



COMMUNE DE NEUILLY EN THELLE
3 avenue des Martyrs 60 350 NEUILLY EN THELLE
Tél : 03 44.26.86.66 Fax : 03 44 26.86.69
Mail : secretariat@neullyenthelle.fr

DOSSIER MODIFICATION SIMPLIFIÉE

PLAN LOCAL D'URBANISME

NEUILLY EN THELLE

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

**Document consultable aux horaires d'ouverture
des services administratifs de la mairie**

Du 24 AVRIL au 24 MAI 2021 (minuit)

OBJETS DU PROJET :

- ✓ insérer les nouvelles règles législatives du code de l'urbanisme,
- ✓ harmoniser et prendre en compte de nouveaux matériaux,
- ✓ adaptabilité des constructions existantes aux usages contemporains.

Pendant la durée de la mise à disposition, le dossier est consultable en mairie de Neully-en-thelle et sur le site internet <http://neullyenthelle.fr>

Le public peut formuler ses observations, soit en les consignant sur un registre prévu à cet effet en mairie, soit en les adressant pendant le délai de mise à disposition par voie postale en mairie (**Mairie de Neully en thelle – service urbanisme PLU - Avenue des cinq martyrs, 60530 Neully-en-thelle**) ou par voie électronique adresse : PLU@neullyenthelle.fr

Les observations seront annexées dans le registre communal.



COMMUNE DE NEUILLY EN THELLE
3 avenue des Martyrs 60 350 NEUILLY EN THELLE
Tél : 03 44.26.86.66 Fax : 03 44 26.86.69
Mail : secretariat@neuillyenthelle.fr

**DÉPARTEMENT DE L'OISE
COMMUNE DE NEUILLY-EN-THELLE**

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°1 : Notice de présentation de la modification simplifiée

Vu pour être annexé à la délibération du approuvant la modification simplifiée du PLU de NEUILLY EN THELLE

Le Maire, Bernard Onclercq

SOMMAIRE

I - PRÉAMBULE

II - OBJET DU PROJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

- 2.1 Présentation,
- 2.2 Justification du choix de la procédure,
- 2.3 - Compatibilité des objectifs avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

III – SYNTHÈSE DES RÉDACTIONS PROPOSÉES PAR LE PROJET DE MODIFICATION

- 3.1 Nouveaux articles dans les dispositions générales,
- 3.2 Nouvelles dispositions des articles des zones,
- 3.3 Zone UA,
- 3.4 Zone UB,
- 3.5 Zone UC.

III – DÉROULÉ DE LA PROCÉDURE.

IV – INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

- 5.1 Incidences,
- 5.2 Prise en compte et amélioration.

I – PREAMBULE – Historique du PLU de la commune

La commune de Neuilly-en-thelle est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 juin 2009.

Le PLU a fait l'objet d'une évolution approuvée par le Conseil Municipal le 5 juillet 2013 et des mises à jour. Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme sont alors devenues « opposables aux tiers ».

Conformément à l'article L153.27 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a délibéré le 4 mars 2019 pour une évaluation du document. Ainsi, un bilan du document d'urbanisme en vigueur a été réalisé en 2019. Depuis, il est apparu que le règlement du PLU devait à nouveau être modifié sur différents points listés ci-après, qui se sont avérés à l'application trop contraignant, notamment en vue d'adapter les nouvelles réformes relatives à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Afin de prendre en compte ces points, la municipalité a donc décidé de lancer deux procédures en concomitance une révision générale ainsi qu'une procédure de modification simplifiée du PLU conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, par délibération du 17 septembre 2020.

L'objet de ce document est de présenter le projet de modification simplifiée du PLU.

II - OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le projet de modification simplifiée a le mérite de procéder à des corrections et des apports des dernières lois et de leurs décrets. Il opère également à un ajustement permettant d'assurer la lisibilité des articles du règlement du PLU approuvé.

2.1 - Présentation des choix des transformations de la partie écrite du règlement du PLU :

Le Maire de Neuilly-en-thelle a ainsi engagé la « modification simplifiée » du Plan Local d'Urbanisme, avec pour objets suivants :

Objectif n°1 : Insérer les nouvelles règles législatives du code de l'urbanisme.

