





Département de la MARNE
Communauté de communes Vitry, Champagne et Der

Commune de MAROLLES

Notice de présentation de la modification de droit commun n°4 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire le : 3 mars 2026

Le Président :

Jean-Pierre BOUQUET

Tampon de la collectivité :

REÇU LE
20 MARS 2026
A la Sous-Préfecture
de VITRY-LE-FRANÇOIS

Communauté de Communes VITRY, CHAMPAGNE ET DER

HOLEA / urbanisme règlementaire / assistance à maitrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net







SOMMAIRE

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES 6
1.1. Article L153-31 du code de l'urbanisme 6
1.2. Article L153-36 du code de l'urbanisme 6
1.3. Article L153-37 du code de l'urbanisme 7
1.4. Article L153-41 du code de l'urbanisme 7
1.5. Article R104-12 du code de l'urbanisme 7

2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU 8
2.1. Présentation générale du territoire 8
2.2. Cadre juridique 9
2.3. Contexte démographique et socio-économique 10
2.4. Le milieu urbain 11
2.5. Etat initial de l'environnement (synthèse) 12

3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE 14
3.1. Situation du document urbanisme 14
3.2. L'objet de la modification de droit commun du PLU 14
3.3. Eléments du PLU à modifier 14
3.4. Eléments de compréhension 14

4. POINT DE MODIFICATION N°1 – création des sous-secteurs Ns1 et Ns2 15
4.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°1 15
4.1.1. Volonté principale 15
4.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun 15
4.2. REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT/APRES 16

5. POINT DE MODIFICATION N°2 – article 1 / N 18
5.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°2 18
5.1.1. Volonté principale 18
5.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun 18
5.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES 18

6. POINT DE MODIFICATION N°3 – article 2 / N 20
6.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°3 20
6.1.1. Volonté principale 20
6.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun 20
6.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES 20

7. POINT DE MODIFICATION N°4 – article 9 / N 22
7.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°4 22
7.1.1. Volonté principale 22
7.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun 22
7.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES 22

8. POINT DE MODIFICATION N°5 – article 10 / N 23
8.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°5 23
8.1.1. Volonté principale. 23
8.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun 23
8.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES 23

9. POINT DE MODIFICATION N°6 – OAP « quartier Oudet » 25
9.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°6 25
9.1.1. Volonté principale. 25
9.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun 25
9.2. L'OAP AVANT MODIFICATION POUR SA PARTIE GRAPHIQUE 26
9.3. L'OAP APRES MODIFICATION 27

10. POINT DE MODIFICATION N°7 – article 9 / 1AU 28
10.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°7 28
10.1.1. Volonté principale. 28
10.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun 28
10.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES 29

11. POINT DE MODIFICATION N°8 – article 10 / 1AU 30
11.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°8 30
11.1.1. Volonté principale. 30
11.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun 30
11.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES 30

12. POINT DE MODIFICATION N°9 – article 11 / 1AU 32
12.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°9 32
12.1.1. Volonté principale. 32
12.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun 32
12.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES 32

13. POINT DE MODIFICATION N°10 – article 6 / UD et 1AU 34
13.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°10 34
13.1.1. Volonté principale. 34
13.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun 34
13.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES 34

14. POINT DE MODIFICATION N°11 – article 7 / UD et 1AU 36
14.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°11 36
14.1.1. Volonté principale. 36
14.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun 36
14.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES 36

15. POINT DE MODIFICATION N°12 – article 6 / A et N 38
15.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°12 38
15.1.1. Volonté principale. 38

15.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.....38
15.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES.....38
16. POINT DE MODIFICATION N°13 – articles 6, 7 et 10 / UD, UI et 1AU.....41

16.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°13 41
16.1.1. Volonté principale. 41
16.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.....41
16.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES.....41

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES

Le préambule règlementaire doit permettre de comprendre les démarches liées à la procédure de modification. 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 l'approbation. La prescription est attendue par le biais d'un arrêté.

1.1. Article L153-31 du code de l'urbanisme

I.-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.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

1.2. 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.

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. Article R104-12 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à

R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

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

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

2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

2.1. Présentation générale du territoire

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 803 habitants (données INSEE 2022) 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.

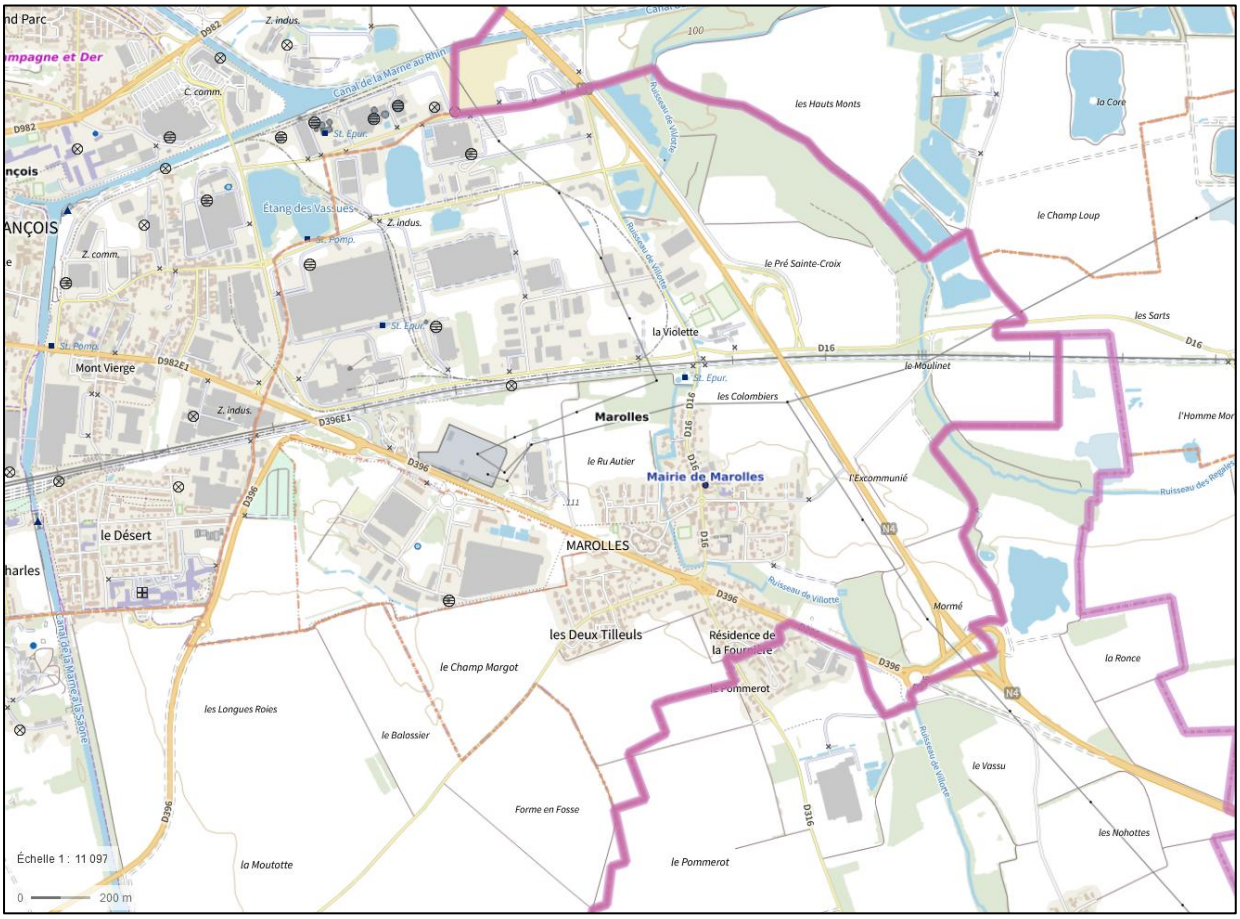
Les communes limitrophes de Marolles sont :

