national de l'urbanisme de la présente délibération et des documents composant le plan local d'urbanisme ;

4°/ préciser que le dossier de modification de droit commun n°4 du PLU approuvé est tenu à disposition du public en mairie de MAROLLES, au service urbanisme de la Communauté de Communes VITRY, CHAMPAGNE et DER ainsi qu'à la Sous-préfecture de VITRY-LE-FRANÇOIS, aux jours et heures habituels d'ouverture ;

5°/ rappeler que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de CHALONS-EN-CHAMPAGNE dans un délai de 2 mois à compter de la plus tardive des dates de publication et/ou d'affichage ;

6°/ dire que les dépenses ainsi engendrées seront inscrites au budget correspondant.

La délibération est adoptée
à l'unanimité des membres
du Conseil de Communauté.

Le secrétaire de séance,
Thierry MOUTON

POUR EXTRAIT CONFORME,
LE PRESIDENT,
Jean-Pierre BOUQUET

Certifié exécutoire par le Président compte tenu
de la transmission en Sous-Préfecture le - 9 MARS 2026
et de la publication le 10 MARS 2026
ou de la notification du

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 28/11/2022 à 15h50
Réference de l'AR : 051-200034718-20221117-DEL101_2022-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VITRY, CHAMPAGNE ET DER

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

SÉANCE DU 17 NOVEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux **le 17 novembre 2022 à 17 H 30**, les membres du Conseil de Communauté VITRY, CHAMPAGNE ET DER se sont réunis à la Salle du Manège – Esplanade de Tauberbischofsheim à VITRY-LE-FRANÇOIS, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre BOUQUET, Président, suite à la convocation faite le 10 novembre 2022 conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et affichée à la porte des Mairies de ABLANCOURT, ARZILLIERES-NEUVILLE, AULNAY-L'AITRE, BIGNICOURT-SUR-MARNE, BLACY, BLAISE-SOUS-ARZILLIERES, BREBAN, CHAPELAINE, CHATELRAOULD-SAINT-LOUVENT, COOLE, CORBEIL, COURDEMANGES, COUVROT, DROUILLY, FRIGNICOURT, GLANNES, HUIRON, HUMBAUVILLE, LA CHAUSSEE-SUR-MARNE, LE MEIX-TIERCELIN, LES RIVIERES-HENRUEL, LIGNON, LOISY-SUR-MARNE, MAISONS-EN-CHAMPAGNE, MARGERIE-HANCOURT, MAROLLES, PRINGY, SAINT-CHERON, SAINT-OUEN-DOMPROT, SAINT-UTIN, SOMPUIS, SOMSOIS, SONGY, SOULANGES et VITRY-LE-FRANÇOIS, le même jour.

Etaient présents : MM. REMY (suppléant de M. LONCLAS), FORMET, Mme PARNISARI (à partir de 18h15), MM. FORTIN, DHYEVRE, THIEBAULT, DULIEUX, Mme GUERY, MM. HERMAND (suppléant de M. COTTON), MATHIEU, LANTERNAT, COLLOT, Mme ARMANETTI, MM. MALOU, CASTAGNA, MAUTRAIT, CHAMPION, GÉRARD, DESANLIS, DANCOT (suppléant de M. MOULIN), Mme LOISEAU (suppléante de Mme GEOFFROY), MM. NOBLET, GAUMONT, Mme SIMONNET, MM. COQUIN, ROYER, CHAVEROU, BOUQUET, Mme RÉOLON, MM. MOUTON, BURCKEL, Mme VÉGA, MM. GONTHIER, FONTAINE, Mmes COLSON, SERRE, MM. TRIOLET, EL GHALLOUSSI.

Absents excusés : MM. NICOULEAUD, CAPPÉ, VEBER, DELCOMBEL, Mme ASLOUDJ, M. ALEXANDRE, Mme KARCENTY, MM. PASSINHAS, BONETTI, Mme COLLIN, M. TINDILLIÈRE, Mmes KANOUTÉ, JACQUEMOT, MM. ROCH, HMISSI, Mme BAUMEL, MM. BEAUJOIN, CARDOSO, Mmes PARIS, GOUILLY, MUNSTER, GOLLÈS, M. ERRE.

Absents : MM. LOISELET, DUCHÊNE.

18 pouvoirs sont déposés sur le bureau de Monsieur le Président :

- ✓ M. CAPPÉ en l'absence de son suppléant donne pouvoir à Mme SIMONNET,
- ✓ Mme PARNISARI en l'absence de son suppléant donne pouvoir à Mme ARMANETTI (jusqu'à 18h15),
- ✓ M. VEBER en l'absence de sa suppléante donne pourvoir à M. DHYEVRE,
- ✓ M. DELCOMBEL en l'absence de sa suppléante donne pouvoir à M. MAUTRAIT,
- ✓ M. ALEXANDRE, donne pouvoir à M. LANTERNAT,
- ✓ Mme KARCENTY, donne pouvoir à M. DESANLIS,
- ✓ M. PASSINHAS en l'absence de sa suppléante donne pouvoir à M. BOUQUET,
- ✓ M. BONETTI en l'absence de son suppléant donne pouvoir à M. GAUMONT,
- ✓ Mme COLLIN, donne pouvoir à M. MOUTON,
- ✓ M. TINDILLIÈRE, donne pouvoir à M. BURCKEL,
- ✓ Mme JACQUEMOT, donne pouvoir à Mme RÉOLON
- ✓ M. ROCH, donne pouvoir à M. GONTHIER,
- ✓ M. HMISSI, donne pouvoir à M. FONTAINE,
- ✓ Mme BAUMEL, donne pouvoir à Mme SERRE,
- ✓ M. CARDOSO, donne pouvoir à Mme COLSON,
- ✓ Mme GOUILLY, donne pouvoir à Mme VÉGA,
- ✓ Mme MUNSTER, donne pouvoir à M. EL GHALLOUSSI,
- ✓ Mme GOLLÈS, donne pouvoir à M. TRIOLET.

Secrétaire de séance : Monsieur René MAUTRAIT.

- N°101 -

URBANISME

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAROLLES

Rapporteur : Monsieur Romain DESANLIS

Mes cher-e-s collègues,

La Commune de MAROLLES, alors compétente en matière de planification urbaine, a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) par délibération en date du 1er juillet 2005. Elle l'a modifié les 6 juillet 2006, 29 septembre 2008 et 11 avril 2012.

Une nouvelle procédure de modification du P.L.U. de MAROLLES a été engagée par arrêté communautaire en date du 20 janvier 2022. Cette modification simplifiée porte sur le règlement et notamment : la reformulation de règles sujettes à incompréhension ou contentieux ; la réécriture de règles relatives aux occupation et utilisation des sols interdites dans les zones urbaines et à urbaniser afin de prendre en compte les évolutions réglementaires et technologiques ; la redéfinition de règles d'exception et l'ajustement des règles générales relatives aux prospects (articles 6, 7 et 8) ; la modification des règles relatives aux accès et voiries, des règles relatives aux réseaux pour intégrer des logiques d'infiltration prioritaire pour les eaux pluviales, des règles relatives aux espaces verts pour les zones de développement, des règles relatives aux stationnements et des règles relatives à l'aspect extérieur dans le but de faciliter et d'harmoniser l'aménagement des clôtures.

Une demande d'examen au cas par cas a été transmise le 28 avril 2022 à l'Autorité Environnementale Grand Est, laquelle a décidé le 2 juin 2022 que la modification simplifiée n°1 du P.L.U. de MAROLLES ne serait pas soumise à évaluation environnementale.

Monsieur le Président présente donc le bilan de la mise à disposition auprès du public et des avis des personnes publiques associées.

Le dossier de modification simplifiée a été notifié aux personnes publiques associées (P.P.A.) le 21 avril 2022, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme. Cinq avis ont été réceptionnés par la Communauté de Communes :

- Le Département de la Marne a indiqué que le projet n'appelait pas d'observations de sa part, les modifications apportées n'ayant pas d'impact sur le domaine public routier départemental.
- La Chambre d'Agriculture de la Marne n'a formulé aucune remarque au motif que l'activité agricole n'était pas impactée.
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (I.N.A.O.) a déclaré ne pas formuler de remarques sur le projet de modification, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les aires des Appellations d'Origine Protégée (A.O.P.) et les aires de production d'Indication Géographique Protégée (I.G.P.) concernées.
- La Chambre du Commerce et de l'Industrie de la Marne en Champagne a émis un avis favorable sur le projet de modification accompagné de deux préconisations : ajouter le terme « après sinistre » au délai de 10 ans en cas de reconstruction d'un bien détruit et limiter l'urbanisation en matière d'habitat sur les secteurs à vocation économique en intégrant une surface maximum pour ces derniers.

- La Direction Départementale des Territoires a émis principalement des observations de forme relatives notamment à la mise en cohérence des documents (notice de présentation, nouveau règlement et ancien règlement).

Pendant la période de mise à disposition qui s'est déroulée du 11 juillet au 12 septembre 2022, une observation a été formulée sur le registre mis à disposition du public à la mairie de MAROLLES. Elle porte sur l'implantation des antennes de radiotéléphonie ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux électriques en zone 1AUh et 1AUt. En effet, ces dernières ont été autorisées en zone UD dans le projet de modification mais restent interdites en zone 1AUh et 1AUt. Il est demandé qu'elles soient autorisées en zone UD mais également en zone 1AUh et 1AUt.

Aucune opposition au projet n'ayant été formulée, Monsieur le Président propose au Conseil Communautaire de tirer le bilan positif de la mise à disposition auprès du public.

Considérant que la notification aux P.P.A. n'a fait l'objet d'aucune objection, et que les remarques formulées ont été traduites dans le projet de modification simplifiée n°1, à l'exception de celle émise par la Chambre du Commerce et de l'Industrie de la Marne en Champagne relative à la limitation de l'urbanisation en matière d'habitat sur les secteurs à vocation économique en fixant une surface maximum pour les constructions à usage d'habitation au motif que ces constructions sont déjà limitées dans ces secteurs. En effet, toutes les constructions ou extensions à usage d'habitation en zone UIt étant interdites et seules les constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements en zone UI, 1AUi et 1AUt (précision faite en zone UI et 1AUi « à raison d'une seule construction par installation ») étant autorisées, il n'est pas apparu opportun d'en limiter la surface.

Considérant que la remarque formulée dans le registre mis à disposition du public à la mairie de MAROLLES a été prise en compte,

Considérant que le dossier de modification simplifiée du PLU, tel qu'il est présenté après ajustement, peut être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

Aussi, mes cher-e-s collègues,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de MAROLLES approuvé par délibération de la commune de MAROLLES en date du 1er juillet 2005, modifié les 6 juillet 2006, 29 septembre 2008 et 11 avril 2012,

Vu l'arrêté communautaire n°14 du 20 janvier 2022 prescrivant la modification simplifiée n°1 du P.L.U. de MAROLLES,

Vu la délibération communautaire n°51 du 24 mai 2022 précisant les modalités de la mise à disposition auprès du public du dossier de modification simplifiée du P.L.U. de MAROLLES,

Vu l'affichage en mairie de MAROLLES ainsi qu'au service urbanisme de la Communauté de Communes VITRY, CHAMPAGNE ET DER à compter du 30 juin 2022 et la parution dans le journal L'Union en date du 21 juin 2022 d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée,

Vu les registres d'observations mis à disposition du public en mairie de MAROLLES et au service urbanisme de la Communauté de Communes VITRY, CHAMPAGNE ET DER du 11 juillet au 12 septembre 2022,

Vu l'avis favorable du bureau de communauté en date du 18 octobre 2022,

Je vous demande, après en avoir délibéré, de bien vouloir :

1°/ approuver le bilan de la mise à disposition auprès du public tel qu'il a été présenté par Monsieur le Président en confirmant que la concertation relative au projet de modification simplifiée du P.L.U. de MAROLLES s'est déroulée conformément aux modalités prévues ;

2°/ approuver le projet de modification simplifiée n°1 du P.L.U. de la Commune de MAROLLES tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

3°/ dire que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de MAROLLES et au service urbanisme de la Communauté de Communes VITRY, CHAMPAGNE et DER pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée sur le site de la Communauté de Communes VITRY, CHAMPAGNE ET DER. La présente délibération sera exécutoire dans un délai d'un mois suivant sa réception par le Sous-Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu de la modification simplifiée du P.L.U. ou, dans le cas contraire, à compter de la prise en compte de ces modifications et après l'accomplissement des mesures de publicité susvisées ;

4°/ dire que le dossier de modification simplifiée du P.L.U. sera tenu à disposition du public en mairie de MAROLLES et au service urbanisme de la Communauté de Communes VITRY, CHAMPAGNE ET DER ;

5°/ dire que les dépenses ainsi engendrées seront inscrites au budget correspondant.