La présente modification prend en compte les nouvelles normes législatives dans ses dispositions générales du règlement du PLU, elle mettra à jour également les nouveaux articles suite à la recodification du code de l'urbanisme.

→ Les normes de stationnement des véhicules dits « doux » tels que les vélos devront être appliquées pour les nouvelles constructions, division bâtie ou réhabilitation. Dans toutes les zones, la règle relative au stationnement devra se conformer aux normes du Plan de déplacements urbain, s'il existe, et celle du code de la construction concernant la recharge des véhicules électriques,

→ Isolation des biens bâtis,

→ Performances énergétiques et environnementales.

Objectif n° 2 : Harmonisation et prise en compte des nouveaux matériaux :

Le document permettra d'enrichir ponctuellement les règles d'aspect des zones urbaines afin de favoriser le développement des constructions existantes. Les évolutions dans des choix architecturaux, et l'apparition de nouveaux matériaux nécessitent d'être prises en compte afin de garantir l'intégration des nouvelles constructions et édifices dans l'environnement urbain pré-existant.

Objectif n° 3 : Adaptabilité des constructions existantes aux usages actuels et contemporains.

Le règlement modifié précisera la rédaction de certains articles afin de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme. La majorité des demandes de travaux portent sur des travaux en zones urbaines denses et en zones résidentielles pavillonnaires classées principalement en zones UA, UB et UC du PLU. Par conséquent, il a été jugé nécessaire de faire évoluer ponctuellement les règles des zones urbaines afin de les rendre plus lisibles et de clarifier l'application de certaines règles d'implantation.

2.2 - justification du choix de la procédure de la modification simplifiée du PLU :

Le champ d'application de la procédure de modification simplifiée est défini par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Conformément à la loi 2019-1461 du 27/12/2019, l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée **est rendue possible, car elle prévoit une modification du règlement sans :**

- Porter atteinte aux orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en vigueur ou à son équilibre général ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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 ;
- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée peut ainsi être engagée lorsqu'il s'agit :

- de rectifier une erreur matérielle ;
 - d'augmenter le gabarit des constructions à destination d'habitation (L.151-28) ;
 - augmenter le gabarit des constructions à hautes performances énergétiques (L.151-28) ;
 - de modifier le règlement, le zonage ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans la mesure où :
- ✗ le projet n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - ✗ le projet n'implique pas de diminution des droits à construire,
 - ✗ le projet n'implique pas de réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, ces modifications ne doivent pas :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou comporter des graves risques de nuisance.

2.3 - Compatibilité des objectifs avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur

Les modifications du présent projet n'ont pas d'incidence sur l'équilibre du PADD du PLU approuvé. Il s'agit essentiellement d'un «toiletage» des règles écrites pour actualiser, rectifier, compléter certaines prescriptions, afin de bénéficier d'un règlement d'urbanisme plus lisible et plus sûr au regard des actes d'urbanisme délivrés. Ce paragraphe explique la compatibilité des objectifs de la modification simplifiée avec le PADD.

Concernant l'objectif n° 1 intègre dans la partie réglementaire, notamment dans les dispositions générales, les nouvelles obligations notamment en termes de stationnement et du développement durable : *exemple : stationnement des vélos.*

Concernant l'objectif n° 2 qui consiste à faire évoluer ponctuellement le règlement des zones urbaines afin de favoriser la prise en compte des constructions existantes. Ces évolutions émanent de la pratique quotidienne de l'instruction des autorisations d'urbanisme et visent à mieux prendre en compte les nouveaux choix architecturaux pour renforcer les exigences d'insertion paysagères des projets. Ces mesures visent également à améliorer l'articulation entre les espaces publics et privés, en ce sens, elles contribuent à l'objectif du PADD suivant «accéder aux besoins des habitants en matière d'extension mesurée des logements » : *exemple isolation par l'extérieur des bâtis.*

Concernant l'objectif n° 3 consiste à préciser la rédaction de certains articles, afin de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme en zones résidentielles. Il sera décliné par des évolutions formelles contribuant à améliorer les articles du PLU qui répondent déjà à l'objectif d'un aménagement de qualité du PADD : *exemple implantation des ouvrages et bâtis par rapport aux voies existantes ou à créer.*

Ainsi, les objectifs énumérés ci-dessus entrent donc parfaitement dans le champ d'application de la modification simplifiée, conçue par le législateur pour des ajustements mineurs et la correction d'erreurs matérielles.