- 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 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% du territoire) parsèment le paysage composé en grande partie d'espaces agricoles (48%du territoire). La présence de surfaces en eaux complète le tableau territorial (2% du territoire).

L'intercommunalité de Vitry, Champagne et Der regroupe 35 communes et comptabilise 23.585 habitants (données INSEE 2021). Vitry-le-François, siège de l'intercommunalité, compte à elle seule un peu moins de la moitié de la population intercommunale (48,1%).



L'espace bâti de MAROLLES (source : www.geoportail.fr / carte IGN)

2.2. Cadre juridique

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 40.592 habitants (données INSEE 2021).

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. Il est en cours de révision.

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.

2.3. Contexte démographique et socio-économique

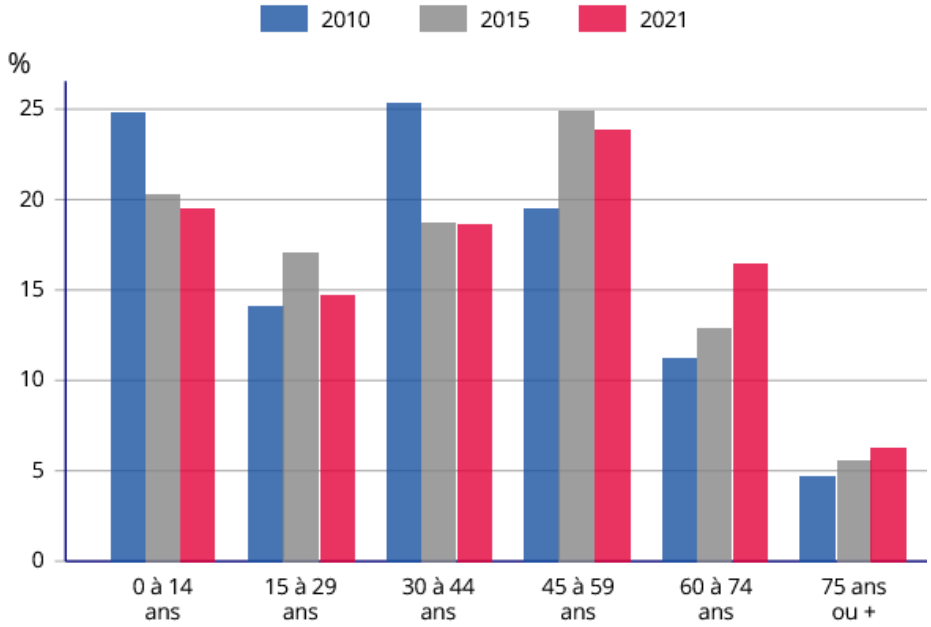
Démographie

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. Les perspectives issues des données 2022 évoquent même une population proche des 800 habitants.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	323	375	480	495	529	883	903	827
Densité moyenne (hab/km²)	73,7	85,6	109,6	113,0	120,8	201,6	206,2	188,8

Evolution de la population depuis 1968 (source : INSEE)

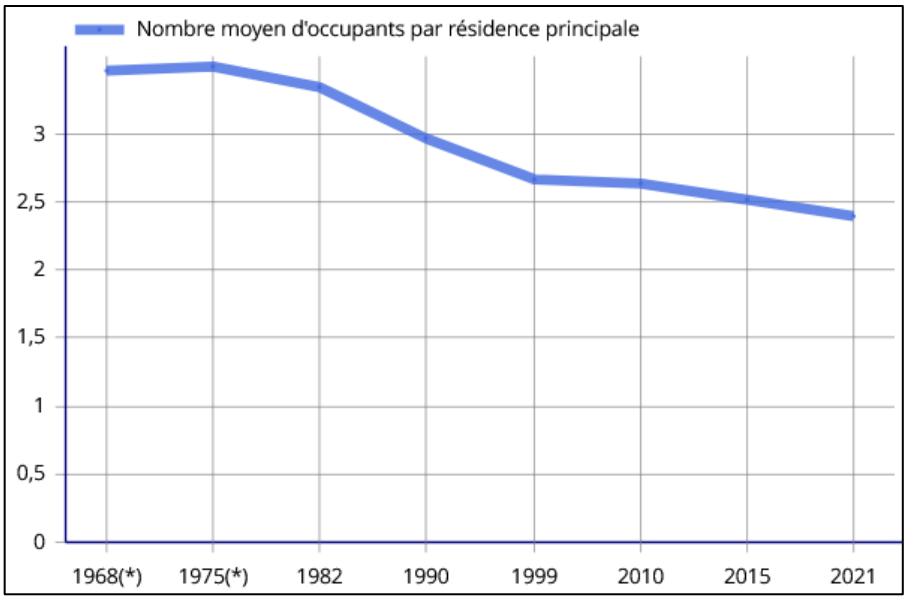
On constate un net vieillissement la population bien que la part de « jeunes » de moins de 30 ans reste tout de même significative et plus importante que celle des personnes de plus de 60 ans. Cette tendance risque de s'inverser à court ou moyen terme sans un apport nouveau de population ou une augmentation du taux de natalité.