La délibération est adoptée
à l'unanimité des membres
du Conseil de Communauté.

POUR EXTRAIT CONFORME,
LE PRESIDENT,
Jean-Pierre BOUQUET

Communauté de Communes VITRY, CHAMPAGNE ET DER

Certifié exécutoire par le Président compte tenu
de la transmission en Sous-Préfecture le 28 NOV. 2022
et de la publication le 28 NOV. 2022
ou de la notification du

Communauté de Communes VITRY, CHAMPAGNE ET DER

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 28/11/2022 à 15h50
Référence de l'AR : 051-200034718-20221117-DEL101_2022-DE



Communauté de Communes
Vitry Champagne et Der

Département de la Marne

Notice de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Marolles

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire le :

Le Président :

Tampon de la collectivité :



Sommaire

0_Préambule – rappels règlementaires. 5

1_Contexte général de la modification simplifiée du PLU 7

2_Eléments de cadrage règlementaire 15

3_Les différents points de modification liés à la procédure de modification simplifiée 16

3.1_Point n°1 : nouvel encadrement de l'implantation des constructions dans la zone industrielle 16
3.2_Point n°2 : modifications de forme pour limiter les incompréhensions et les éventuels contentieux 18
3.3_Point n°3 : suppression des obligations en matière de largeur de voirie dans les zones urbanisées ou à urbaniser 32
3.4_Point n°4 : infiltration prioritaire des eaux pluviales dans toutes les zones 35
3.5_Point n°5 : réécriture de la règlementation sur les espaces verts dans les zones 1AUh 41
3.6_Point n°6 : réécriture de la règlementation sur les places de stationnement 43
3.7_Point n°7 : réécriture de la règlementation sur les clôtures 47
3.8_Point n°8 : toilettage des articles 1 dans les zones urbaines et à urbaniser 49

0_Préambule - Rappels règlementaires

Le préambule règlementaire doit permettre de comprendre les démarches liées à la procédure de modification simplifiée. Pour cette procédure il est précisé notamment que c'est le Maire qui doit en être à l'initiative. Ainsi, aucune délibération du conseil municipal n'est nécessaire avant de fixer les modalités de mise à disposition du public. La prescription est attendue par le biais d'un arrêté. En revanche, c'est bien l'organe délibérant qui sera chargé de l'approbation du dossier.

0.1_Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

0.2_Article L153-36 du code de l'urbanisme

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

0.3_Article L153-37 du code de l'urbanisme

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

0.4_Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

0.5_Article L153-45 du code de l'urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :
1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.
Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

0.6_Article L153-46 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.
La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

0.7_Article L153-47 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.
Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

0.8_Article L153-48 du code de l'urbanisme

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

Une procédure de modification simplifiée est très normée et doit s'attacher à présenter les points suivants :

- *Contexte général de la modification simplifiée du PLU en présentant le territoire.*
- *Situation du document urbanisme.*
- *Objet de la modification simplifiée du PLU.*
- *Eléments du PLU à modifier.*
- *Présentation de chaque point de modification.*

1_Contexte général de la modification simplifiée du PLU

1.1_Présentation générale de la commune

- Marolles se situe dans la région Grand-Est, en Champagne-Ardenne, au Sud-est du département de la Marne (51). Sur le plan administratif, la commune fait partie de l'arrondissement de Vitry-le-François et de la communauté de communes Vitry, Champagne et Der.

- Marolles est un village de 885 habitants (données INSEE 2018) attiré par la ville de Vitry-le-François située en continuité urbaine de la zone industrielle que les deux communes partagent territorialement (commune limitrophe). Sa proximité avec la N4 qui traverse son territoire fait de la commune un territoire facilement accessible.

- Les communes limitrophes de Marolles sont :

  - Vitry-en-Perthois,
  - Vitry-le-François,
  - Frignicourt,
  - Luxémont-et-Villotte,
  - Reims-la-Brûlée.

- Le territoire communal couvre une superficie de 4,38 km².

- La commune enregistre une activité relativement importante sur son territoire du fait de la présence de la zone industrielle mais se tourne néanmoins vers sa voisine Vitry-le-François pour les principaux services et commerces. Elle est qualifiée de commune rurale du fait de sa population et bien qu'une part importante de son territoire soit urbanisé via la zone industrielle (34% pour la zone industrielle contre 10% pour la zone habitée). Quelques boisements (6%) parsèment le paysage composé en grande partie d'espaces agricoles (48%). La présence de surfaces en eaux complète le tableau territorial (2%).

- L'intercommunalité de Vitry, Champagne et Der regroupe 35 communes et comptabilise environ 24.000 habitants (données INSEE 2018). Vitry-le-François, siège de l'intercommunalité, compte à elle seule un peu moins de la moitié de la population intercommunale (48,7%).

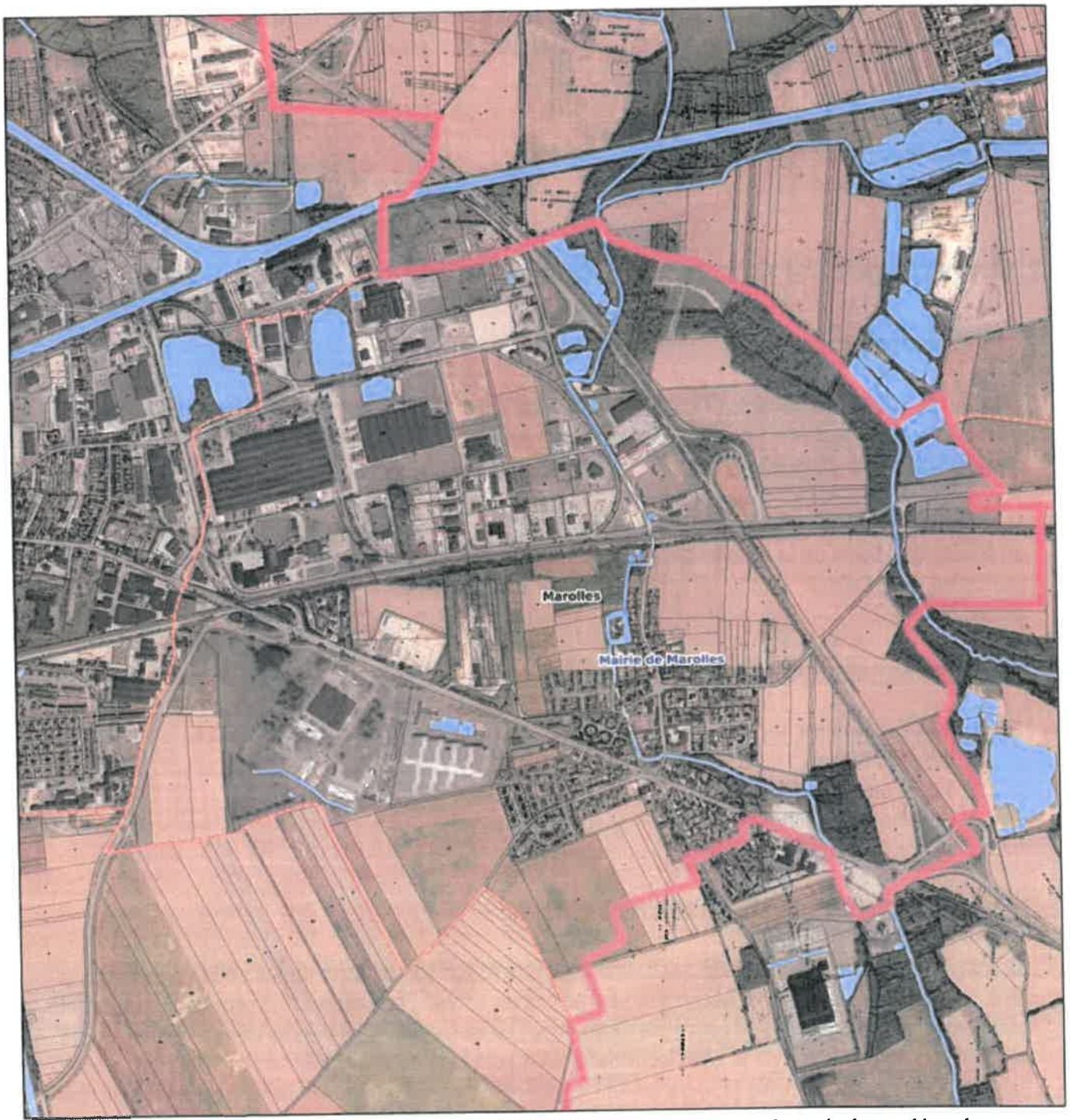


Photo aérienne du territoire communal adossé à la ville de Vitry-le-François et de son réseau hydrographique (source : www.geoportail.gouv.fr)

Limite communale
Limite intercommunale
Réseau hydrographique

L'altitude oscille entre 100 mètres et 114 mètres offrant très peu de variations paysagères. Bien que la Saulx soit située à quelques kilomètres, le réseau hydrographique de la commune alimente le bassin de cette rivière. Le ruisseau de Gercourt constitue le principal cours d'eau présent sur la commune (globalement à l'Est) qui accueille des étendues d'eaux caractéristiques des gravières. Quelques rus complètent le réseau communal. Le canal de la Marne au Rhin, sans passer sur le ban communal, contourne Marolles dans une large partie Nord-ouest. La commune est située entre les vallées de la Marne et de la Saulx.

1.2_Cadre juridique supra-communal

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

- La Communauté de Communes est comprise dans le périmètre du SCoT du Pays Vitryat. Le document porté par le syndicat mixte (ADEVA) est en cours de réalisation.

- Le Pays Vitryat concerne 3 intercommunalités :
  - La communauté de communes Vitry, Champagne et Der.
  - La communauté de communes Perthois, Bocage et Der.
  - La communauté de communes des Cotes de Champagne et Val de Saulx.

- Ce périmètre englobe au total 126.713 hectares pour environ 44.000 habitants.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

- Le territoire de Marolles est concerné par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

- Le SRADDET est une stratégie à horizon 2050 pour l'aménagement et le développement durable du Grand Est. Cette stratégie issue de la loi NOTRé (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) est portée et élaborée par la Région Grand Est mais a été co-construite avec tous ses partenaires (collectivités territoriales, Etat, acteurs de l'énergie, des transports, de l'environnement, associations...). Après cette vaste concertation, le SRADDET a été adopté par le Conseil Régional le 22 novembre 2019.

- Les 30 règles et mesures d'accompagnement sont un des moyens de la mise en œuvre de la stratégie du document. Le fascicule invite les acteurs territoriaux à décliner la stratégie dans leurs territoires. Les documents cibles sont : les SCoT, les PCAET, les chartes de PNR, les PDU et les acteurs des déchets.

1.3_Contexte démographique et socio-économique

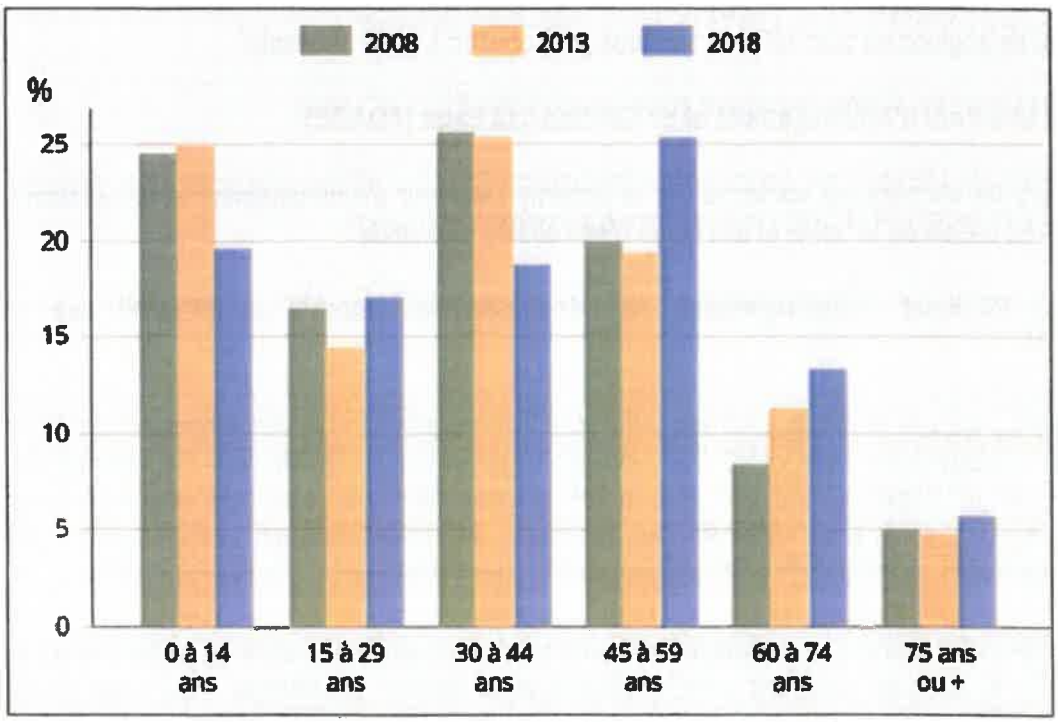
Démographie

La commune de Marolles enregistre une hausse importante de sa population depuis le début du siècle mais accuse une première baisse sur la dernière période intercensitaire pour redescendre en dessous des 900 habitants.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	323	375	480	495	529	838	910	885
Densité moyenne (hab/km²)	73,7	85,6	109,6	113,0	120,8	191,3	207,8	202,1