Le projet envisagé concerne d'une part, la rectification ou la clarification des règles d'urbanisme pour simplifier et lever des ambiguïtés lors de l'instruction ADS et d'autre part, adapter le règlement avec les usages contemporains et les obligations en termes de développement durable et aux besoins de stationnement en mode doux.

En application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les modifications proposées par la commune de Neuilly-en-thelle :

- ✓ ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ✓ ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ✓ ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou comporter des graves risques de nuisance.

III – SYNTHÈSE DES RÉDACTIONS PROPOSÉES PAR LE PROJET DE MODIFICATION SUR LE RÈGLEMENT DU PLU

Les modifications apportées au document écrit du règlement se portent sur les dispositions générales et sur les règles urbaines. La nomenclature des articles est ainsi conservée.

3.1. Nouveaux articles dans les dispositions générales :

Stationnement : La loi relative n°2019-1428 du 24 décembre 2019 portant sur les mobilités activités et intermodalité a modifié l'obligation des normes de stationnement. Les articles L151.30 et L.151.31 disposent que « *Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au [I de l'article L. 111-3-10 du code de la construction et de l'habitation](#).* »

Dès lors, il doit fixer des obligations suffisantes pour les vélos dans le respect des conditions prévues aux articles L 111-3-10 et R 111-14-4 à R 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation. Le règlement en matière de stationnement vélos devra prévoir une capacité pour les opérations à compter de deux logements. Les espaces destinés au stationnement des vélos des différentes catégories de bâtiments devront respecter les caractéristiques minimales indiquées dans l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R 111-14-2 à R 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs, « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage. »

→ Ainsi le règlement du PLU de la commune de Neuilly-en-thelle doit fixer des obligations minimales pour le stationnement des vélos.

Isolation des biens bâtis : La loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat a pris en compte l'adaptation des biens en fonction de la mise en œuvre des dispositifs d'isolation.

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article [L. 621-30](#) du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article [L. 631-1](#) dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article [L. 151-19](#) du présent code. »

→ Ainsi, le règlement du PLU de la commune de Neuilly-en-thelle doit permettre de déroger à certaines règles afin de permettre l'isolation des biens bâtis. Article L151-28 du code de l'urbanisme.

Performances énergétiques et environnementales :

Les constructions nouvelles, réhabilitées ou faisant l'objet d'une division bâtie doivent répondre à un niveau de performance énergétique supérieur à la norme réglementaire RT 2012. Le niveau de performance à atteindre est une consommation énergétique réduite de 20% par rapport à la consommation énergétique de référence de la RT 2012.

Le respect du niveau de performance énergétique attendu sera justifié par l'établissement d'une attestation d'un bureau d'étude certifié. Toutefois, les constructions nouvelles devront respecter la RT 2020 lorsqu'elle entrera en vigueur.

Pour les constructions nouvelles, le recours aux énergies renouvelables doit être privilégié (solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie, pompes à chaleur, ... toutefois, les éoliennes sont proscrites). Elles devront atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage. Les systèmes de production d'énergies renouvelables devront être intégrés à la conception architecturale et être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques.

De plus, les constructions nouvelles doivent :

- comporter au moins un dispositif destiné à récupérer les eaux de pluie ;
- utiliser au moins 30% de matériaux biosourcés pour la construction.

Il est également recommandé, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'une ZAC, de viser le label E+C-.

N'entrent pas en compte dans le champ d'application de l'article 10 concernant les hauteurs :

- Les extensions et surélévations de faible envergure (inférieure à 20% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant.
- Les constructions annexes.
- *Il pourra être dérogé à l'obligation de réaliser un système de récupération des eaux pluviales si l'impossibilité technique est démontrée.*

→ Ainsi le règlement du PLU de la commune de Neuilly-en-thelle doit encourager l'accroissement des performances énergétiques et les préservations environnementales. "*Majoration: un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit seront autorisés pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale et d'exemplarité énergétique ou en énergie positive. Les conditions pour justifier l'exemplarité sont précisées en annexe 2 du présent règlement*".