Population par grandes tranches d'âges (source : INSEE)

Enfin, la taille moyenne des ménages diminue progressivement au fil des années passant de 3,49

personnes par ménage en 1975 à 2,39 en 2021. 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 (96,1%) le taux de vacance est jugé correct avec un taux de 6,2% ce qui traduit une vacance plutôt structurelle permettant théoriquement le parcours résidentiel sur la commune (sans prendre en compte les réels besoins). A noter toutefois la part assez faible des « petits » logements (moins de 4 pièces) avec 12% du parc total.

Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	**354**	**100,0**	**362**	**100,0**	**359**	**100,0**
Résidences principales	332	93,9	351	97,1	336	93,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	0	0,0	3	1,0	2	0,4
Logements vacants	21	6,1	7	1,9	22	6,2
Maisons	*340*	*95,9*	*345*	*95,5*	*346*	*96,1*
Appartements	*12*	*3,5*	*9*	*2,5*	*9*	*2,4*

Distribution des logements (source : INSEE)

2.4. 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.

2.5. 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	Classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et routières : ▪ 1 voie routière de catégorie 2 (RN4). ▪ 1 voie ferrée.
Risques	Inondation : ▪ Territoire concerné par l'AZI de la Marne mais aucune inondable au sein du village. Séismes : ▪ Risque sismique très faible. Radon : ▪ Risque faible. Retrait-gonflement des sols argileux : ▪ Exposition faible au retrait-gonflement des sols argileux sur la totalité du territoire. Pollution des sols, ancien site et installations industrielles : ▪ 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 Canalisations de matières dangereuses : ▪ 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.

3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE

3.1. Situation du document urbanisme

Approuvé par délibération du conseil municipal le 1er juillet 2005, le PLU a fait l'objet de trois modifications de droit commun et d'une modification simplifiée.

Il s'agit dans le cadre de cette procédure de la 4e modification de droit commun.

3.2. L'objet de la modification de droit commun du PLU

La présente modification de droit commun du PLU concerne :

- La réorganisation réglementaire du secteur NS que ce soit au niveau du règlement écrit comme du règlement graphique avec la création de deux sous-secteurs (NS1 et NS2).
- L'adaptation de la réglementation des secteurs UD et/ou 1AUh, notamment les règles d'emprise, de hauteur, de prospect, d'aspect extérieurs ;
- L'ajustement de l'OAP du « quartier Oudet » ;
- L'harmonisation du règlement écrit afin de sécuriser son application (mise en cohérence terminologique « construction » et actualisation des références aux routes classées à grande circulation) et d'en améliorer la lisibilité pour l'instruction.

3.3. Eléments du PLU à modifier

Les pièces suivantes du PLU sont à ajuster :

- Règlement écrit.
- Règlement graphique.
- Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.4. Eléments de compréhension

L'utilisation de la couleur ~~noire barrée sur fond jaune~~ est en lien avec les parties de règlement qui sont proposées à la suppression dans la nouvelle version.

L'utilisation de la couleur verte est en lien avec les parties de règlement qui sont proposées à l'ajout dans la nouvelle version.

4. POINT DE MODIFICATION N°1 – création des sous-secteurs Ns1 et Ns2

4.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°1

4.1.1. Volonté principale.

Le PLU initial a classé deux espaces de la commune en secteur NS du fait des pratiques « sportives, de loisirs ou de détente » (cf. règlement de la zone naturelle du PLU). Les modifications successives du PLU ont confirmé ce classement.

Dans les faits, les deux secteurs sont très différents avec pour le 1er la présence d'équipements sportifs à travers des terrains de sport et pour la 2e la présence de jardins. La vocation pour le 1er secteur dans une ambiance plus urbaine est marquée par un développement axé sur la pratique sportive (gymnase, vestiaire, tribune…) alors que celle du 2e secteur est plus axée sur la pratique de loisirs en lien avec l'horticulture* (serres, jardins, bâtiments de stockage de matériel, maraichage…).

Ainsi, sans remettre en cause l'esprit initial de ce secteur, deux sous-secteurs NS1 et NS2 sont proposés dans le cadre de ce point de modification. Nous verrons dans les prochains points pour les différencier règlementairement. La présentation des zones dans les dispositions générales sera complétée en conséquence.

*définition de l'horticulture d'après le site internet https://agriculture.gouv.fr : « *Le mot horticulture provient du latin « hortus » qui signifie jardin. L'horticulture désigne l'art de cultiver les jardins (fleurs, plantes ornementales, fruits et des légumes) mais également la conservation des plantes, la gestion des sols, la conception des paysages et la restauration.* »

4.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.

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

Il s'agit ici de modifier le règlement graphique (sans modification de limite) alors que dans le même temps :

- ☐ Les orientations définies par le PADD ne sont pas modifiées,
- ☐ Aucun espace boisé classé et aucune zone agricole ou zone naturelle ne sont réduits,
- ☐ Aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels n'est réduite,
- ☐ Aucun grave risque de nuisance n'est induit,
- ☐ Aucune zone à l'urbanisation n'est ouverte,
- ☐ Aucune OAP valant création de ZAC n'est créée.