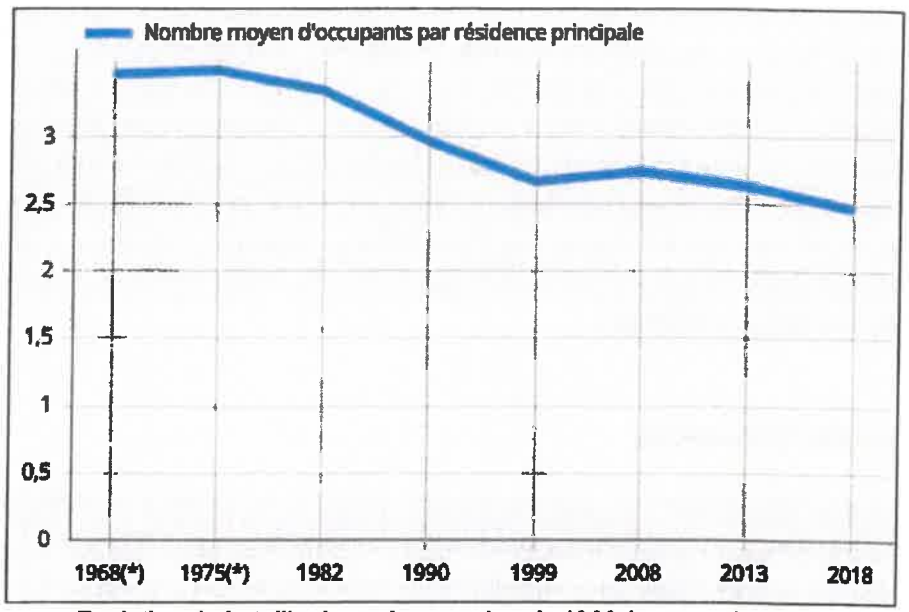
Evolution de la population depuis 1968 (source : INSEE)

- On constate que ses habitants ont tendance à vieillir mais la part de « jeunes » (moins de 30 ans) est tout de même significative et plus importante que celle des plus de 60 ans.



Population par grande tranche d'âge (source : INSEE)

- Enfin, la taille moyenne des ménages diminue progressivement au fil des années passant de 3,49 personnes par ménage en 1975 à 2,46 en 2018. Le nombre de personne célibataire ou en couples sans enfant ou ménage monoparental est en hausse.



Evolution de la taille des ménages depuis 1968 (source : INSEE)

Habitat

- En matière d'habitat, les maisons sont largement majoritaires (95,4%) le taux de vacance est extrêmement bas (1,7%) ce qui traduit une tension du parc de logement ne facilitant pas le parcours résidentiel sur la commune.

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	**344**	**100,0**	**355**	**100,0**	**357**	**100,0**
Résidences principales	306	88,8	342	96,3	348	97,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	3	1,0	0	0,0	3	0,8
Logements vacants	35	10,2	13	3,7	6	1,7
Maisons	*333*	*96,8*	*341*	*96,0*	*340*	*95,4*
Appartements	*9*	*2,6*	*12*	*3,4*	*9*	*2,6*

Distribution des logements (source : INSEE)

1.4_Le milieu urbain

Aménagement de l'espace

- Le centre village est très peu développé et la partie habitée se complète essentiellement de zones de lotissements successifs caractéristiques des décennies de ces 50 dernières années. Le cœur villageois peut être assimilé à la seule rue Saint-Hubert. Il est complété par des extensions exclusivement pavillonnaires. Le reste de l'urbanisation est principalement lié à l'activité économique, notamment industrielle au-delà de la voie ferrée. L'accès à cette zone industrielle depuis le village se fait par la rue d'Alsace-Lorraine qui permet également de se rendre au site de l'armée, aux importantes installations électriques et à des activités artisanales non situées dans la ZI, le tout entre le village et la voie ferrée. Quelques constructions isolées s'intercalent entre ces espaces d'activités.

Voies de communication et transports

- Deux voies principales structurent le paysage communal. Il s'agit de la RD 396 (rue d'Alsace-Lorraine) qui traverse l'espace bâti d'Ouest en Est (Ouest-Nord-Ouest / Est-Sud-Est) et la RN4 qui contourne le village dans sa partie Est. Le maillage viaire est complété par la RD16 qui traverse le village du Nord au Sud,les voies communales et autres chemins d'exploitation.

- La RN4 est classée « route à grande circulation ». A ce titre, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de son axe.

- Cette voie est classée également parmi les infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit de catégorie 2. Elle génère à ce titre une bande de protection en matière d'isolement acoustique de 250 mètres de part et d'autre du tronçon.

- La voie ferrée passe au Nord du territoire et sépare le village de la zone industrielle. Elle relie Vitry-le-François à Bar-le-Duc pour ce qui est des villes importantes les plus proches.

1.5_Etat initial de l'environnement (synthèse)

MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL	
Climat	▪ Type océanique humide dégradé. Temps doux et humide où les hivers peuvent se révéler rudes et les étés chauds.
Relief	▪ Appartenance à la plaine du Perthois. Prédominance d'alluvions anciennes.
Hydrologie	▪ Bassin versant de la Saulx puis de la Marne puis de la Seine. ▪ Ruisseaux de Gercourt et de Villotte. ▪ Quelques espaces en eaux liées aux exploitations de gravières. ▪ Nappe alluviale proche.
MILIEU NATUREL ET PAYSAGES	
Sites d'intérêt biologique et écologique recensés	*Aucun espace naturel d'intérêt patrimonial ou remarquable recensé sur le territoire communal.*
Trame verte et bleue	▪ Boisement peu développé autour du ruisseau de Gercourt au-delà d'une simple ripisylve. ▪ Infrastructures routières de la commune constituant des obstacles pour la biodiversité. ▪ Peu de pôles de biodiversité (boisements, bosquets, haies...) . ▪ Trame bleue : ruisseaux et étendues d'eaux. ▪ Corridors locaux (ripisylves). ▪ Présence de terres cultivées, de quelques vergers et de jardins. ▪ Milieux aquatiques faiblement présents.
PAYSAGE	
▪ Des espaces agricoles au Nord-est du village tournés vers la vallée de la Saulx. ▪ Des espaces agricoles au Sud-ouest du village tournés vers la vallée de la Marne. ▪ Une faible végétation accompagne également les ruisseaux. L'ambiance est périurbaine au sein du village, rurale autour du village et plus urbaine à l'approche de la zone industrielle adossée à Vitry-le-François.	

NUISANCES ET RISQUES	
Nuisances sonores	<u>Classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et routières :</u> • 1 voie routière de catégorie 2 (RN4). • 1 voie ferrée.
Risques	<u>Inondation :</u> • Territoire concerné par l'AZI de la Marne mais aucune inondable au sein du village. <u>Séismes :</u> • Risque sismique très faible. <u>Radon :</u> • Risque faible. <u>Retrait-gonflement des sols argileux :</u> • Exposition faible au retrait-gonflement des sols argileux sur la totalité du territoire. <u>Pollution des sols, ancien site et installations industrielles :</u> • Installations classées recensées dans la commune : 3 • Installation rejetant des polluants dans la commune : 0 • Anciens sites industriels recensés sur la commune : 3 • Site pollué et potentiellement pollué : 1 <u>Canalisations de matières dangereuses :</u> • Présence sur le territoire.
GESTION DE L'EAU	
Eau potable et assainissement	• Zones constructibles déjà desservies ou raccordables au réseau d'eau potable. • Assainissement collectif. Présence d'une station d'épuration au Nord du village et dans la zone industrielle.

2_Eléments de cadrage règlementaire

2.1_Situation du document urbanisme

Approuvé par délibération du conseil municipal le 1er juillet 2005, le PLU a fait l'objet de 3 modifications en 2006, 2008 et 2012. Il s'agit néanmoins de la 1ère modification dite simplifiée.

2.2_L'objet de la modification simplifiée du PLU

La présente modification simplifiée du PLU concerne ;

- Des ajustements (parfois de forme cf. point 2) règlementaires (règlement écrit) au sein de plusieurs articles tels que :
  - Ceux relatifs aux règles de prospect → articles 6, 7 et 8 afin de redéfinir les règles d'exception et de toiletter les règles générales (point 1).
  - Ceux relatifs aux accès et voiries pour s'adapter aux réalités du territoire (point 3).
  - Ceux relatifs aux réseaux pour intégrer des logiques d'infiltration prioritaire (point 4).
  - Ceux relatifs aux espaces verts pour les zones de développement afin de s'adapter aux particularités territoriales (point 5).
  - Ceux relatifs au stationnement afin de prendre en compte les évolutions règlementaires (point 6).
  - Ceux relatifs aux aspects extérieurs dans le but de faciliter et d'harmoniser l'aménagement des clôtures (point 7).
  - Ceux relatifs aux interdictions de certaines occupations du sol (point 8).

2.3_Eléments du PLU à modifier

- Le règlement écrit.

2.4_Eléments de compréhension

- Au sein des différents points de modifications concernant le règlement écrit, la version actuelle et la version proposée à la modification seront présentées pour chaque article concerné. Lorsque le sigle [...] est utilisé, c'est que la partie modifiée et présentée est précédée ou suivie d'autres règles qui ne sont pas modifiées.

NOTA : La présente notice de modification simplifiée ne se substitue pas aux pièces du PLU, il ne s'agit que d'une notice de présentation de la procédure d'ajustement et des points ajustés.

Les pièces complètes ajustées dans le cadre de cette procédure sont présentées dans d'autres documents.

3_Les différents points de modification liés à la procédure de modification simplifiée

3.1_Point n°1 : nouvel encadrement de l'implantation des constructions dans la zone industrielle

3.1.1 Objectif et explication du point de modification n°1

La zone industrielle dispose à ce jour encore de quelques possibilités de densification. Au moment de la rédaction du PLU, une règle générale a été approuvée facilitant une lecture règlementaire simple où le recul était de 10 mètres dans la plupart des cas. Ce recul compréhensible par rapport aux voies principales et pour des parcelles parfaitement découpées (rectangle classique avec une voie d'accès) demeure bloquant par rapport à certaines voies réputées publiques (ex : voirie secondaire, voie de chemin de fer...) et en présence de parcelles concernées par plusieurs de ces voies. Ainsi, la collectivité souhaite proposer des règles d'exception pour ces cas particuliers. A noter que la règle générale ne change pas et que le recul de 10 mètres est toujours imposé pour les constructions principales liées à l'activité économique.

Cet ajustement règlementaire touche à la constructibilité au sein de la zone UI. Comme nous l'avons vu dans le préambule règlementaire, cette constructibilité ne doit pas être augmentée de plus de 20% au regard de l'application de l'ensemble des règles du plan pour rester dans le cadre de la modification simplifiée. Il est très difficile dans le cadre de cet ajustement voire impossible de se rendre compte réellement de l'augmentation de cette constructibilité. En effet, elle augmente principalement à proximité de la voie ferrée sur une profondeur théorique de 7 mètres puisque le recul au regard de cette voie ne serait plus que de 3 mètres au lieu de 10 mètres.

En l'occurrence, cela correspondrait à une augmentation des possibilités de construire sur une surface de 12.390 m² [1.770 m (longueur de la voie de chemin de fer) x 7 m (largeur de la bande à nouveau constructible du fait de la réduction du recul)] sur une surface totale de la zone UI de 1.165.078 m². Cela donnerait une augmentation de 1,06% des droits à construire. Cette modification de règle serait la plus impactante au regard du peu de parcelles concernées par la présence de multiples voies publiques. Ainsi, nous pouvons largement conclure que l'augmentation des droits à construire ne pourrait dépasser les fameux 20% à la lecture de la nouvelle règle au sein de cet article 6 (en deçà de 2% au total).

3.1.2 Ancienne règlementation

Article UI6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'alignement qui en est le plus rapproché ne devant pas être inférieure à 10 mètres.

Ce recul peut être réduit à 6 mètres pour les constructions destinées au gardiennage, à la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans cette zone.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règlementation.

3.1.2 Nouvelle règlementation

Article UI6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Voies ferrées :

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'alignement qui en est le plus rapproché ne devant pas être inférieure à 3 mètres.