3.2. Règles existantes dans les dispositions générales et modifiées par la nouvelle codification :

A la suite de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (la loi « Grenelle II ») et de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (la loi « A.L.U.R. »), l'ordonnance n° 2015-1174 du 25 septembre 2015 a bouleversé la numérotation des articles de la partie législative du Code de l'Urbanisme.

Enfin, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, pris pour l'application de la loi A.L.U.R., a bouleversé, à son tour, le contenu des articles de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, l'article 12 du même décret dispose que «les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L.153-34 de ce code [une révision allégée], de modification, ou de mise en compatibilité ». L'organisation des articles du règlement du PLU de la commune de Neuilly-en-thelle est donc maintenue.

Cependant, afin d'éviter que le public soit troublé par l'inadéquation entre les textes cités dans le règlement et les textes applicables après le 1er janvier 2016, les articles de la partie législative du Code de l'Urbanisme sont cités avec leur nouvelle numérotation. (p°1 du PLU approuvé)

Article R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111- 3 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Au lieu et place du R111-3.2 remplacé par l'Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Au lieu et place de l'article R111-4 remplacé par l'Article R111-5 : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-6 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article [R. 111-5](#). Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-7 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles [L. 422-1](#) à [L. 422-3](#) peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance. »

Article R111-13 : « Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics. »

Les dispositions des articles relatifs aux préoccupations d'environnement seront modifiés tels que demande le code :

[Article R111-14](#) En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article [L. 111-1](#) du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article [L. 321-1](#) du même code »

(ancien article R111-21) relatif à la protection des sites naturels et urbain a été modifié.

remplacé par : l'Article R111-27 « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives *monumentales*. »

→ Ainsi, les articles des dispositions générales du PLU ne sont plus conformes. Il faudra donc les remplacer par les récents.

3.4 Nouvelle rédaction des règles de l'article UA

Les articles modifiés sont les suivants : 3, 4, 6, 7, 10, 11, 12, concernant essentiellement les notions d'accès et architecturales.

Zone UA - Rédaction actuelle	Zone UA - Rédaction projetée
<p>Objectif : adapter les normes des équipements publics pour faciliter l'usage de la future construction :</p> <p>UA – 3 p°5 I – Accès p°6</p> <p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.</p>	<p>I – Accès</p> <p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir <i>un bon état de viabilité</i>.</p> <p>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.</p> <p>Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.</p> <p>Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi, que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.</p> <p>• Voies nouvelles (hors impasses)</p> <p>Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, à l'exception des impasses, devront avoir une chaussée d'une largeur minimale de 7 m et comporter au minimum 1 trottoir répondant aux normes PMR. Dans cette largeur minimale de 7m, il ne peut pas être réalisé de stationnement.</p> <p>• Voies nouvelles en impasse</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie finale par une aire permettant le retournement des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics.</p>

II – Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Objectif : En raison des enjeux environnementaux actuels, il est nécessaire de valoriser et encourager la récolte des eaux pluviales des pluies courantes.

Article UA - 4

2) Eaux pluviales p°7

. Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.
- Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut-être installé sur les parcelles à condition qu'il soit intégré à la construction.

Les voies en impasse d'une longueur inférieure à 35 mètres devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres. Lorsque leur longueur est supérieure à 35 mètres, cette largeur minimale d'emprise sera de 7 mètres. Il en est de même lorsque cette voie doit desservir deux logements ou plus.

Pour les voies en impasse qui desservent plusieurs logements, le stationnement ne pourra pas être réalisé dans l'emprise de la chaussée.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les accès particuliers :

Les accès particuliers créés devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres. Il s'agit de la largeur hors tout (ou passage libre) au niveau du portail. De plus, la pente maximale des accès particuliers ne doit pas excéder 18%

Article UA - 4

2) Eaux pluviales

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

→ Pour tous les nouveaux projets (construction ou réhabilitation), les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni les aggraver (articles 640 et 641 du code civil). La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la solution recherchée. Il convient notamment de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales.