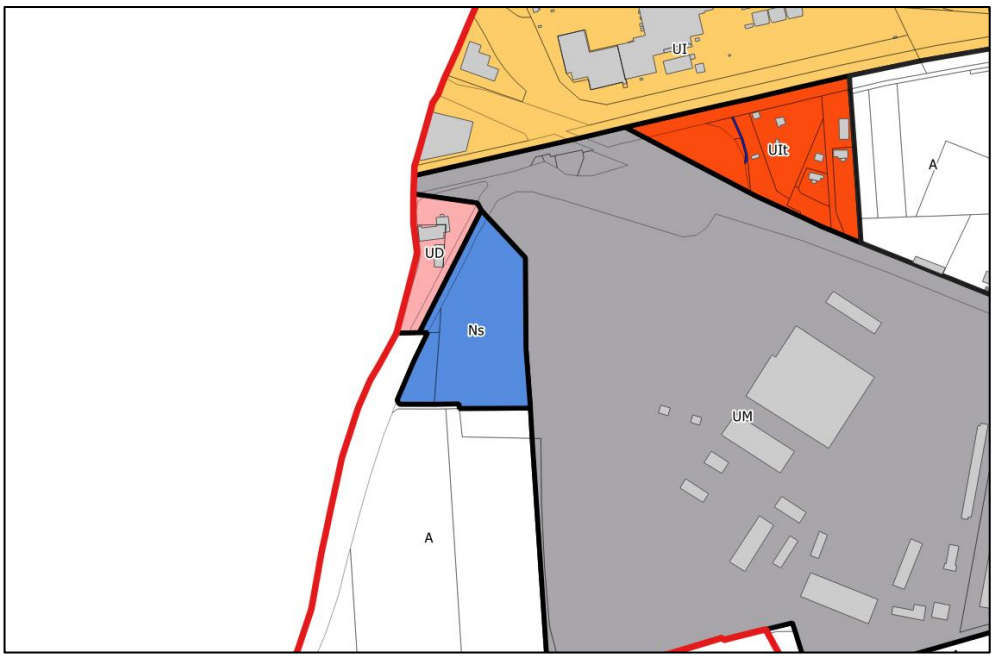
4.2. REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT/APRES



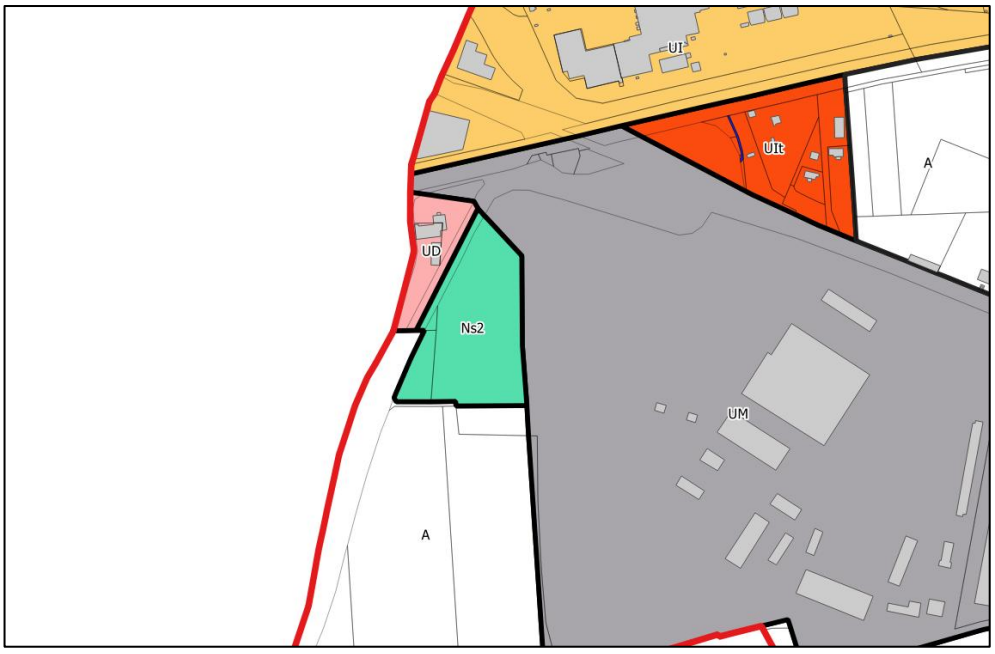
Un des secteurs Ns avant modification



Le sous-secteur Ns1 après modification



Un des secteurs Ns avant modification



Le sous-secteur Ns2 après modification

5. POINT DE MODIFICATION N°2 – article 1 / N

5.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°2

5.1.1. Volonté principale.

Afin d'encadrer au mieux les spécificités règlementaires de chaque nouveaux sous-secteurs NS1 et NS2, il est proposé de revoir la règlementation et l'articulation des articles 1 et 2. En substance, tout ce qui n'est pas interdit dans l'article 1 ou autorisé sous condition dans l'article 2 est autorisé de fait.

Toutefois, comme nous sommes dans un secteur dit « naturel », l'idée est de tout interdire à l'exception de ce qui est strictement autorisé sous condition afin de limiter les occupations et utilisations du sol au strict nécessaire.

Ainsi, ce point de modification n°2 s'attache à simplifier la rédaction de l'article 1 des sous-secteurs NS1 et NS2 en interdisant tout à l'exception de ce qui est autorisé sous condition ; ce que nous verrons dans le point de modification n°3.

5.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.

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

Il s'agit ici de modifier le règlement écrit (en l'occurrence l'article 1 du secteur Ns) alors que dans le même temps :

- ☐ Les orientations définies par le PADD ne sont pas modifiées,
- ☐ Aucun espace boisé classé et aucune zone agricole ou zone naturelle ne sont réduits,
- ☐ Aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels n'est réduite,
- ☐ Aucun grave risque de nuisance n'est induit,
- ☐ Aucune zone à l'urbanisation n'est ouverte,
- ☐ Aucune OAP valant création de ZAC n'est créée.

5.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

ARTICLE N1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL 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.~~

Dans les sous-secteurs Ns1 et Ns2 :

- Toutes les constructions et installations non soumises à condition au sein de l'article 2.

[…]

6. POINT DE MODIFICATION N°3 – article 2 / N

6.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°3

6.1.1. Volonté principale.

Comme nous l'avons vu dans le point de modification précédent et afin d'encadrer au mieux les spécificités règlementaires de chaque nouveaux sous-secteurs NS1 et NS2, il est proposé de revoir la règlementation et l'articulation des articles 1 et 2. En substance, tout ce qui n'est pas interdit dans l'article 1 ou autorisé sous condition dans l'article 2 est autorisé de fait.