Autres voies publiques ou privées et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 10 mètres.

Ce recul peut être réduit à 6 mètres pour les constructions destinées au gardiennage, à la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans cette zone.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- dans le cas où la configuration de la parcelle ne permet pas une implantation en recul et si l'activité exercée n'aggrave pas les nuisances existantes, le recul pourra être réduit à 5 mètres,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- pour les projets situés sur une unité foncière bordée par plus de deux voies publiques (hors RN 4) ou privées et emprises publiques, dans ce cas, les règles de recul ne s'appliquent que pour la voie enregistrant l'accès principal à l'unité foncière.

3.2_Point n°2 : modifications de forme pour limiter les incompréhensions et les éventuels contentieux

3.2.1 Objectif et explication du point de modification n°2

Le règlement écrit, du fait notamment de ses nombreuses années d'existence et des évolutions règlementaires et territoriales, souffre de quelques imprécisions ou inexactitudes nées au fil du temps.

Certaines références, qu'elles soient règlementaires, économiques ou législatives, n'ont plus lieu d'être et cela provient dans la plupart des cas à de nouvelles habitudes ou obligations de rédactions.

L'idée à travers ce point de modification n°2 est de « toiletter » le règlement écrit en supprimant ces points potentiellement problématiques. Il s'agira ici de :

- supprimer les références à une entreprise qui n'existe plus,
- veiller dans le cadre des règles d'exception à règlementer le plus d'occupations et utilisations du sol potentiellement admises dans les articles 6, 7 et 8,
- gommer les incohérences entre l'articulation de certains articles 1 et 2,
- effacer les références à des articles du code de l'urbanisme qui n'existent plus sous cette forme,
- harmoniser les titres des articles d'une zone à l'autre ou d'un secteur à l'autre,
- supprimer les caractères de zone qui peuvent souffrir d'imprécisions au regard de la rédaction des articles et notamment ceux encadrant les interdictions et les autorisations sous condition.

3.2.2 Les caractères de zone

Présents systématiquement au début des règlementations de chaque secteur, les caractères de zone étaient censés apporter un éclairage sur ce qui était attendu ou envisageable. De nombreux quiproquos sont nés de l'importance qui a pu leur être donnée (appelés parfois chapeaux de zone) au regard de ce qui était réellement permis ou interdit à travers les articles règlementaires.

Dans les faits, les caractères de zone n'ont pas la réputation d'être opposables et doivent être au mieux des extraits de justifications du rapport de présentation. Ceci n'étant pas le cas ici, la collectivité souhaite purement et simplement les supprimer ce qui permettrait de se concentrer comme il se doit sur l'articulation des articles règlementaires pour savoir ce qui peut être envisagé dans chaque secteur.

Ils sont donc purement et simplement supprimés dans la nouvelle version du règlement écrit proposé.

3.2.3 Les références obsolètes

La nouvelle version du règlement écrit supprime les références au code de l'urbanisme (souvent devenues obsolètes) sans pour autant modifier l'esprit de la règle.

Exemple de la rédaction actuelle :
Sont interdits les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R443-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Exemple de la rédaction nouvelle :
Sont interdits les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.

Le nouveau règlement supprime également une référence à une entreprise qui n'existe plus dans le paysage communal : la société Hydro Agri.

Les indications suivantes entre guillemets présentes au sein de l'article 1 de la zone UI sont supprimées dans la nouvelle version opposable.

« Sont interdits :

- selon la directive SEVESO concernant le site de l'entreprise HYDRO AGRI France (commune de VITRY-LE-FRANCOIS) :

- dans le périmètre de 250 mètres : interdiction de constructions appartenant à des tiers en dehors des établissements industriels à faible taux de main d'œuvre,

- dans le périmètre de 600 mètres : interdiction d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public à l'exception de ceux de la 5e catégorie. »

3.2.4_ Les incohérences dans l'articulation des articles 1 et 2

Au sein du secteur UM, les auteurs du PLU ont à la fois interdit les constructions à usage d'habitation dans l'article 1 et autorisé les constructions à usage d'habitation dans l'article 2 à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou à la direction des activités présentes. Leur intention était clairement de les autoriser sous condition, elles ne peuvent donc pas à la fois être autorisées et interdites, l'invocation de l'interdiction sera supprimée dans la nouvelle version du règlement.

Pour rappel :

Article UM 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES.

Sont interdits :
- les constructions à vocation agricole,
- les constructions à vocation d'habitation,
- les constructions à vocation d'hébergement hôtelier,
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R421-23j du code de l'urbanisme,
- le stationnement des caravanes isolées.

Article UM 2 OCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent des conditions particulières :

- Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituants des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement dès l'instant où leur périmètre d'exclusion ne recoupe pas une zone à vocation d'habitat.
- Les constructions à vocation d'habitation dès l'instant où elles sont nécessaires au gardiennage ou à la direction des activités présentes.

3.2.5 Les incohérences dans les règles d'exception

De nombreuses règles d'exception sont présentes au sein du règlement écrit à travers les articles 6, 7 et 8 encadrant les implantations par rapport aux limites d'emprises publiques, limites séparatives et entre elles sur même propriété. Elles sont souvent incomplètes, parfois confuses.

Incomplètes dans le sens où elles ne fixent pas toujours de nouvelles règles pour certaines exceptions qui le nécessitent.

Confuses dans le sens où le verbe pouvoir est souvent utilisé à la place du verbe devoir, où la notion de « gêne » est parfois mise en avant pour permettre l'exception sans savoir comment envisager cette « gêne », et où des tournures de phrase sont pour le moins alambiquées (exemples de possibilité pouvant être pris comme exhaustif, syntaxe difficile, mots manquants, évocation du RNU…).

Dans tous les cas, la réécriture de ces règles d'implantation ne remettent pas en cause la constructibilité sur le fond. Il s'agit d'un toilettage souvent assimilables à la rectification d'erreurs matérielles.

Article UD6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie publique ou privée,
- soit en retrait de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'alignement qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Dans la mesure où la non-application de cette règle n'occasionne aucune gêne, ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- l'extension des constructions existantes réalisée dans le prolongement de la façade, sous réserve qu'elle n'aggrave pas le caractère de non-conformité initiale,
- dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie publique ou privée,
- soit en retrait de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'alignement qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

Article UD7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, égale au moins à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise,
- dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existantes non-conforme aux dispositions du présent article, dès l'instant où ces adaptation n'ont pas effet d'aggraver la non-conformité par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Suite à un sinistre, une reconstruction avec une implantation différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes fixées précédemment.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, égale au moins à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les abris de jardins de moins de 20 m² dont le recul pourra être inférieur à 3 mètres,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

Article UD8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chaque au moins égale à 6 mètres.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Les constructions principales à destination d'habitat pourront s'implanter soit :

- de manière contiguë,
- à une distance de 3 mètres minimum entre les 2 points les plus proches des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante.

Article UI6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

CF. POINT DE MODIFICATION N°1

Article UI7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à 3 mètres.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règlementation.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à 3 mètres.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

Article UM6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait minimum de 10 mètres de la limite d'emprise de la RD 396,
- à l'alignement ou en respectant un retrait de minimum de 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- aux infrastructures techniques et équipement des services publics où d'intérêt collectif pour lesquels l'implantation est libre (exemple : poste de transformation lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent).

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait minimum de 10 mètres de la limite d'emprise de la RD 396,
- à l'alignement ou en respectant un retrait de minimum de 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

Article UM7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 6 mètres des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements où extension d'une construction existante, s'il n'entraine pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus,
- aux infrastructures techniques et équipements du service public où d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (exemple : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 6 mètres des limites séparatives.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

Article 1AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'alignement qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à :

- 5 mètres en zone 1AUh,
- 10 mètres en zone 1AUi.

En zone 1AUt, et ce en application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, la route Départementale n°396 étant classée à grande circulation, toutes les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Pour les zones 1AUh et 1AUi, dans la mesure où là non-application de cette règle n'occasionne aucune gêne, ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou dans le cadre de l'aménagement de constructions existantes ne respectant initialement pas les limites précisées ci-dessus sous réserve que ces aménagements où extensions n'aggravent pas le caractère de non-conformité.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'alignement qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à :

- 5 mètres en zone 1AUh,
- 10 mètres en zone 1AUi.

En zone 1AUt, toutes les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la RD n°396,
- 5 mètres en retrait de l'alignement des autres voies.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

Les constructions doivent être implantées :

En zone 1AUh :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, égale au moins à la moitié du niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En zone 1AUi et 1AUt :

- à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à 6 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

De même il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de constructions préalablement existantes ou leur extension pourra se faire.

Dans le cadre d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante non conforme aux dispositions du présent article, dès l'instant où ces adaptations n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Les constructions doivent être implantées :

En zone 1AUh :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, égale au moins à la moitié du niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En zone 1AUi et 1AUt :

- à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à 6 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les abris de jardin de moins de 20 m² dont le recul pourra être inférieur à 3 mètres.

Article 1AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

En zone 1AUh et 1AUt :

Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chaque au moins égale à 6 mètres.

En zone 1AUt :

Deux constructions dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

En zone 1AUi :

Non réglementé.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m²,
- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

En zone 1AUh et 1AUt :

Les constructions principales à destination d'habitat pourront s'implanter soit :

- de manière contiguë,
- à une distance de 3 mètres minimum entre les 2 points les plus proches des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante.

En zone 1AUi :

Non réglementé.

Article A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de :

- 75 mètres de l'axe, le long de la RN n°4 et la RD n°396 en application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, route classée à grand circulation, exception faite pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement :
  - des services publics,
  - des infrastructures routières,
  - des réseaux d'intérêt public,
  - des bâtiments agricoles.
- 9 mètres de l'alignement, pour les voies autres que la RN n°4 et la RD n°396.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres de l'axe de la RN n°4 et de la RD n°396, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole,

- des réseaux d'intérêt public,
- des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier,
- de l'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

Dans les autres cas, toutes les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 9 mètres de l'alignement.

Article A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

Les constructions doivent être implantées à une distance égale au moins à la moitié de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, exception faite pour les reconstructions et extensions après sinistre.

Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces règles.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à 3 mètres.

<u>La règle précédente ne s'applique pas :</u>

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

Article N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

Application du Règlement National de l'Urbanisme, hormis en zone Ns :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de :

- 9 mètres de l'alignement, pour les voies autres que la RN n°4 et la RD n°396,
- 75 mètres de l'axe, le long de la RN n°4 et la RD n°396 en application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, route classée à grand circulation, exception faite pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement :
  - des services publics,
  - des infrastructures routières,
  - des réseaux d'intérêt public,
  - des bâtiments agricoles.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres de l'axe de la RN n°4 et de la RD n°396, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole,
- des réseaux d'intérêt public,
- des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier,
- de l'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

Dans les autres cas, toutes les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 9 mètres de l'alignement.

Article N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

Application du Règlement National de l'Urbanisme, sauf pour les ouvrages et installations techniques.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'alignement qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

3.2.6_Harmonisation des titres d'articles

Les articles 6 ne sont pas toujours intitulés de la même manière au sein du règlement.

Parfois, ils sont intitulés ainsi :
« Article UD6: "Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées". »

Et parfois ainsi :
Article UM6: "Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques".

Nous opterons pour la 2nd rédaction, les titres de la présente notice prennent en compte cet ajustement.

3.3_Point n°3 : suppression des obligations en matière de largeur de voirie dans les zones urbanisées ou à urbaniser

3.3.1 Objectif et explication du point de modification n°3

Que ce soit en zone UD ou dans les zones 1AU, la règlementation en lien avec la voirie est soit incomplète soit inadaptée à toute circonstance. En zone UD, la voirie n'est réglementée que pour les impasses alors que dans les zones 1AU une incohérence demeure. Il est imposé une largeur minimum à partir de 8 mètres tout en précisant que les terrains sont inconstructibles lorsqu'ils sont desservis d'une voie de moins de 5 mètres...
Un flou apparait pour les terrains desservis par une voie comprise entre 5 et 8 mètres dans les zones 1AUh et 1AUt et entre 5 et 10 mètres pour la zone 1AUi.

Du fait des multitudes de cas en lien avec la configuration des zones de développement (périmètre parfois alambiqué, présence de résidus à aménager...) il serait préférable pour faciliter la densification d'avoir une règlementation qualitative permettant de s'adapter aux différentes situations. Ainsi, une homogénéisation est proposée afin de laisser une part d'interprétation en fonction des projets, des activités ou des logements à desservir et des configurations ou des localisations de parcelles.

3.3.2 Article UD3 accès et voirie

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

[...]

2) Voirie

Les voies en impasse, desservant jusqu'à 3 logements, doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres.