Trois principes favorisant une « gestion alternative au tout réseau » des eaux pluviales sont à rechercher :

- limitation des surfaces imperméabilisées ;
- stockage par des aménagements spécifiques ;
- infiltration des eaux pluviales (par exemple : puisard, tranchée filtrante, fossés drainants).

→ Pour les aménagements d'au moins dix lots à bâtir : Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau. Les aménagements de stockage des eaux de pluie pour limiter les ruissellements ne sont pas incompatibles avec la récupération pour économiser l'eau potable. Mais les aménagements contre les ruissellements doivent être opérationnels lorsque des orages raisonnablement rapprochés surviennent. Les deux aménagements

(ruissellement / récupération) ne peuvent se confondre. Les aménagements doivent tenir compte de l'ensemble de l'emprise du projet et être dimensionnés pour une pluie de projet de fréquence décennale. Par défaut, lorsque la parcelle est d'une surface inférieure ou égale à 600m², le pétitionnaire doit mettre en œuvre un volume de rétention de 2m³ au minimum de rétention par tranche de 100m² de surface active. **L'attention de l'aménageur est attirée sur la possible présence d'eau à faible profondeur.** Ainsi, le pétitionnaire doit joindre à sa demande de permis, la preuve de la faisabilité technique de son projet (études de sol appropriées, notes de calcul, ...) ou de l'adaptation de son projet aux contraintes identifiées.

Cette étude permettra de connaître les possibilités de traitement des eaux pluviales à la parcelle. Elle doit rechercher :

o la profondeur de la nappe phréatique. L'étude de sol devra définir la présence d'eau ou non et sa profondeur.

o la capacité d'infiltration du sol à la profondeur des aménagements d'infiltration. Une aptitude satisfaisante est fixée à une perméabilité minimale de 10⁻⁷ m/s.

Du point de vue technique, le fond de l'ouvrage d'infiltration doit être calé à moins de 1 mètre au-dessus du toit de la nappe (la nappe à son plus haut niveau), sur la base de données piézométriques.

Il est à noter que les ouvrages d'infiltration devront être en mesure de se vidanger en moins de 48 heures.

En cas d'impossibilité technique démontrée de gérer l'intégralité de l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation du trop-plein dans ledit réseau.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

→ Pour les aménagements d'aire de parking ou de garage collectif :

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement d'ensemble doivent subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

Objectif : Encourager l'accès au numérique.

III – Electricité

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

III – Electricité

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques. Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique

	<p>lorsqu'ils existent. Lorsque les réseaux de câble et fibre optique n'existe pas, pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonnée (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés. L'ensemble des logements doit également être équipé pour un raccordement.</p>
<p>Objectif : Clarifier cette règle qui semble porter une ambiguïté lors des instructions des actes d'urbanisme. Il a été rajouté des exceptions pour certains ouvrages (rampes d'accès ...) qui ne portent pas atteinte à l'implantation des bâtis. Par ailleurs, il est nécessaire d'éclairer cette règle afin de permettre la construction de garage et de stationnement dans le centre-ville. Leur destination et leur besoin est d'un intérêt collectif et général.</p> <p>Article UA 6 p°7 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>La construction principale doit être édifiée (mur pignon ou mur gouttereau) à la limite d'emprise de la voie publique.</p> <ul style="list-style-type: none"> • A l'exception des abris de jardin, aucune construction ne pourra être édifiée au delà d'une bande de 50 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, excepté l'extension d'un bâtiment existant. • Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics. 	<p>Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>La façade principale des constructions, installations, ouvrages, extensions ou annexes autorisées, doit tenir compte des caractéristiques des paysages bâtis et veiller à s'inscrire en cohérence avec les constructions existantes. Il est donc rappelé que la continuité bâtie du centre-ville doit être assurée par l'alignement des constructions et/ou des clôtures (mur d'une hauteur d'1,80m).</p> <p>La construction principale doit être édifiée (mur pignon ou mur gouttereau) à la limite d'emprise de la voie publique existante ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées d'un programme d'aménagement et d'intérêt collectif. Cette disposition peut être exemptée si la configuration du terrain ne permet pas une implantation permettant la création des espaces nécessaires aux aires de stationnement ou en raison de la configuration de la voirie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • A l'exception des abris de jardin et des garages, aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 50 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, excepté l'extension d'un bâtiment existant. <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture ...).