Toutefois, comme nous sommes dans un secteur dit « naturel », l'idée est de tout interdire à l'exception de ce qui est strictement autorisé sous condition afin de limiter les occupations et utilisations du sol au strict nécessaire.

Ainsi, ce point de modification n°3 (en lien avec le point de modification n°2) s'attache à lister ce qui est autorisé sous condition au sein des sous-secteurs NS1 et NS2 en lien avec leur occupation des sols respective. La spécificité exclusive d'équipement du sous-secteur NS1 est renforcée alors que celle du sous-secteur NS2 se voit articulée autour de l'activité horticole (agriculture comme équipement collectif). Les conditionnalités sont celles mises en avant au sein du code de l'urbanisme à travers les articles L151-9 (nature des activités) et L151-11 (équipements collectifs en zone naturelle et activités complémentaires en lien avec l'acte de production).

6.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.

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

Il s'agit ici de modifier le règlement écrit (en l'occurrence l'article 2 du secteur Ns) alors que dans le même temps :

- Les orientations définies par le PADD ne sont pas modifiées,
- Aucun espace boisé classé et aucune zone agricole ou zone naturelle ne sont réduits,
- Aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels n'est réduite,
- Aucun grave risque de nuisance n'est induit,
- Aucune zone à l'urbanisation n'est ouverte,
- Aucune OAP valant création de ZAC n'est créée.

6.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

ARTICLE N2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A 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.

Dans le seul sous-secteur Ns1 :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les affouillements et exhaussements de sol liés à une occupation du sol autorisée.

Dans le seul sous-secteur Ns2 :

- les constructions et installations nécessaires à une activité agricole à condition d'être en lien avec l'activité horticole,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et exhaussements de sol liés à une occupation du sol autorisée.

7. POINT DE MODIFICATION N°4 – article 9 / N

7.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°4

7.1.1. Volonté principale.

Ce point de modification n'est qu'une rectification d'une écriture malheureuse au moment de la rédaction initiale du règlement écrit. L'article 9 de la zone naturelle renvoie au règlement national de l'urbanisme (RNU) ce qui n'est pas une rédaction conventionnelle d'autant que le RNU ne s'applique que pour les articles supplétifs lorsque nous sommes en présence d'un PLU (sécurité et salubrité publique, archéologie…).

Ainsi, la référence au RNU, qui ne sert strictement à rien, est purement et simplement supprimée et remplacée par la notion « non réglementé ».

7.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.

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

Il s'agit ici de modifier le règlement écrit (en l'occurrence l'article 9 du secteur N) alors que dans le même temps :

- ☐ Les orientations définies par le PADD ne sont pas modifiées,
- ☐ Aucun espace boisé classé et aucune zone agricole ou zone naturelle ne sont réduits,
- ☐ Aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels n'est réduite,
- ☐ Aucun grave risque de nuisance n'est induit,
- ☐ Aucune zone à l'urbanisation n'est ouverte,
- ☐ Aucune OAP valant création de ZAC n'est créée.

7.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

~~Application du Règlement National d'Urbanisme.~~
Non réglementé.

8. POINT DE MODIFICATION N°5 – article 10 / N

8.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°5

8.1.1. Volonté principale.

Dans la même thématique que les 3 premiers points de modification de cette notice de présentation, l'article 10 des sous-secteurs NS1 et NS2 concernant les hauteurs est adapté afin de permettre un encadrement règlementaire en lien avec l'occupation et l'utilisation des sols. Un besoin d'éventuels tribunes au sein du sous-secteur NS1 à proximité des aires de sport (comme pour les terrains de football), de vestiaire ou de gymnase digne de ce nom nécessite une plus grande souplesse en matière de hauteur maximale alors qu'un besoin de serres pourrait voire le jour au sein du sous-secteur NS2.

Les hauteurs sont portées respectivement à 12 et 6 mètres hors tout dans les sous-secteurs respectifs.

C'est un des points de cette procédure de modification qui oblige la collectivité à passer par une procédure de modification de droit commun étant donné que les droits à construire sont augmentés de plus de 20 %.

8.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.

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

Il s'agit ici de modifier le règlement écrit (en l'occurrence l'article 10 du secteur Ns) alors que dans le même temps :

- ☐ Les orientations définies par le PADD ne sont pas modifiées,
- ☐ Aucun espace boisé classé et aucune zone agricole ou zone naturelle ne sont réduits,
- ☐ Aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels n'est réduite,
- ☐ Aucun grave risque de nuisance n'est induit,
- ☐ Aucune zone à l'urbanisation n'est ouverte,
- ☐ Aucune OAP valant création de ZAC n'est créée.

8.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

ARTICLE N10 – 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.~~

Dans le sous-secteur Ns1 :

- hauteur maximale de 12 mètres hors tout pour toute construction ou installation dès lors qu'elles sont destinées à des équipements sportifs.
- hauteur maximale de 3,5 mètres hors tout pour toute autre construction ou installation.

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.

Dans le sous-secteur Ns2 :

- hauteur maximale de 6 mètres hors tout pour toute construction ou installation.

9. POINT DE MODIFICATION N°6 – OAP « quartier Oudet »

9.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°6

9.1.1. Volonté principale.

Lors de la modification n°3 du PLU, une OAP a été réalisée sur le seul secteur 1AUh dit « quartier Oudet ». Les élus souhaitent rendre cohérente cette OAP aussi bien sur le fond que sur la forme. Une réédition complète est proposée tout en conservant les principes majeurs d'aménagement et en y ajoutant la volonté d'aménager un équipement sportif.

Dans un 1er temps, la partie sur les rappels législatifs et règlementaires est purement et simplement supprimée du fait de son obsolescence.

Quant aux présentations suivantes (le site, son analyse et les tentatives d'explications afin de faciliter la compréhension globale du document), elles sont réécrites en évitant les redondances et en se concentrant sur l'essentiel : les principes d'aménagement.

Par ailleurs, une partie purement textuelle s'appliquera à toute nouvelle opération d'aménagement au sein des zones AU. Cela permet de respecter les exigences du code de l'urbanisme qui ne s'appliquaient pas au moment de l'élaboration initiale du PLU (cf. article R151-6 du code de l'urbanisme créé le 28/12/2015). En conséquence, toutes les zones AU (1AU et 2AU) se verront délimitées sur les règlements graphiques par un périmètre renvoyant au fascicule des OAP.