Toute voie nouvelle en impasse, desservant plus de 3 logements, doivent avoir une emprise minimale de 8 mètres et comporter dans leur partie terminale une plateforme de retournement permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

[...]

2) Voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme de retournement permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

3.3.3 Article UI3 accès et voirie

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

[...]

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 10 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme de retournement permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

[...]

2) Voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme de retournement permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

3.3.4 Article 1AU3 accès et voirie

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

[...]

2) Voirie

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 5 mètres de largeur de chaussée est inconstructible.

Toutes voies nouvelles ou extension de voies existantes devront avoir une emprise minimale de :

- 8 mètres en zone 1AUh et 1AUt,
- 10 mètres en zones 1AUi.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme de retournement permettant aux véhicules des services publics de manœuvre aisément.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

[...]

2) Voirie

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme de retournement permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

3.4_Point n°4 : infiltration prioritaire des eaux pluviales dans toutes les zones

3.4.1_Objectif et explication du point de modification n°4

La problématique des eaux pluviales n'est que trop peu évoquée dans le règlement écrit ou en tout cas dans des proportions insuffisantes au regard de l'importance qu'à pu prendre cette problématique ces dernières années.
Il s'agit à travers ce point de modification de privilégier l'infiltration à la parcelle et de se prémunir dans le cas contraire de pratiques non vertueuses d'un point de vue environnemental. La constructibilité n'est pas remise en cause.

3.4.2_Article UD4 desserte par les réseaux

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

[...]

3) Assainissement – Eaux pluviales

Pas de contrainte particulière. Cependant la priorité sera donnée à l'infiltration à la parcelle, afin d'éviter la surcharge du réseau. [...]

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

[...]

3) Assainissement – Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.

En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

[...]

3.4.3_Article UI4 desserte par les réseaux

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

[...]

3) Assainissement – Eaux pluviales

Toute construction, installation ou aménagement de surface qui le requiert doit être raccordé au réseau public d'assainissement existant, sous réserve de la capacité de celui-ci.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

[...]

3) Assainissement – Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.

En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

3.4 4 Article UM4 desserte par les réseaux

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

[...]

2) Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif et obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et à la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetées dans le réseau public ou le milieu naturel.

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci est de type séparatif, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant ou dans le cas d'un réseau unitaire, le traitement des eaux se fera à l'échelle de la parcelle ; les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

[...]

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

[...]

2) Assainissement – Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif et obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et à la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetées dans le réseau public ou le milieu naturel.

3) Assainissement – Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.

En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

[...]

3.4.5_Article 1AU4 desserte par les réseaux

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

[...]

3) Assainissement – Eaux pluviales

Pas de contrainte particulière pour les constructions. Cependant, dans le cadre de la création de nouvelles voies, une étude sera réalisée par l'aménageur afin de prévoir la collecte des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées.

[...]

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

[...]

3) Assainissement – Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.

En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

[...]

3.4.6 Article A4 desserte par les réseaux

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

[...]

2) Assainissement – Eaux usées

Toute constructions qui le requièrent sont subordonnées soit :

- Au raccordement au réseau public si il existe,
- À la mise en place d'un dispositif d'assainissement réglementaire conforme aux prescriptions techniques et règles d'hygiène et de sécurité.

3) Autres réseaux

Toute création de réseau doit être réalisée en souterrain.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

[...]

2) Assainissement – Eaux usées

Toute constructions qui le requièrent sont subordonnées soit :

- Au raccordement au réseau public s'il existe,
- À la mise en place d'un dispositif d'assainissement réglementaire conforme aux prescriptions techniques et règles d'hygiène et de sécurité.

3) Assainissement – Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.

En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

4) Autres réseaux

Toute création de réseau doit être réalisée en souterrain.

3.4.7 Article N4 desserte par les réseaux

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

[...]

2) Assainissement – Eaux usées

Toute constructions qui le requièrent sont subordonnées soit :

- Au raccordement au réseau public s'il existe,
- À la mise en place d'un dispositif d'assainissement réglementaire conforme aux prescriptions techniques et règles d'hygiène et de sécurité.

3) Autres réseaux

Toute création de réseau doit être réalisée en souterrain.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

[...]

2) Assainissement – Eaux usées

Toute constructions qui le requièrent sont subordonnées soit :

- Au raccordement au réseau public si il existe,
- À la mise en place d'un dispositif d'assainissement réglementaire conforme aux prescriptions techniques et règles d'hygiène et de sécurité.

3) Assainissement – Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.

En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

4) Autres réseaux

Toute création de réseau doit être réalisée en souterrain.

3.5_Point n°5 : réécriture de la règlementation sur les espaces verts dans les zones 1AUh

3.5.1 Objectif et explication du point de modification n°5

Les obligations en matière d'aménagement paysager occultent totalement les exigences à la parcelle et se focalisent uniquement sur les espaces communs. Par ailleurs, la règlementation sur ces espaces est quelque peu particulière et ne répond pas aux attentes légitimes en matière d'aménagement paysager.

Sans augmenter ou réduire la constructibilité, une nouvelle rédaction est proposée afin d'envisager une insertion paysagère plus qualitative que ce soit dans les espaces communs de la commune (à l'échelle de toutes les zones 1AUh) mais surtout au sein des parcelles privées (à l'échelle de tout programme de construction de logements).

3.5.2_Article 1AU13 espaces libres et plantations

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de 10 ans un écrin de verdure de qualité.

<u>En zone 1AUh :</u>

Pour toute opération comportant la création de plusieurs logements (lotissement où permis groupé) portant sur une superficie supérieure à 5000 m², au moins 20% de cette emprise devra être aménagé en espace vert collectif. Cette exigence est ramenée à 10% pour les programmes portant sur une emprise global inférieure à 5000 m².

Cet espace vert devra être composé d'espaces engazonnés (prairies naturelles, jachères, gazon...) et d'essences arbustives et de haute tige. Cet espace vert ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

En zone 1AUi et 1AUt, les zones de recul en bordure de voirie doivent être traitées en espace vert.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de 10 ans un écrin de verdure de qualité.

<u>A l'échelle de la totalité des zones 1AUh :</u>

Au moins 20% de la superficie totale des zones 1AUh de l'ensemble du territoire devra être aménagée en espace vert collectif.

Cet espace vert devra être composé d'espaces engazonnés (prairies naturelles, jachères, gazon...) et d'essences arbustives et de haute tige. Cet espace vert devra constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

A l'échelle des futures parcelles accueillant les logements :

Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

En dehors des surfaces affectées aux constructions, aux accès et aux stationnements :

- au moins 75% de la superficie restante de l'unité foncière doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales,
- il est exigé la plantation d'un arbre d'essence locale par tranche de 100 m² de superficie restante de l'unité foncière.

Pour tout bâtiment accueillant plus de 3 logements, il est exigé qu'au moins 40% de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas comptabilisées dans cette surface.

3.6_Point n°6 : réécriture de la règlementation sur les places de stationnement

3.6.1 Objectif et explication du point de modification n°6

La question de la règlementation des places de stationnement a pris une place de plus en plus importante dans les réflexions sur les règlements de document d'urbanisme. Il est entendu aujourd'hui de faire une distinction en fonction du type de logement et en fonction des pratiques liées à l'utilisation de véhicule personnelle en lien avec la présence de transports en commun. Par ailleurs, la règlementation sur les stationnements vélo a été au cœur des récentes lois et de nombreux règlements écrits ne l'évoquent même pas du fait de leur rédaction antérieure à ces lois.
La municipalité souhaite profiter de l'opportunité de cette procédure pour se mettre à jour en matière de règlementation lié au stationnement aussi bien pour les différents types de logements que pour les emplacements vélos. Ces ajustements n'influent en rien sur la constructibilité qui reste inchangée.

3.6.2_Article UD12 stationnement

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement ; stationnement devant être assurée en dehors des voies publiques, hormis, pour la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ou une seule place est exigible par logement construit.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 m² : 2 places minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 m² : 3 places minimum

A défaut d'information sur le nombre de logement, il est exigé 2 places minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions neuves à destination principale de bureau ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de logements collectifs, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo répondant aux exigences règlementaires en vigueur.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

3.6.3 Article UI12 stationnement

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de desserte ouvertes à la circulation et correspondre aux besoins des constructions et activités autorisées dans la zone.

Il est exigé au minimum :

- Un emplacement pour 3 emplois ;
- Un emplacement de véhicule industriel pour toute parcelle comprise entre 2000 m² et 5000 m² ;
- Deux emplacements de véhicule industriel pour toute parcelle supérieure à 5000 m² ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement au minimum par logement.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions neuves à destination principale de bureau, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo répondant aux exigences règlementaires en vigueur.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

3.6.4 Article UM12 stationnement

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² voies de desserte non comprises.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions neuves à destination principale de bureau ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de logements collectifs, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo répondant aux exigences règlementaires en vigueur.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

3.6.5_Article 1AU12 stationnement

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et des installations, il doit être assuré en dehors des voies de desserte ouverte à la circulation publique.

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur (au minimum 1 place supplémentaire par logement) sera être exigé afin de réaliser du stationnement dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour le stationnement des véhicules privés du personnel :
  - Un emplacement pour 3 emplois en zone 1AUi.
  - Un emplacement par emploi en 1AUt
- En zone 1AUi, un emplacement de véhicule lourd pour toute parcelle comprise entre 2000 et 5000 m².
- En zone 1AUt, deux emplacements de véhicules lourds pour toute parcelle supérieure à 5000 m².

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres² : 2 places minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres² : 3 places minimum

A défaut d'information sur le nombre de logement, il est exigé 2 places minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions neuves à destination principale de bureau ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de logements collectifs, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo répondant aux exigences règlementaires en vigueur.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

3.7_Point n°7 : réécriture de la règlementation sur les clôtures

3.7.1 Objectif et explication du point de modification n°7

La règlementation sur les clôtures souffre d'incohérence au regard des clôtures déjà présentes dans le paysage communal. Les murs pleins sont interdits alors qu'ils existent et sont constitutifs du paysage urbain, aucune différenciation n'est possible entre les clôtures sur limite d'emprise et sur le limite séparative alors que certaines d'entre elles sur limites séparatives sont proches de 2 mètres, etc.
Une harmonisation est proposée en permettant de règlementer en rapport avec l'existant et en faisant une différence entre les différentes limites parcellaires. La constructibilité n'est pas remise en cause.

3.7.2_Article UD11 aspect extérieur

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

[...]

2) Clôtures :

Lorsqu'une clôture est établie à l'alignement ou en limite d'emprise, elle doit être constituée soit :

- Par un grillage doublé d'une haie.
- Par des grilles.
- Par un muret n'excédent par 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Par un mur de 1,20 mètre de hauteur maximale, ou de la même hauteur que les clôtures voisines si celles-ci sont constituées par des murs.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts constituant les murs ou murets de clôture.

La conservation des murs de clôture de facture traditionnelle, ainsi que leur reconstruction, sont vivement recommandées.

[...]

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

[...]

2) Clôtures :

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les clôtures constituées totalement ou partiellement de plaques bétons, de toiles, de panneaux en canisses et de rouleaux PVC ou PEHD sont interdites.

Lorsqu'une clôture est établie en limite de voies publique ou privée ou d'emprise publique, sa hauteur est limitée à 1,80 mètre.

Lorsqu'une clôture est établie sur limite séparative, sa hauteur est limitée à 2 mètres.

[...]

3.7.3 Article 1AU11 aspect extérieur

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

[...]

2) Clôtures :

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

En zone 1AUh et 1AUt, lorsqu'une clôture est établie à l'alignement ou en limite d'emprise, elle doit être constituée soit :

- Par un grillage doublé d'une haie.
- Par des grilles.
- Par un muret n'excédent par 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

En zone 1AUi, les clôtures ne sont pas obligatoires, mais l'alignement et les limites latérales doivent être nettement marqués au sol.

[...]

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

[...]

2) Clôtures :

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les clôtures constituées totalement ou partiellement de plaques bétons, de toiles, de panneaux en canisses et de rouleaux PVC ou PEHD sont interdites.

En zone 1AUh et 1AUt, lorsqu'une clôture est établie en limite de voies publique ou privée ou d'emprise publique, sa hauteur est limitée à 1,80 mètre.

Lorsqu'une clôture est établie sur limite séparative, sa hauteur est limitée à 2 mètres.

En zone 1AUi, les clôtures ne sont pas obligatoires, mais l'alignement et les limites latérales doivent être nettement marqués au sol.

3.8_Point n°8 : toilettage des articles 1 dans les zones urbaines et à urbaniser.