Objectif : l'implantation sur la seconde limite ne peut se réaliser si la largeur du terrain est importante. Dans ce cas, il est nécessaire de modifier la règle. La modification doit également préciser la distance minimale afin de permettre une implantation adéquate de l'ouvrage.

Article UA 7 p°7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction principale doit être édifiée d'une limite séparative à l'autre.
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.

. Pour les piscines la marge de recul par rapport aux limites séparatives sera de 3 mètres, pour les abris de jardin il est admis un recul de 1 à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

- *Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.*

Article UA 7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction principale doit être édifiée d'une limite séparative à l'autre.

Néanmoins, le retrait peut être admis en raison de l'impossibilité d'appliquer la règle. Le retrait par rapport à la seconde limite séparative ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres. Cette marge peut être réduite à 2,5m s'il s'agit d'une façade aveugle ou comprenant des jours à verre dormant. Le retrait autorisé sur la limite séparative doit néanmoins respecter l'effet d'alignement sur la voie stipulé à l'article précédent.

- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.

. Pour les piscines la marge de recul par rapport aux limites séparatives sera de 3 mètres **minimum**,
. pour les abris de jardin il est admis un recul de 1 à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

- **Les règles du présent article ne s'appliquent pas :-** aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Objectif : adapter la disposition à la configuration du sol et à l'ouvrage public et d'intérêt général des constructions.

Article UA 10 Hauteur maximum des constructions
P°8 du règlement

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale de la construction principale sera de 3 niveaux, soit de R + 2 + un seul niveau de combles soit 12 mètres au faîtage.
- La hauteur au faîtage des constructions sur cour ou jardin doit être égale ou inférieure à la hauteur de la construction principale sur rue.
- La hauteur maximale des constructions à usages d'activités agricoles est limitée à 15 mètres au faîtage.

Article UA 10 Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale de la construction principale sera de 3 niveaux, soit de R + 2 + un seul niveau de combles soit 12 mètres au faîtage. **Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.**
- La hauteur au faîtage des constructions sur cour ou jardin doit être égale ou inférieure à la hauteur de la construction principale sur rue.
- La hauteur maximale des constructions à usages d'activités agricoles est limitée à 15 mètres au faîtage..

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes légalement édifiées dont la hauteur ne respecte pas les règles de la

	<p>zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,</p> <p>- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement édifiés dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.</p>
<p>Objectif : Une grande partie de la zone UA est comprise dans un périmètre de protection des Monuments historiques. Au sein de ce périmètre l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sera consulté sur toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme. Il pourra faire des prescriptions sur les thèmes abordés dans l'article 11 (matériaux à utiliser, ceux à exclure ...). A l'intérieur de ce périmètre de protection, il est recommandé de consulter l'ABF avant le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation. La présente modification porte sur quelques adaptations permettant l'apport des constructions de qualités urbaines et contemporaines.</p> <p>Il sera demandé de préserver les caractéristiques architecturales propres de la région néanmoins, les constructions sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière pourront être acceptées.</p> <p>Certaines dispositions pourront prendre en compte les techniques en termes d'écologie et de la préservation des ressources naturelles (toiture terrasse, réserve des eaux de ruissellement, panneaux solaires, réimperméabilisation des sols ...)</p> <p>Enfin, il a été supprimé des impositions qui n'apportent pas d'intérêt fondamental à l'harmonie des lieux ou à la préservation du patrimoine et de l'architecture, par exemple le sens des barreaudages des clôtures. Supprimer le contre sens entre la définition des bâtiments annexes et accolés.</p> <p>Article UA 11 Aspect extérieur des constructions ASPECT p°8 du règlement</p> <p>COUVERTURES p°9 du règlement</p> <p>1) Forme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour toutes les constructions, les toitures doivent être à 2 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage) ; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes et garages inférieurs à 3m de large. 	<p>Article UA 11 Aspects extérieurs des constructions ASPECT</p> <p>L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme prévoit que «le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'un projet architectural particulièrement bien étudié sous réserve toutefois qu'une intégration de la construction soit justifiée dans l'environnement naturel ou dans le paysage urbain.</p> <p>Ainsi, une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière peut se soustraire aux dispositions de l'article 11.</p> <p>En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région. Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre, - soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...), <p>Les projets peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>COUVERTURES</p> <p>1) Forme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour toutes les constructions, les toitures doivent être à 2 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage) ; la pente des toitures doit être comprise entre 35° et 50 degrés sur l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes et garages inférieurs à 3m de large. <p>Les toitures terrasses peuvent être autorisées pour les constructions contemporaines de qualité architecturale</p>