Enfin, et pour être totalement cohérent avec ces nouvelles obligations (cf. article L151-6-1 du code de l'urbanisme), une partie "programmation" en lien avec les aménagements déjà réalisés (1AUh "résidence le Champ Margot") et ceux à venir (1AUh et 2AU) a été ajoutée à la fin du fascicule. Cette programmation vise à phaser l'ouverture à l'urbanisation et à sécuriser la cohérence des opérations d'aménagement au regard des capacités de desserte et de réseaux.

En conséquence, l'aménagement de l'ensemble des secteurs 1AUh (à l'exception du secteur déjà réalisé "résidence le Champ Margot") pourra être réalisé en une seule opération ou, au maximum, en deux opérations distinctes. En cas de phasage en deux opérations, la première opération devra impérativement prévoir des réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales, voirie, électricité, télécommunications et, le cas échéant, défense incendie) dimensionnés de manière compatible avec la poursuite de l'urbanisation lors de la seconde opération, afin d'éviter toute impasse technique ou financière et de garantir la faisabilité de la phase ultérieure.

Par dérogation à ce principe, le secteur 1AUh "rue du Ruhautier" devra être aménagé d'un seul tenant, afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'opération et l'optimisation de la desserte et des raccordements.

Enfin, les horizons temporels rappelés dans le tableau de programmation distinguent les secteurs déjà réalisés, les secteurs à réaliser entre 2021 et 2030, et les secteurs à ouvrir à l'urbanisation à partir de 2031 en lien avec la règlementation en vigueur (zones 2AU → trajectoire ZAN → ouverture à l'urbanisation → blocage).

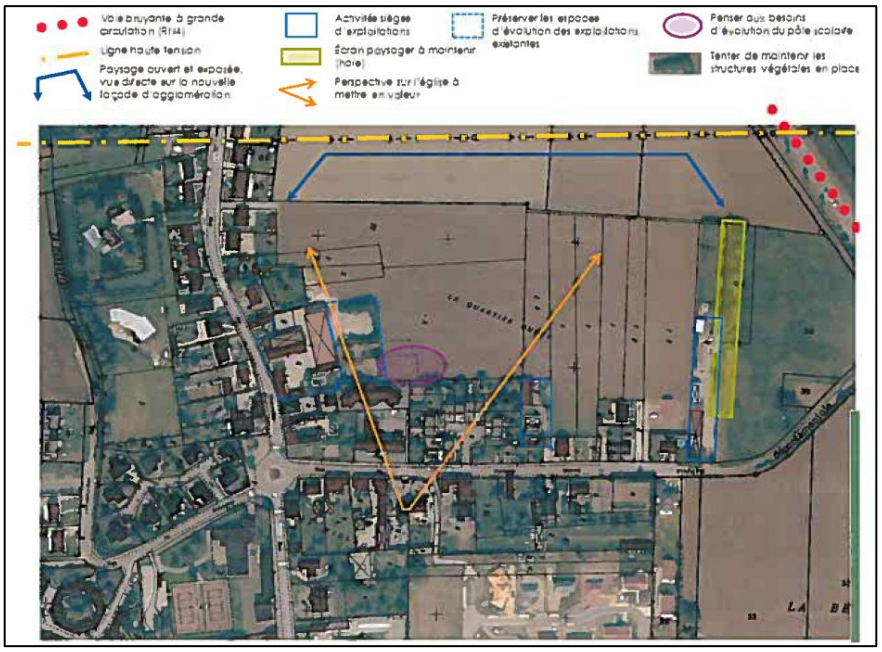
9.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.

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

Il s'agit ici de modifier les orientations d'aménagement et de programmation alors que dans le même temps :

- Les orientations définies par le PADD ne sont pas modifiées,
- Aucun espace boisé classé et aucune zone agricole ou zone naturelle ne sont réduits,
- Aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels n'est réduite,
- Aucun grave risque de nuisance n'est induit,
- Aucune zone à l'urbanisation n'est ouverte,
- Aucune OAP valant création de ZAC n'est créée.

9.2. L'OAP AVANT MODIFICATION POUR SA PARTIE GRAPHIQUE



Les éléments à prendre en compte



Les principes d'aménagement

9.3. L'OAP APRES MODIFICATION

CF. fascicule complet des OAP joint à la présente notice de présentation.

10. POINT DE MODIFICATION N°7 – article 9 / 1AU

10.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°7

10.1.1. Volonté principale.

Dans le prolongement du point précédent concernant la réorganisation des orientations d'aménagement du « quartier Oudet », les élus souhaitent ajuster quelques règles de la zone 1AU permettant d'optimiser les aménagements (notamment la densité et la consommation de l'espace) en lien avec l'habitat et l'implantation des équipements publics.

Ainsi, dans le cadre de ce point de modification, la contrainte d'emprise au sol fixée originellement à 20% de la parcelle d'accueil passe à 60% en cohérence avec les secteurs UD déjà aménagés sur le territoire. Les secteurs 1AUh étant voués à être classés de la même manière que les secteurs UD lors d'une prochaine révision générale, cet ajustement semble cohérent. Il doit permettre de faciliter les futurs aménagements et de limiter la consommation relative de l'espace puisque des plus petites parcelles pourront être proposées. En effet, dans la règlementation actuelle, il faut obligatoirement une parcelle de 1000 m² minimum pour pouvoir développer 200 m² de constructions (annexes comprises) ce qui semble ne plus être en adéquation avec le paradigme actuel de sobriété foncière.

Dans un souci d'harmonisation du règlement écrit, l'écriture de la règle de l'article 9 du secteur UD est reprise au sein du secteur 1AUh. Une règle d'exception est cependant ajoutée en lien avec l'aménagement d'un équipement sportif.

C'est un des points de cette procédure de modification qui oblige la collectivité à passer par une procédure de modification de droit commun étant donné que les droits à construire sont augmentés de plus de 20 %.

10.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.