3.8.1_Objectif et explication du point de modification n°8

Au sein des articles 1 des différentes zones, il s'agit à travers ce dernier point de modification :

- d'harmoniser les écritures des articles dans les cas de figure identiques (à ce jour des tournures de phrases différentes sont utilisées pour évoquer la même règle...),
- de toiletter en fonction des évolutions règlementaires à travers les lois successives,
- d'acter les suppressions aux références à des codes règlementaires (cf. point de modification n°1),
- de prendre en compte les évolutions technologiques.

Ces ajustements n'ont aucun impact sur la constructibilité et ne remettent en cause aucune destination. L'accent est porté sur certaines utilisations du sol en lien avec l'existant.

3.8.2_Article UD1 occupation et utilisation des sols interdites

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

Sont interdits :

- toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat,
- les affouillements exhaussements de sol non nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone UD,
- les silos agricoles,
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les habitations légères de loisirs définies à l'article R111-31 du code de l'urbanisme ainsi que celles définies à l'article R 421-23j du code de l'urbanisme,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravane isolée (en « garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, ou si cette dernière est implantée sur la parcelle qui accueille la résidence principale de son utilisateur,
- les éoliennes, les antennes de radiotéléphonie ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux électriques.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Sont interdits :

- toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat,
- les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires ou non liés à une occupation du sol autorisée,
- les silos agricoles,

- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravane,
- les éoliennes.

3.8.3 Article UI1 occupation et utilisation des sols interdites

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

Sont interdits :

- les silos agricoles collectifs,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- les exploitations de carrières,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping et de caravanage visés aux articles R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- le stationnement des caravanes visé aux articles R443-1 et suivants du code de l'urbanisme.

[...]

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Sont interdits :

- les silos agricoles,
- les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires ou non liés à une occupation du sol autorisée,
- les exploitations de carrières,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravane.

[...]

3.8.4_Article UM1 occupation et utilisation des sols interdites

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

Sont interdits :

- les constructions à vocation agricole,
- les constructions à vocation d'habitation,
- les constructions à vocation d'hébergement hôtelier,
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R421-23j du code de l'urbanisme,
- le stationnement des caravanes isolées.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Sont interdits :

- les constructions à vocation agricole,
- les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires ou non liés à une occupation du sol autorisée,
- les constructions à vocation d'hébergement hôtelier,
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravane.

3.8.5_Article 1AU1 occupation et utilisation des sols interdites

ANCIENNE RÈGLEMENTATION

Sont interdits :

- les affouillements exhaussements de sol,
- les silos agricoles collectifs,
- les exploitations de carrières,
- les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- le stationnement des caravanes isolées visés aux articles R443-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les parcs résidentiels de loisirs.

En complément dans le secteur 1AUh :

- les constructions et installations incompatibles avec la proximité des zones d'habitat,
- les affouillements exhaussements de sol, les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme,
- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,
- les éoliennes, les antennes de radiotéléphonie ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

En complément dans le secteur 1AUi :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans cette zone, à raison d'une seule construction par installation, les lotissements ou permis groupés à usage d'habitation.

En complément dans le secteur 1AUt :

- les constructions à usage industriel, artisanale,
- toutes les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans cette zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme,
- les éoliennes, les antennes de radiotéléphonie ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

NOUVELLE RÈGLEMENTATION

Sont interdits :

- les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires ou non liés à une occupation du sol autorisée,
- les silos agricoles,
- les exploitations de carrières,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravane,
- les parcs résidentiels de loisirs.

En complément dans le secteur 1AUh :

- les constructions et installations incompatibles avec la proximité des zones d'habitat,
- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules,
- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,
- les éoliennes.

En complément dans le secteur 1AUi :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans cette zone, à raison d'une seule construction par installation, les lotissements ou permis groupés à usage d'habitation.

En complément dans le secteur 1AUt :

- les constructions à usage industriel, artisanal,
- toutes les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans cette zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules visés,
- les éoliennes.



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 28/11/2022 à 15h50
Référence de l'AR : 051-200034718-20221117-DEL101_2022-DE

Commune de MAROLLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Modification simplifiée n°1 du PLU

Vu pour être annexé approuvée à la délibération du conseil communautaire le :

Le Président :

Tampon de la collectivité :

Sommaire

Titre I : dispositions générales 5

I – Champ d'application territorial. 5

II – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol. 5

III – Division du territoire en zones. 5

IV – Adaptation mineures. 6

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines 7

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UD. 7

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UI. 13

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UM. 18

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser 22

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU. 22

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU. 29

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles 31

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A. 31

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles 35

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N. 35

Titre I : dispositions générales

I – Champ d'application territorial.

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de MAROLLES.

II – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol.

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- **Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières conformément au code de l'urbanisme.**
- **Les articles d'ordre public du code de l'urbanisme.**

Dispositions diverses :

- **Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration.**
- **La réalisation d'installations ou de travaux divers dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois.**
    - **Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.**
    - **Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.**
    - **Les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.**
- **Le camping et le stationnement des caravanes sont réglementés.**
    - **Le stationnement de caravanes qu'elles qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.**
    - **L'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.**
- **L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions.**

III – Division du territoire en zones.

- **Le PLU divise le territoire intéressé en zone urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.**

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lette U, elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :
    - Zone UD
    - Zone UI avec un secteur UIt
    - Zone UM
- Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle comprenant les lettres AU, elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :
    - Zone IAU, réparties en secteurs IAUh, IAUi et IAUt
    - Zone IIAU
- Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lette A, elles sont regroupées au titre IV du présent règlement et comprennent :
    - Zone A
- Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lette N, elles sont regroupées au titre V du présent règlement et comprennent :
    - Zone N avec 2 sous-secteurs Ni et Ns
- Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.
    - Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.
    - Les espaces boisés classés sont répertoriés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 ru règlement de chaque zone concernée.

IV – Adaptation mineures.

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UD.

Article UD 1 occupation et utilisation des sols interdites.

Sont interdits :

- toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat,
- les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires ou non liés à une occupation du sol autorisée,
- les silos agricoles,
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravane,
- les éoliennes.

Article UD 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions.

Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions comprises dans le secteur de protection contre le bruit, figurant sur le plan, à condition qu'elles se conforment aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté du 24/7/2001 (voir arrêtés joints en annexe).

Article UD 3 accès et voirie.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiées, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation où l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie.

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme de retournement permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

Article UD 4 desserte par les réseaux.

1- Alimentation en eau potable.

Toute construction où installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies normalement en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2- Assainissement - eaux usées.

Toute construction où installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

3- Assainissement - eaux pluviales.

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.

En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

4- La création ou la modification d'un réseau sur une voie publique où il n'existe pas de réseaux aériens, doit être réalisée en souterrain.

Article UD 5 caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article UD 6 implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie publique ou privée.
- soit en retrait de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'alignement qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

Article UD 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, égale au moins à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les abris de jardins de moins de 20 m² dont le recul pourra être inférieur à 3 mètres,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

Article UD 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions principales à destination d'habitat pourront s'implanter soit :

- de manière contiguë,
- à une distance de 3 mètres minimum entre les 2 points les plus proches des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante.

Article UD 9 emprise au sol.

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m²,
- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UD 10 hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout des toits.

Les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant.

La hauteur des édifices publics revêtant un caractère monumental n'est pas soumise aux dispositions de l'article 10 sous réserve de la bonne insertion du bâtiment dans le tissu urbain.

Dans le cas de construction détruite par sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est admise.

Suite à un sinistre, une reconstruction à une hauteur différente de l'initiale sera considérée comme une nouvelle construction et devra respecter les normes précédentes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UD 11 aspect extérieur.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension où l'aspect extérieur des bâtiments où ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains.

Pour conserver le caractère architectural traditionnel de la commune, tout type d'architecture pastichée est proscrit.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et peintures, devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- *les panneaux solaire au photovoltaïques,*
- *les dispositifs de rétention des eaux pluviales,*
- *ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions et la réduction des gaz à effet de serre (isolation par l'extérieur, toitures végétalisées...).*

1. Revêtements

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité.

2. Clôtures

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les clôtures constituées totalement ou partiellement de plaques bétons, de toiles, de panneaux en canisses et de rouleaux PVC ou PEHD sont interdites.

Lorsqu'une clôture est établie en limite de voies publique ou privée ou d'emprise publique, sa hauteur est limitée à 1,80 mètre.

Lorsqu'une clôture est établie sur limite séparative, sa hauteur est limitée à 2 mètres.

Par ailleurs, au sein du périmètre du lotissement « André Duc » :

- Le niveau minimum de rez-de-chaussée sera de 0,2 mètre au-dessus de l'axe de la chaussée, le niveau maximum sera de 0,8 mètre,
- Les sous-sols sont interdits.

Article UD 12 stationnement.

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 m² : 2 places minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 m² : 3 places minimum

A défaut d'information sur le nombre de logement, il est exigé 2 places minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions neuves à destination principale de bureau ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de logements collectifs, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo répondant aux exigences règlementaires en vigueur.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Article UD 13 espaces libres et plantations.

Non réglementé.

Article UD 14 coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de COS.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UI.

Article UI 1 occupation et utilisation des sols interdites.

Sont interdits :

- les silos agricoles,
- les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires ou non liés à une occupation du sol autorisée,
- les exploitations de carrières,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravane.

en complément pour la zone UIt :

- les constructions à usage industriel,
- toutes constructions ou extensions à usage d'habitation y compris celles destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans cette zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises,
- toute reconstruction après sinistre.

Article UI 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions.

Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

À l'exception de la zone UIt, les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entrainent, pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

À l'exception de la zone UIt, les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans cette zone, à raison d'une seule construction par installation.

Dans le secteur de protection contre le bruit figurant sur le plan, les constructions à usage de gardiennage, de bureaux, de services, d'hôtellerie, de restauration, à condition qu'elles se conforment aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté du 24/7/2001 (voir arrêté joint en annexe).

Article UI 3 accès et voirie.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiées, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation où l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie.

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme de retournement permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

Article UI 4 desserte par les réseaux.

1- Alimentation en eau potable.

Toute construction où installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies normalement en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2- Assainissement - eaux usées.

Toute construction où installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public et assainissement s'il existe.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles de nécessitant pas de pré-traitement peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

3- Assainissement - eaux pluviales.

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.

En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

Article UI 5 caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article UI 6 implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques.

Voies ferrées :

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'alignement qui en est le plus rapproché ne devant pas être inférieure à 3 mètres.

Autres voies publiques ou privées et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 10 mètres.

Ce recul peut être réduit à 6 mètres pour les constructions destinées au gardiennage, à la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans cette zone.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- dans le cas où la configuration de la parcelle ne permet pas une implantation en recul et si l'activité exercée n'aggrave pas les nuisances existantes, le recul pourra être réduit à 5 mètres,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- pour les projets situés sur une unité foncière bordée par plus de deux voies publiques (hors RN 4) ou privées et emprises publiques, dans ce cas, les règles de recul ne s'appliquent que pour la voie enregistrant l'accès principal à l'unité foncière.

Article UI 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à 3 mètres.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

Article UI 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

Article UI 9 emprise au sol.

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 80% de la superficie de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UI 10 hauteur maximale des constructions.

Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services, d'hôtellerie et de restauration, la hauteur maximale autorisée est de 13 mètres à l'égout des toits.

Les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, peuvent faire l'objet d'une extension dont la hauteur ne pourra dépasser celle du bâtiment existant.

La hauteur des édifices publics revêtant un caractère monumental n'est pas soumise aux dispositions de l'article 10 sous réserve de la bonne insertion du bâtiment dans le tissu urbain.

Article UI 11 aspect extérieur.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension où l'aspect extérieur des bâtiments où ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains.

1. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais l'alignement et les limites latérales doivent être nettement marqués au sol.

Article UI 12 stationnement.

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions neuves à destination principale de bureau, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo répondant aux exigences règlementaires en vigueur.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Article UI 13 espaces libres et plantations.

Tous les espaces libres en bordure de voie doivent être traités en espace vert.

Dans la bande des 75 mètres de la RN n°4, et ce en respect de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, tout dépôt de permis de construire devra intégrer un aménagement paysager de qualité.

Article UI 14 coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UM.

Article UM 1 occupation et utilisation des sols interdites.

Sont interdits :

- les constructions à vocation agricole,
- les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires ou non liés à une occupation du sol autorisée,
- les constructions à vocation d'hébergement hôtelier,
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravane.

Article UM 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent des conditions particulières :

Les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituants des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.

Les installations classées pour la protection de l'environnement dès l'instant où leur périmètre d'exclusion ne recoupe pas une zone à vocation d'habitat.

Les constructions à vocation d'habitation dès l'instant où elles sont nécessaires au gardiennage ou à la direction des activités présentes.

Article UM 3 accès et voirie.

Rappel.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Accès.

Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Voirie.

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter. Toutefois, si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordure ménagère...) de faire demi-tour.