Objectif : l'aspect de la tuile 20 et 22 au m² est infime. La 20 présente les même avantage que la seconde et produit le même aspect petit moule.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées:
 - > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ)
 - > soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, (22 au m² au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte.
 - > Soit en ardoise (27 x18 cm) de teinte naturelle et de pose droite

Objectif : éclaircir la définition d'une annexe : l'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contiguë, assurant un complément fonctionnel. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent ou un porche. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, local de stockage des déchets ménager, local à vélo ... Les piscines et terrasses sont considérées comme des annexes, mais ne sont pas tenues de respecter les dimensions de sp.

ANNEXES p°11 du règlement

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et peu visible des voies et espaces public.

disposant des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre. Il est recommandé tant que possible de les végétaliser.

• Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées:
 - > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ)
 - > soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, (20-22 au m² au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte.
 - > Soit en ardoise (27 x18 cm) de teinte naturelle et de pose droite

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Extension et annexes : ANNEXES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. En raison d'une adaptation ou d'une impossibilité technique justifiée, la toiture peut avoir un seul versant et la pente peut être réduite à 30° à 20° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et peu visible des voies et espaces public.

<p>CLOTURES : p°11 du Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être, soit en bois peint ou en métal peint, soit en pvc, soit en aluminium constitué d'une grille à barreaudage droit et vertical. <p>DIVERS p° 12 du règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées par une charmille et être non visible depuis l'espace public. • Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue. • Pour les constructions nouvelles les panneaux photovoltaïques devront faire partie intégrante de la construction. 	<p>CLOTURES :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être, soit en bois peint ou en métal peint, soit en pvc, soit en aluminium constitué d'une grille à barreaudage droit et vertical ou horizontale. <p>La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérent à leur bon fonctionnement.</p> <p>DIVERS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les citernes de gaz liquéfié ou /.../ • Les antennes paraboliques /.../ • Pour les constructions nouvelles les panneaux /.../ <p>Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.</p>
<p>Article UA 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. P°12 du règlement</p> <p>Il a été demandé de préciser explicitement le terme d'aire de stationnement couverte ainsi que la notion des surfaces. La rédaction de la règle sera donc modifiée dans ce sens.</p> <p>Par ailleurs, des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Elles doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches, - facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions. <p>PRESCRIPTIONS PARTICULIERES</p> <p>Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de moins de 150 m² : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte, • pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de plus de 150 m² : 3 places de stationnement par logement dont 1 place couverte, /.../ 	<p>Article UA 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.</p> <p>PRESCRIPTIONS PARTICULIERES</p> <p>Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :</p> <p>Cette prescription s'applique par logement et en fonction de sa superficie (surface de plancher).</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de moins de 150 m² : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte et close (garage par exemple.) • pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de plus de 150 m² : 3 places de stationnement par logement dont 1 place couverte et close (garage par exemple.) <p>La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les logements (d'au moins 2 logements par création ou par extension) : 0,75m²/logement de 2 pièces et moins et 1,5m²/logement des autres cas, - Pour les bureaux : 1,5m² pour 80m² de surface de plancher, - Pour l'artisanat et commerces de détail : au-delà de 300m² de sp : 1 place par tranche de 150m².

3.4 Nouvelle rédaction des règles de l'article UB

Les paragraphes et articles modifiés sont les suivants : en tête de chapitre, 3, 4, 6, 7, 10, 11, 12, concernant essentiellement les notions d'accès et architecturales.