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

Il s'agit ici de modifier le règlement écrit (en l'occurrence l'article 9 du secteur 1AUh) alors que dans le même temps :

- ☐ Les orientations définies par le PADD ne sont pas modifiées,
- ☐ Aucun espace boisé classé et aucune zone agricole ou zone naturelle ne sont réduits,
- ☐ Aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels n'est réduite,
- ☐ Aucun grave risque de nuisance n'est induit,
- ☐ Aucune zone à l'urbanisation n'est ouverte,
- ☐ Aucune OAP valant création de ZAC n'est créée.

10.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

En zone 1AUh :
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,
- aux constructions de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

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.

11. POINT DE MODIFICATION N°8 – article 10 / 1AU

11.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°8

11.1.1. Volonté principale.

Dans le prolongement du point n°6 concernant la réorganisation des orientations d'aménagement du « quartier Oudet », les élus souhaitent ajuster quelques règles de la zone 1AU permettant d'optimiser les aménagements (notamment la densité et la consommation de l'espace) en lien avec l'habitat et l'implantation des équipements publics.

Ainsi, dans le cadre de ce point de modification, la contrainte de hauteur établie pour toutes les constructions se voit ajustée avec une règle d'exception pour les équipements publics afin que l'équipement sportif puisse le cas échéant être envisagé avec une hauteur de 12 mètres au lieu de 7 à l'égout du toit.

C'est un des points de cette procédure de modification qui oblige la collectivité à passer par une procédure de modification de droit commun étant donné que les droits à construire sont augmentés de plus de 20 %.

11.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.

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

Il s'agit ici de modifier le règlement écrit (en l'occurrence l'article 10 du secteur 1AU) alors que dans le même temps :

- ☐ Les orientations définies par le PADD ne sont pas modifiées,
- ☐ Aucun espace boisé classé et aucune zone agricole ou zone naturelle ne sont réduits,
- ☐ Aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels n'est réduite,
- ☐ Aucun grave risque de nuisance n'est induit,
- ☐ Aucune zone à l'urbanisation n'est ouverte,
- ☐ Aucune OAP valant création de ZAC n'est créée.

11.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone 1AUh, pour l'ensemble des constructions, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout des toits à l'exception de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics où la hauteur maximale pourra être portée à 12 mètres.

En zone~~s 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.

12. POINT DE MODIFICATION N°9 – article 11 / 1AU

12.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°9

12.1.1. Volonté principale.

Dans le prolongement du point n°6 concernant la réorganisation des orientations d'aménagement du « quartier Oudet », les élus souhaitent ajuster quelques règles de la zone 1AU permettant d'optimiser les aménagements (notamment la densité et la consommation de l'espace) en lien avec l'habitat et l'implantation des équipements publics.

Ainsi, dans le cadre de ce point de modification, la règle sur les clôtures se voit ajustée avec une nouvelle règle d'exception pour les équipements publics afin que l'équipement sportif puisse le cas échéant être aménagé avec des clôtures adaptées pour ce genre de projet (clôtures éventuellement plus hautes que pour des constructions à usage d'habitat).

12.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.

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

Il s'agit ici de modifier le règlement écrit (en l'occurrence l'article 11 du secteur 1AU) alors que dans le même temps :

- ☐ Les orientations définies par le PADD ne sont pas modifiées,
- ☐ Aucun espace boisé classé et aucune zone agricole ou zone naturelle ne sont réduits,
- ☐ Aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels n'est réduite,
- ☐ Aucun grave risque de nuisance n'est induit,
- ☐ Aucune zone à l'urbanisation n'est ouverte,
- ☐ Aucune OAP valant création de ZAC n'est créée.

12.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR

[…]

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.

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

13. POINT DE MODIFICATION N°10 – article 6 / UD et 1AU

13.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°10

13.1.1. Volonté principale.

Le règlement écrit pour les secteurs liés à l'habitat (UD et 1AUh) impose un recul à toutes les constructions même pour les annexes à l'emprise réduite. Or, avec la réduction généralisée des superficies de parcelle pour des questions de coût, de pratique et de nécessaire sobriété foncière, il convient de libérer les possibilités d'aménagement tout en conservant un cadre permettant une harmonie paysagère.

Ainsi, il est proposé de lever la contrainte de recul pour les constructions inférieures à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher permettant d'envisager notamment des garages à l'avant de la construction principale aussi bien pour les secteurs UD que pour les secteurs 1AUh.

Par ailleurs, afin de renforcer la sécurité juridique et la cohérence rédactionnelle du règlement, la terminologie est harmonisée en substituant la notion de « bâtiment » par celle de « construction » dans l'article 6, la règle portant sur l'implantation au regard de toute construction projetée et non sur une seule catégorie.

13.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.

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

Il s'agit ici de modifier le règlement écrit (en l'occurrence l'article 6 des secteurs UD et 1AU) alors que dans le même temps :

- ☐ Les orientations définies par le PADD ne sont pas modifiées,
- ☐ Aucun espace boisé classé et aucune zone agricole ou zone naturelle ne sont réduits,
- ☐ Aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels n'est réduite,
- ☐ Aucun grave risque de nuisance n'est induit,
- ☐ Aucune zone à l'urbanisation n'est ouverte,
- ☐ Aucune OAP valant création de ZAC n'est créée.

13.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 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~~ cette construction 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~~.~~,
- aux constructions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher qui pourront être implantées librement.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 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.

Toutefois, en zone 1AUh, les constructions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher pourront être implantées librement.

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~~ des routes classées à grande circulation (hors exceptions prévues par la loi),
- 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.

14. POINT DE MODIFICATION N°11 – article 7 / UD et 1AU

14.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°11

14.1.1. Volonté principale.

Le règlement écrit pour les secteurs liés à l'habitat (UD et 1AUh) impose une implantation soit sur limite soit avec un recul de 3 mètres minimum (voir plus) à toutes les constructions même pour les annexes à l'emprise réduite. Dans le même esprit que le point de modification précédent, avec la réduction généralisée des superficies de parcelle pour des questions de coût, de pratique et de nécessaire sobriété foncière, il convient de libérer les possibilités d'aménagement tout en conservant un cadre permettant une harmonie paysagère.

Ainsi, il est proposé à nouveau pour les limites séparatives de lever la contrainte de recul pour les constructions inférieures à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher facilitant l'implantation des « petites » constructions aussi bien pour les secteurs UD que pour les secteurs 1AU.