Article UM 4 desserte par les réseaux.

1- Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies normalement en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) sont ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2- Assainissement – Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif et obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et à la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetées dans le réseau public ou le milieu naturel.

3- Assainissement – Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.

En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

4- Autres réseaux.

Pour les nouvelles constructions, l'enfouissement des réseaux téléphoniques ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Article UM 5 caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article UM 6 implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques.

Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait minimum de 10 mètres de la limite d'emprise de la RD 396,
- à l'alignement ou en respectant un retrait de minimum de 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

Article UM 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 6 mètres des limites séparatives.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

Article UM 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

Article UM 9 emprise au sol.

Aucune emprise au sol maximum n'est définie.

Article UM 10 hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 17 mètres au faitage.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisé dès l'instant où elles répondent à des constructions spécifiques (silo, tour de réfrigération...) ou des impératifs techniques.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,

- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite,
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Article UM 11 aspect extérieur.

D'une manière générale les constructions devront chercher à s'insérer dans un ensemble homogène.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Article UM 12 stationnement.

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions neuves à destination principale de bureau ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de logements collectifs, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo répondant aux exigences règlementaires en vigueur.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Article UM 13 espaces libres et plantations.

Les espaces laissés libres ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être traités en espaces verts plantés ou engazonnés.

Les constructions doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans l'environnement.

Les plantations seront constituées d'essences locales.

Article UM 14 coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de COS.

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU.

Article 1AU 1 occupation et utilisation des sols interdites.

Sont interdits :

- les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires ou non liés à une occupation du sol autorisée,
- les silos agricoles,
- les exploitations de carrières,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravane,
- les parcs résidentiels de loisirs.

En complément dans le secteur 1AUh :

- les constructions et installations incompatibles avec la proximité des zones d'habitat,
- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules,
- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,
- les éoliennes.

En complément dans le secteur 1AUi :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans cette zone, à raison d'une seule construction par installation, les lotissements ou permis groupés à usage d'habitation.

En complément dans le secteur 1AUt :

- les constructions à usage industriel, artisanal,
- toutes les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans cette zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules visés,
- les éoliennes.

Article 1AU 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions.

Rappel :

- toutes réalisations des équipements de desserte doivent être compatibles avec l'importance de la zone et prévoir une bonne insertion des constructions qui ne doivent pas gêner le développement ultérieur de la zone,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- toute occupation où utilisation nouvelle du sol doit faire partie d'une opération d'ensemble,
- chaque phase de réalisation doit tenir compte d'un projet d'équipement dans l'ensemble de la zone,
- dans le secteur de protection contre le bruit, figurant sur le plan, les constructions à usage d'habitation, de gardiennage, de bureaux, de services, d'hôtellerie et de restauration, à condition qu'elles se conforment aux normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté du 24/7/2001 (voir arrêtés joints en annexe).

Article 1AU 3 accès et voirie.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiées, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation où l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En zone 1AUi, seul un accès unique pour cette zone sera réalisé à partir de la route départementale n°16.

En zone 1AUt, dès l'aménagement même partiel de la zone, il sera étudié et aménagé un accès unique sur la route départementale n°396 et ce en accord avec l'importance du trafic pouvant résulter de l'aménagement à plus ou moins long terme de l'ensemble de la zone.

Voirie.

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme de retournement permettant aux véhicules des services publics de manœuvrer aisément.

Article 1AU 4 desserte par les réseaux.

1- Alimentation en eau potable.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation du réseau d'alimentation en eau potable compatible avec l'importance de l'ensemble de la zone à aménager.

Toute construction où installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies normalement en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) sont ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2- Assainissement - eaux usées.

Les autorisations de construire sont subordonnées à la réalisation du réseau d'assainissement des eaux usées compatible avec l'importance de l'ensemble de la zone à aménager.

Toute construction où installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public ou privé d'assainissement des eaux usées conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

En zone 1AUi, les eaux souterraines industrielles et autres eaux à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la législation et à la règlementation en vigueur.

3- Assainissement - eaux pluviales.

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.

En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

4- Autres réseaux.

Toute création ou modification d'un réseau sur une voie publique doit être réalisée en souterrain.

Article 1AU 5 caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article 1AU 6 implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'alignement qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à :

- 5 mètres en zone 1AUh,
- 10 mètres en zone 1AUi.

En zone 1AUt, toutes les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la RD n°396,
- 5 mètres en retrait de l'alignement des autres voies.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AU 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées :

En zone 1AUh :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, égale au moins à la moitié du niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En zone 1AUi et 1AUt :

- à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à 6 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les abris de jardins de moins de 20 m² dont le recul pourra être inférieur à 3 mètres,

Article 1AU 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

En zone 1AUh et 1AUt :

Les constructions principales à destination d'habitat pourront s'implanter soit :

- de manière contiguë,
- à une distance de 3 mètres minimum entre les 2 points les plus proches des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante.

En zone 1AUi :

Non réglementé.

Article 1AU 9 emprise au sol.

En zones 1AUh et 1AUt :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 20% de la superficie de la parcelle.

En zone 1AUi :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 80% de la superficie de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AU 10 hauteur maximale des constructions.

En zones 1AUh et 1AUt, pour l'ensemble des constructions, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout des toits.

En zone 1AUi, pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services, d'hôtellerie et de restauration, la hauteur maximale autorisée est de 13 mètres à l'égout des toits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes ainsi qu'aux antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ni aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AU 11 aspect extérieur.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension où l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains.

Pour conserver le caractère architectural traditionnel de la commune, tout type d'architecture pastichée est proscrit.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et peintures, devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de constructions existantes développé dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- *les panneaux solaire au photovoltaïques,*
- *les dispositifs de rétention des eaux pluviales,*
- *ainsi que tout autre dispositif technique où architecturale à même de renforcer le caractère durable de construction et la réduction des gaz à effet de serre (isolation par l'extérieur, toiture végétalisée...).*

1. Revêtements

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité.

2. Clôtures

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les clôtures constituées totalement ou partiellement de plaques bétons, de toiles, de panneaux en canisses et de rouleaux PVC ou PEHD sont interdites.

En zone 1AUh et 1AUt, lorsqu'une clôture est établie en limite de voies publique ou privée ou d'emprise publique, sa hauteur est limitée à 1,80 mètre.

Lorsqu'une clôture est établie sur limite séparative, sa hauteur est limitée à 2 mètres.

En zone 1AUi, les clôtures ne sont pas obligatoires, mais l'alignement et les limites latérales doivent être nettement marqués au sol.

Article 1AU 12 stationnement.

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 75 mètres² : 2 places minimum
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 75 mètres² : 3 places minimum

A défaut d'information sur le nombre de logement, il est exigé 2 places minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des

établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions neuves à destination principale de bureau ou à destination principale d'habitat engendrant la réalisation de logements collectifs, il est exigé la création d'un espace de stationnement vélo répondant aux exigences règlementaires en vigueur.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et il peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Article 1AU 13 espaces libres et plantations.

Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de 10 ans un écrin de verdure de qualité.

A l'échelle de la totalité des zones 1AUh :

Au moins 20% de la superficie totale des zones 1AUh de l'ensemble du territoire devra être aménagée en espace vert collectif.

Cet espace vert devra être composé d'espaces engazonnés (prairies naturelles, jachères, gazon...) et d'essences arbustives et de haute tige. Cet espace vert devra constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

A l'échelle des futures parcelles accueillant les logements :

Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

En dehors des surfaces affectées aux constructions, aux accès et aux stationnements :

- au moins 75% de la superficie restante de l'unité foncière doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales,
- il est exigé la plantation d'un arbre d'essence locale par tranche de 100 m² de superficie restante de l'unité foncière.

Pour tout bâtiment accueillant plus de 3 logements, il est exigé qu'au moins 40% de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas comptabilisées dans cette surface.

Article 1AU 14 coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU.

Article 2AU 1 occupation et utilisation des sols interdites.

Toute occupation du sol est interdite, hormis les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 2AU 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions.

Rappel :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Article 2AU 3 accès et voirie.

Sans objet.

Article 2AU 4 desserte par les réseaux.

Sans objet.

Article 2AU 5 caractéristiques des terrains.

Sans objet.

Article 2AU 6 implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques.

Sans objet.

Article 2AU 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Sans objet.

Article 2AU 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sans objet.

Article 2AU 9 emprise au sol.

Sans objet.

Article 2AU 10 hauteur maximale des constructions.

Sans objet.

Article 2AU 11 aspect extérieur.

Sans objet.

Article 2AU 12 stationnement.

Sans objet.

Article 2AU 13 espaces libres et plantations.

Sans objet.

Article 2AU 14 coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A.

Article A 1 occupation et utilisation des sols interdites.

Toutes les constructions, installations où extension mesurée qui ne sont pas nécessaires aux activités agricoles, à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques.

Toutes les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles.

Les installations sur lisier, si elles sont situées à moins de 300 mètres de la limite des zones urbanisées ou destinées à l'urbanisation.

Article A 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions.

Rappel :

- **l'édification des clôtures est soumise à déclaration,**
- **les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,**
- **les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan.**

Article A 3 accès et voirie.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Accès.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers de ces voies.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article A 4 desserte par les réseaux.

1- **Alimentation en eau potable.**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public dont le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne peuvent être normalement desservies en eau par le réseau public ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques individuels et réglementaires.

2- Assainissement - eaux usées.

Toutes constructions qui le requièrent sont subordonnées soit :

- au raccordement au réseau public s'il existe,
- à la mise en place d'un dispositif d'assainissement réglementaire conforme aux prescriptions techniques et règles d'hygiène et de sécurité.

3- Assainissement - eaux pluviales.

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.

En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

4- Autres réseaux.

Toute création de réseau doit être réalisée en souterrain.

Article A 5 caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article A 6 implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres de l'axe de la RN n°4 et de la RD n°396, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole,
- des réseaux d'intérêt public,
- des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier,
- de l'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

Dans les autres cas, toutes les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 9 mètres de l'alignement.

Article A 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à 3 mètres.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

Article A 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter une distance de l'une par rapport à l'autre au moins égale à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A 9 emprise au sol.

Non réglementé.

Article A 10 hauteur maximale des constructions.

Non réglementé.

Article A 11 aspect extérieur.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension où l'aspect extérieur des bâtiments où ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et peintures, devront s'harmoniser avec l'environnement.

- Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :
- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- Toutes les façades secondaires du bâtiment doivent être traitées de la même manière que les murs des façades principales ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celles-ci.
- Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes et dépendances présentera une certaine unité.

Article A 12 stationnement.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Article A 13 espaces libres et plantations.

Sans objet.

Article A 14 coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N.

Article N 1 occupation et utilisation des sols interdites.

Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

En secteur N :

- **Les ouvrages et installations qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'à la réalisation ou à l'exploitation des équipements d'infrastructure publique.**
- **Les ouvrages, affouillements, exhaussements et travaux divers (fossés, fosses...) qui ne sont pas nécessaires à l'écoulement des eaux.**
- **Les installations qui ne sont pas liées aux activités publiques de jeux en plein air.**

En secteur Ni :

- **Les ouvrages et installations qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'à la réalisation et à l'exploitation des équipements d'infrastructure publique.**

En secteur Ns :

- **Toutes les constructions et installations qui ne sont pas destinées aux équipements collectifs liés aux activités sportives, de loisirs ou de détente.**

Article N 2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions.

Rappel :

- **l'édification des clôtures est soumise à déclaration,**
- **les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,**
- **les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan.**

Article N 3 accès et voirie.

Non réglementée, hormis en secteur Ns, où le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies carrossables publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiées, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article N 4 desserte par les réseaux.

Non réglementé, hormis en zone Ns :

1- Alimentation en eau potable.

Toute construction où installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public dont le branchement est à la charge du constructeur.

2- Assainissement - eaux usées.

Toutes constructions qui le requièrent sont subordonnées soit :

- au raccordement au réseau public s'il existe,
- à la mise en place d'un dispositif d'assainissement réglementaire conforme aux prescriptions techniques et règles d'hygiène et de sécurité.

3- Assainissement - eaux pluviales.

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est obligatoire.
En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

4- Autres réseaux.

Toute création de réseau doit être réalisée en souterrain.

Article N 5 caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Article N6 implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres de l'axe de la RN n°4 et de la RD n°396, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole,
- des réseaux d'intérêt public,
- des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier,
- de l'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

Dans les autres cas, toutes les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 9 mètres de l'alignement.

Article N 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'alignement qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

La règle précédente ne s'applique pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- en cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles précédentes à condition que son implantation n'aggrave pas la situation existante,
- dans le cas d'une construction détruite par sinistre où la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de 10 ans après sinistre.

