





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 17 novembre 2022

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.

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

- *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.

- <u>Les communes limitrophes de Marolles sont :</u>

    - 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%).

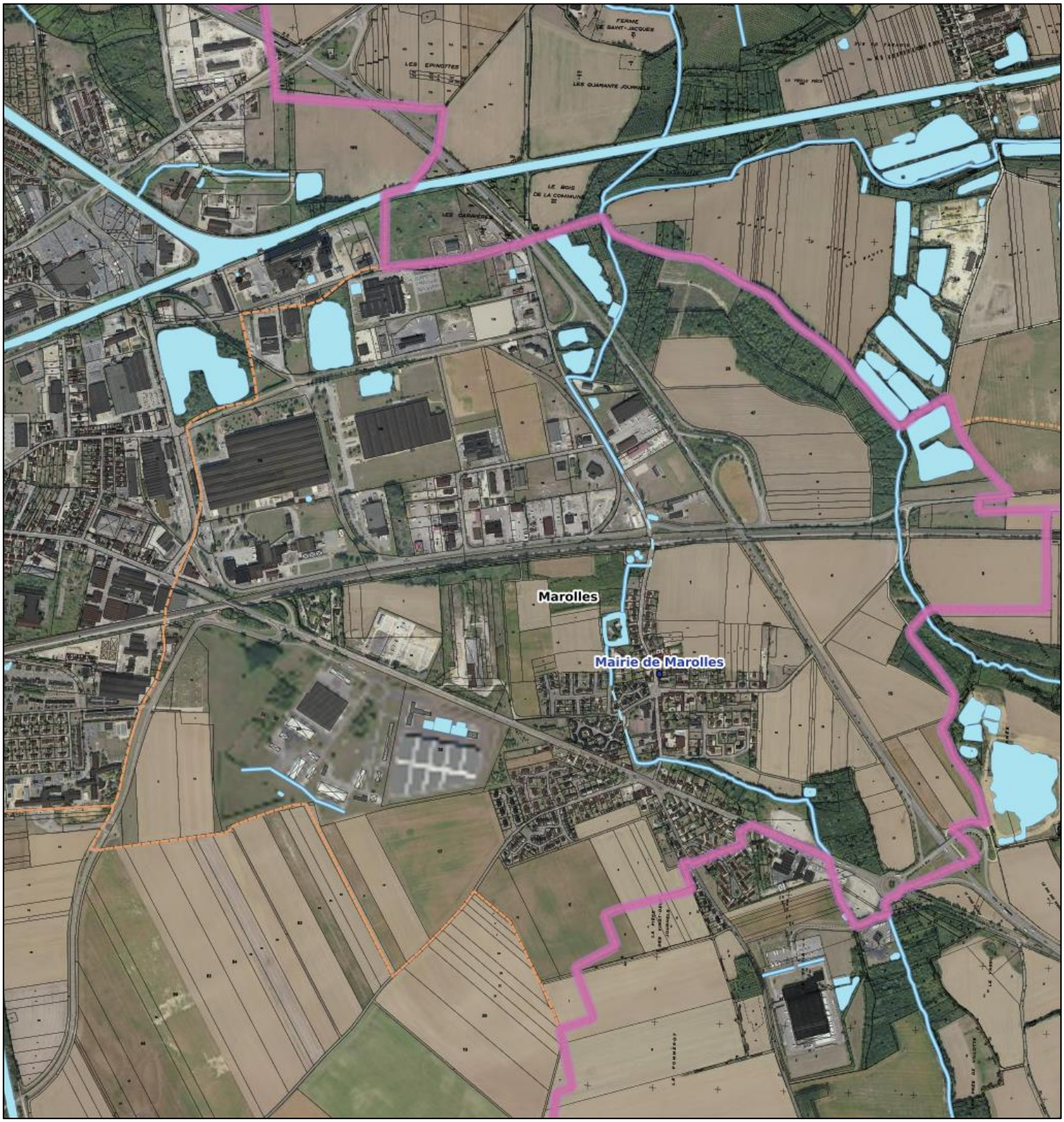


Photo aérienne du territoire communal adossé à la ville de Vitry-le-François et de son réseau hydrographique (source : www.geoportail.gouv.fr)