Dans le même objectif de sécurisation et d'harmonisation rédactionnelle, la terminologie du règlement est ajustée en remplaçant la mention « bâtiment » par « construction » au sein de l'article 7, de manière à viser l'ensemble des constructions concernées par la règle d'implantation, quelle que soit leur nature.

14.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.

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

Il s'agit ici de modifier le règlement écrit (en l'occurrence l'article 7 des secteurs UD et 1AU) alors que dans le même temps :

- ☐ Les orientations définies par le PADD ne sont pas modifiées,
- ☐ Aucun espace boisé classé et aucune zone agricole ou zone naturelle ne sont réduits,
- ☐ Aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels n'est réduite,
- ☐ Aucun grave risque de nuisance n'est induit,
- ☐ Aucune zone à l'urbanisation n'est ouverte,
- ☐ Aucune OAP valant création de ZAC n'est créée.

14.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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,~~
- aux constructions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher qui pourront être implantées librement.
- 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 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :
En zone 1AUh :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement, de tout point de ~~ce bâtiment~~ cette construction 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~~ cette construction 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,~~
- aux constructions inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol et de surface de plancher qui pourront être implantées librement.

15. POINT DE MODIFICATION N°12 – article 6 / 1AU, A et N

15.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°12

15.1.1. Volonté principale.

Le règlement écrit du PLU comportait des références nominatives à la RN4 et à la RD396, adossées à un fondement juridique ancien relatif aux routes classées à grande circulation, et prévoyait des exceptions qui n'étaient plus parfaitement calées sur la rédaction et le régime actuels du code de l'urbanisme.

Afin de sécuriser l'application dans le temps et d'éviter qu'un déclassement ou reclassement d'une infrastructure ne rende la règle inopérante, il est proposé de substituer aux références figées (RN4/RD396) un renvoi générique au classement des voies "routes classées à grande circulation". Cette réécriture permet de maintenir l'objectif de maîtrise de l'urbanisation linéaire le long des infrastructures, tout en conservant des cas d'exception adaptés (infrastructures routières, services publics nécessitant la proximité, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public, et installations photovoltaïques sur parcelles déclassées).

Cette mise à jour est opérée à l'identique sur les zones A et N, afin d'harmoniser la règle de recul, de fiabiliser son instruction et d'assurer la cohérence globale du règlement ainsi que de manière plus succincte dans le secteur 1AUt.

15.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.

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

Il s'agit ici de modifier le règlement écrit (en l'occurrence l'article 6 des secteurs A et N) alors que dans le même temps :

- ☐ Les orientations définies par le PADD ne sont pas modifiées,
- ☐ Aucun espace boisé classé et aucune zone agricole ou zone naturelle ne sont réduits,
- ☐ Aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels n'est réduite,
- ☐ Aucun grave risque de nuisance n'est induit,
- ☐ Aucune zone à l'urbanisation n'est ouverte,
- ☐ Aucune OAP valant création de ZAC n'est créée.

15.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PULIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

[…]

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~~ des routes classées à grande circulation (hors exception prévues par la loi),
- 5 mètres en retrait de l'alignement des autres voies.

[…]

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PULIQUES OU PRIVEES 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.~~

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 9 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou à la limite d'emprise publique.

Lorsque les constructions sont implantées le long des routes classées à grande circulation, le retrait minimal est fixé à 75 mètres par rapport à l'axe de la chaussée 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 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.

En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, l'extension peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Dans le cas d'une construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de dix ans.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumises aux règles de recul.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PULIQUES OU PRIVEES 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.~~

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 9 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou à la limite d'emprise publique.

Lorsque les constructions sont implantées le long des routes classées à grande circulation, le retrait minimal est fixé à 75 mètres par rapport à l'axe de la chaussée 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 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.

En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, l'extension peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Dans le cas d'une construction détruite par sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est admise dans un délai de dix ans.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumises aux règles de recul.

16. POINT DE MODIFICATION N°13 – articles 6, 7 et 10 / UD, UI et 1AU

16.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°13

16.1.1. Volonté principale.

Ce point de modification vise à consolider et finaliser des ajustements rédactionnels destinés à lever les ambiguïtés liées à l'emploi alternatif des termes "construction" et "bâtiment", ainsi qu'à sécuriser la lecture des dispositions applicables aux constructions existantes non conformes, notamment en matière :

- d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (UI6),
- d'implantation par rapport aux limites séparatives (UI7),
- de hauteur (UD10 et UI10).

Il s'agit d'une clarification et d'une harmonisation terminologique, sans intention de modifier l'économie générale des règles.

Les comparatifs avant/après et explications relatifs aux articles UD6, UD7, 1AU6 et 1AU7 ont déjà été présentés dans les points antérieurs, et ne sont donc pas reproduits dans le présent point.

16.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.

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

Il s'agit ici de modifier le règlement écrit (en l'occurrence les articles 6 et 7 des secteurs UI et les articles 10 des secteurs UD et UI qui n'ont pas encore été traités dans cette présente notice de modification) alors que dans le même temps :

- Les orientations définies par le PADD ne sont pas modifiées,
- Aucun espace boisé classé et aucune zone agricole ou zone naturelle ne sont réduits,
- Aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels n'est réduite,
- Aucun grave risque de nuisance n'est induit,
- Aucune zone à l'urbanisation n'est ouverte,
- Aucune OAP valant création de ZAC n'est créée.

16.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

ARTICLE UI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PULIQUES OU PRIVEES 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~~ cette construction au point de l'alignement qui en est le plus rapproché ne devant pas être inférieure à 3 mètres.
[…]

ARTICLE UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE UD10 - 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.~~
Les constructions existantes qui ne respectent pas la hauteur maximale définie ci-dessus peuvent faire l'objet d'une extension, sous réserve que cette extension n'aggrave pas la non-conformité existante.
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~~ de la construction dans le tissu urbain.

[…]

ARTICLE UI10 - 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.~~
Les constructions existantes qui ne respectent pas la hauteur maximale définie ci-dessus peuvent faire l'objet d'une extension, sous réserve que cette extension n'aggrave pas la non-conformité existante.
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~~ de la construction dans le tissu urbain.
[…]