Article N 8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Application du Règlement National de l'Urbanisme, hormis en zone Ns, où deux constructions non contiguës dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter une distance de l'une par rapport à l'autre au moins égale à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N 9 emprise au sol.

Application du Règlement National d'Urbanisme.

Article N 10 hauteur maximale des constructions.

Non réglementé, hormis en secteur Ns :

- hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout des toits.

Aucune restriction pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N 11 aspect extérieur.

Non réglementé.

Article N 12 stationnement.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 espaces libres et plantations.

Les terrains boisés classés à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et R130-1 et suivants du code de l'urbanisme stipulant que :

- les défrichements sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Article N 14 coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.



COMMUNE de

MAROLLES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION
Le 29 mars 2012

DATE D'AFFICHAGE
Le 16 avril 2012

NOMBRE DE CONSEILLERS

en exercice	14
présents	10
votants	11

L'an deux mille douze
Le onze avril à 18 heures 30.

Le Conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Madame PIOMBINI Evelyne, Maire.

Etaient présents : BAROIS Eliane, DONOT Jean, GENIN Christine, LEGLAIVE Philippe, MUNIER Pascale, PIOMBINI Evelyne, , BERNARD Pascal CARDOSO José, PUISSANT Patrice, Dany HERVEUX,

Absent : Melle Michelle LEBLANC donne pouvoir à Mme PIOMBINI Evelyne
Messieurs SINDICQ Laurent, COLSON Alain, Mme KAIDOUCHI Madiha

Monsieur CARDOSO José a été élu secrétaire

2012-04-06 Approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme

Le Conseil municipal,
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123.13,R.123-24 et 123-25
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé le
Vu le projet de modification n°3
Vu le PPRt approuvé le 20 novembre 2009
Vu les compléments apportés au dossier soumis à enquête quant à la rédaction des articles UD6 et UD 7 et les articles IAU 6 et IAU 7
Entendu les conclusions du commissaire enquêteur, et l'avis favorable qu'il émet sur le projet de modification

Considérant que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.123-10 du code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré le Conseil municipal par **11** voix pour, **0** voix contre, **0** abstention
- décide d'approuver le projet de modification du PLU tel qu'il est annexé à la présente
- décide d'annexer le Plan de prévention des Risques Technologiques au dossier de PLU
- La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention dans un journal
- le document approuvé du PLU est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat, ainsi qu'à la Sous Préfecture de Vitry le François.

Délibération certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en sous-préfecture le: 11 mai 2012
de la publication le: 11 mai 2012
A MAROLLES, le : 11 juin 2012
Le Maire: E. PIOMBINI

MAIRIE DE MAROLLES (MARNE)

Pour copie conforme au registre
Fait à Marolles, le 11 avril 2012
Le Maire

Evelyne PIOMBINI

MAIRIE DE MAROLLES (MARNE)

REÇU LE
11 MAI 2012
A la Sous-Préfecture
de VITRY-LE-FRANCOIS

Certificat de Procédure (1)

COMMUNE DE MAROLLES

APPROBATION DE LA MODIFICATION

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de la Commune de MAROLLES certifie que la délibération du Conseil Municipal en date du 11 avril 2012 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme: n°3

- a été transmise le 11 mai 2012 à Monsieur le Sous-Préfet de VITRY LE FRANCOIS

- a été réceptionnée le 11 mai 2012 à la Sous-Préfecture.

- a été affichée en Mairie du 11 mai 2012 au 11 juin 2012 (2).

et qu'il en a été fait mention dans la rubrique "annonces légales" du journal :

- L'Union , le 16 mai 2012

Fait à
Le

MAIRIE DE MAROLLES (MARNE)

LE MAIRE.

- **(1)** à compléter à l'issue de la procédure, puis retourner au DES AFFAIRES JURIDIQUES (DDE DE CHALONS SIEGE) et une copie au service Urbanisme de la D.D.E. Arrondissement de Vitry

(2) Période d'affichage minimum : UN MOIS

COMMUNE de

MAROLLES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION
Le 22 septembre 2008

DATE D'AFFICHAGE
Le 30 septembre 2008

NOMBRE DE CONSEILLERS

en exercice	15
présents	13
votants	14

L'an deux mille huit
Le vingt neuf septembre à dix huit heures trente.

Le Conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Mademoiselle PIOMBINI Evelyne, Maire.

Etaient présents : BAROIS Eliane, BERNARD Pascal, CARDOSO José COLSON Alain, DONOT Jean, GENIN Christine, LEBLANC Michelle, LEGLAIVE Philippe, MUNIER Pascale, PIOMBINI Evelyne, PUISSANT Patrice, SIMON Nathalie, SINDICQ Laurent

Absents : Mme KAIDOUCHI Madiha pouvoir Mme LEBLANC Michelle, Monsieur HERVEUX Dany

Monsieur Pascal BERNARD a été élu secrétaire

2008-54 MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L123-1 et suivants et R 123-1 et suivants

Vu le Schéma Directeur de Vitry-Le-François et de sa Région

Vu la Délibération en date du 1er juillet 2005 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Vu la Délibération en date du 6 juillet 2006 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Vu l'Arrêté municipal en date du 30 mai 2008 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU

Entendu les conclusions du Commissaire enquêteur, et l'avis favorable qu'il émet sur le dossier de modification,

Considérant que le projet de modification n°2 du PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal par **14** voix pour, **0** voix contre, **0** abstention

- décide d'approuver la modification n°2 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération,
- dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal

- dit que conformément à l'article R 123-25 du Code de l'Urbanisme, le PLU est tenu à la disposition du public en mairie de MAROLLES et à la sous-préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture,
- dit que la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU, ne seront exécutoires qu'après :
  - sa réception par Monsieur le Président du syndicat Intercommunal de Révision du Schéma Directeur de Vitry-Le-François et sa région
  - l'accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie durant un mois, insertion dans un journal)

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet, ainsi que :
- aux Présidents du Conseil Général et du Conseil Régional
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture
- au Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale (Schéma Directeur de Vitry-Le-François et de sa région)
- aux Maires des Communes limitrophes
- au Président de la Communauté de Communes de Vitry-Le-François

Délibération certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en sous-préfecture le:
de la publication le:
A MAROLLES, le :
Le Maire: E.PIOMBINI

Fait à Marolles, le 29 septembre 2008
Le Maire

Evelyne PIOMBINI

MAIRIE DE MAROLLES MARNE

COMMUNE de

MAROLLES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION	27 juin 2006
DATE D'AFFICHAGE	7 juillet 2006
NOMBRE DE CONSEILLERS	
en exercice	12
présents	8
votants	9

L'an deux mille six
Le six juillet à vingt heures trente.

Le Conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur BONNET Bernard, Maire.

Etaient présents : ANDRE Alain, BONNET Bernard, GUERY Raynald, HERBIN Joël, ROBERT Corinne, MAIRESSE Jean Pierre, SULIMA Francis, PIOMBINI Evelyne

Absents : Bernard LIEBART donne pouvoir à Bernard BONNET
Hervé HUGOT
Xavier BEVIERE
Martine BRUNIN



Melle PIOMBINI Evelyne a été élue secrétaire.

2006-48 MODIFICATION DU PLU « SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RESERVE »

Le Conseil municipal
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-13, R 123-19, R 123-24 et R 123-25
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 1er juillet 2005 approuvant le plan local d'urbanisme.
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 23 septembre 2005 décidant de renoncer à l'emplacement réservé sur la parcelle ZH35.
Vu la délibération du conseil municipal en date du 14 avril 2006 annulant la précédente procédure de modification du PLU pour la suppression d'un emplacement réservé et décidant de lancer une nouvelle procédure.
Vu l'arrêté du maire n° 420 en date du 25 avril 2006 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification du PLU.

ENTENDU les conclusions du commissaire enquêteur ;
CONSIDERANT que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal par **9** voix pour, **0** voix contre, **0** abstention

1/ DECIDE d'approuver la modification du PLU tel qu'il est annexé à la présente (suppression d'un emplacement réservé)

2/ DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal publié du département.

3/ DIT que, conformément à l'article R123-24 et R123-25 du code de l'urbanisme, le PLU modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de Marolles aux jours et heures habituels d'ouverture.

IT que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification du PLU ne seront exécutoires après réception par le Sous Préfet et après accomplissement de la dernière des mesures de publicité (affichage en mairie durant 1 mois, insertion dans un journal).

Délibération certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en sous-préfecture le:
de la publication le: 7 JUIL 2006
A MAROLLES, le : 10 JUIL 2006
Le Maire: B.BONNET

MAIRIE DE MAROLLES (MARNE)

Pour copie conforme au registre
Fait à Marolles, le 6 juillet 2006
Le Maire

Bernard BONNET

MAIRIE DE MAROLLES (MARNE)

Département de la **MARNE**
Arrondissement de **VITRY LE FRANCOIS**
Canton de **VITRY-EST**
Commune de **MAROLLES**

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté – Egalité –Fraternité

ARRETE DU MAIRE

N° 416

MISE à JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le maire de Marolles,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R 123.22, R 123.6, L 111.1.4
Vu la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003
Vu la délibération 2005-35 du conseil municipal de Marolles en date du 1er juillet 2005 approuvant le PLU
Vu les documents et plans annexés à cette délibération
Vu les observations de Madame la Sous-Préfète de Vitry le François en date du 21 septembre 2005 demandant la révision du PADD par une procédure de mise à jour.

Arrête :

Article 1er : le plan local d'urbanisme de la commune est mis à jour à la date du présent arrêté.
A cet effet
- le projet d'aménagement et développement durable a été modifié, un document « orientations d'aménagement » a été créé.
- la rédaction du document PADD, a été modifiée conformément aux observations de Madame la Sous-Préfète.

Article 2 : les documents corrigés sont tenus à la disposition du public à la mairie et à la sous-préfecture de Vitry le François.

Article 3 : le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un mois.

Article 4 : copie du présent arrêté est adressée à Madame la Sous-Préfète de Vitry le François

Fait à MAROLLES, le 21 décembre 2005

Le Maire soussigné certifie le caractère exécutoire du présent arrêté reçu à la Sous-préfecture le : 23-12-2005
Affiché le : 23-12-2005

Le Maire,

B. BONNET.

MAIRIE DE MAROLLES (MARNE)

COMMUNE de

MAROLLES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION
24 juin 2005

DATE D'AFFICHAGE
4 juillet 2005

NOMBRE DE CONSEILLERS

en exercice	12
présents	11
votants	12

L'an deux mille cinq
Le premier juillet à vingt heures trente.

Le Conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur BONNET Bernard, Maire.

Etaient présents : ANDRE Alain, BEVIERE Xavier, BONNET Bernard, BRUNIN Martine, GUERY Raynald, HERBIN Joël, HUGOT Hervé, LIERBART Bernard, MAIRESSE Jean Pierre, ROBERT Corinne, SULIMA Francis

Absents : Mlle PIOMBINI Evelyne donne pouvoir à M. BONNET Bernard.

M. BEVIERE Xavier a été élu secrétaire.

2005-35 APPROBATION DU P.L.U.

Le Conseil Municipal

VU le Code de l'urbanisme,

VU les délibérations du Conseil Municipal en date du 27 novembre 1998 et 30 juin 2001 décidant la révision du P.L.U.

VU la délibération du Conseil Municipal en date 12 juillet 2002 du arrêtant le projet de P.L.U.

VU l'arrêté du Maire en date du 29 avril 2003 mettant le P.L.U. à enquête publique

ENTENDU les conclusions du commissaire enquêteur ;

ENTENDU l'exposé de M. le Maire

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il a été révisé est prêt à être approuvé conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme ;

Le Conseil Municipal, après délibération, par **12** voix pour, **0** voix contre, **0** abstention,

- **DECIDE** d'approuver le P.L.U. tel qu'il est annexé à la présente

- **DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal publié du département

- **DIT** que, conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme, le P.L.U. approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de Marolles aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Sous-Préfecture

- **DIT** que la présente délibération sera exécutoire :
  - dans un délai d'un mois suivant sa réception par le Sous-Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au P.L.U. ou dans le cas contraire à dater de la prise en compte de ces modifications (cela uniquement dans le cas où la commune n'est pas couverte par un schéma directeur ou de secteur approuvé)
  - après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité précitées

La présente délibération accompagnée du dossier de P.L.U. qui lui est annexé est transmise au sous-préfet.

Délibération certifiée exécutoire compte tenu
de la transmission en sous-préfecture le:
de la publication le:
A MAROLLES, le :
Le Maire: B.BONNET

Pour copie conforme au registre
Fait à Marolles, le 4 juillet 2005
Le Maire

MAIRIE DE MAROLLES (MAINE)

Bernard BONNET

REÇU LE
- 8 JUIL. 2005
A la Sous-Préfecture
de VITRY-LE-FRANÇOIS