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

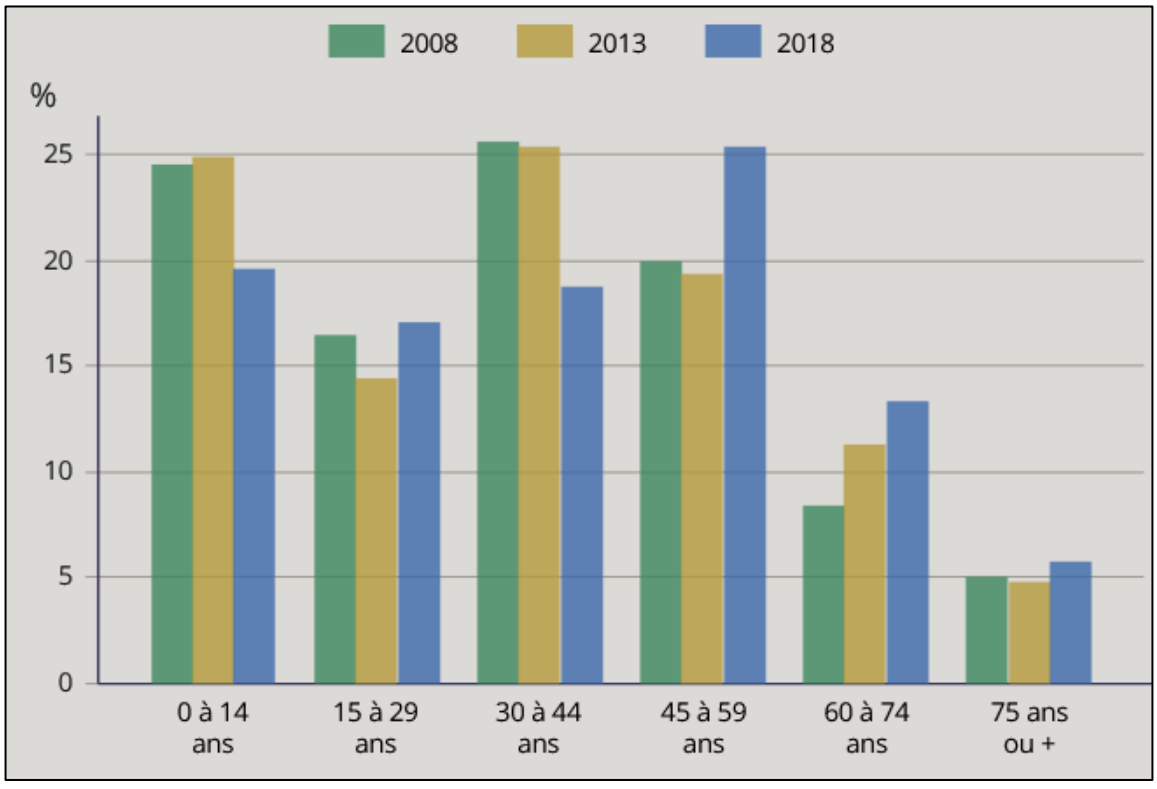
Démographie

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

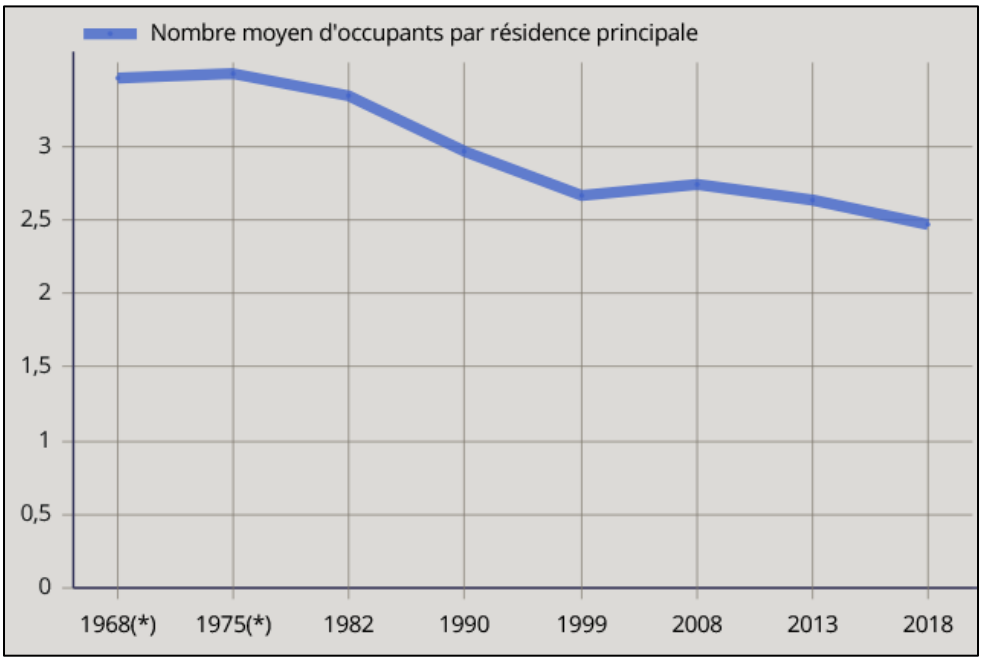
Evolution de la population depuis 1968 (source : INSEE)

- 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.