Zone UB - Rédaction actuelle	Zone UB - Rédaction projetée
<p>Objectif : Afin de permettre d'une part, l'implantation des haies végétales existantes et d'autre part poursuivre la conservation d'une continuité visuelle ; la règle des clôtures sur rue sera modifiée.</p> <p>Caractère et vocation de la zone UB - 3 p°14 La zone UB correspond au paysage urbain de type "organique". Ce sont les faubourgs à caractère rural et artisanal. Elle a pour vocation l'habitat, les services, les équipements, les activités artisanales et les fermes. Elle s'inscrit dans la continuité de la zone UA. Le bâti, majoritairement est implanté à l'alignement de la voie sur un parcellaire en bandes étroites, parfois l'implantation se fait en léger retrait de la voie. La continuité visuelle est assurée à la fois par les murs de façade et par les murs de clôture.</p> <p>Objectif : adapter les normes des équipements publics pour faciliter l'usage de la future construction :</p> <p>I – Accès p°16 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.</p>	<p>Caractère et vocation de la zone UB - 3 La zone UB correspond au paysage urbain de type "organique". Ce sont les faubourgs à caractère rural et artisanal. Elle a pour vocation l'habitat, les services, les équipements, les activités artisanales et les fermes. Elle s'inscrit dans la continuité de la zone UA. Le bâti, majoritairement est implanté à l'alignement de la voie sur un parcellaire en bandes étroites, parfois l'implantation se fait en léger retrait de la voie. La continuité visuelle est assurée à la fois par les murs de façade et par les murs de clôture.</p> <p>I – Accès Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.</p> <p>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public : Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.</p> <p>Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.</p>

II – Voirie p°16

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Objectif : En raison des enjeux environnementaux actuels, il est nécessaire de valoriser et encourager la récolte des eaux pluviales des pluies courantes.

Article UB - 4

2) Eaux pluviales p°17

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

• Voies nouvelles (hors impasses)

Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, à l'exception des impasses, devront avoir une chaussée d'une largeur minimale de 7 m et comporter au minimum 1 trottoir répondant aux normes PMR. Dans cette largeur minimale de 7m, il ne peut pas être réalisé de stationnement.

• Voies nouvelles en impasse

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie finale par une aire permettant le retournement des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics.

Les voies en impasse d'une longueur inférieure à 35 mètres devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres. Lorsque leur longueur est supérieure à 35 mètres, cette largeur minimale d'emprise sera de 7 mètres. Il en est de même lorsque cette voie doit desservir deux logements ou plus.

Pour les voies en impasse qui desservent plusieurs logements, le stationnement ne pourra pas être réalisé dans l'emprise de la chaussée.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les accès particuliers

Les accès particuliers créés devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres. Il s'agit de la largeur hors tout (ou passage libre) au niveau du portail. De plus, la pente maximale des accès particuliers ne doit pas excéder 18%

2) Eaux pluviales

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

→ Pour tous les nouveaux projets (construction ou réhabilitation), les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni les aggraver (articles 640 et 641 du code civil). La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la solution recherchée. Il convient notamment de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales. Trois principes favorisant une « gestion alternative au tout réseau » des eaux pluviales sont à rechercher :

- limitation des surfaces imperméabilisées ;
- stockage par des aménagements spécifiques ;
- infiltration des eaux pluviales (par exemple : puisard, tranchée filtrante, fossés drainants).

→ Pour les aménagements d'au moins dix lots à bâtir :
Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau. Les aménagements de stockage des eaux de pluie pour limiter les ruissellements ne sont pas incompatibles avec la récupération pour économiser l'eau potable. Mais les aménagements contre les ruissellements doivent être opérationnels lorsque des orages raisonnablement rapprochés surviennent. Les deux aménagements (ruissellement / récupération) ne peuvent se confondre. Les aménagements doivent tenir compte de l'ensemble de l'emprise du projet et être dimensionnés pour une pluie de projet de fréquence décennale. Par défaut, lorsque la parcelle est d'une surface inférieure ou égale à 600m², le pétitionnaire doit mettre en œuvre un volume de rétention de 2m³ au minimum de rétention par tranche de 100m² de surface active. **L'attention de l'aménageur est attirée sur la possible présence d'eau à faible profondeur.** Ainsi, le pétitionnaire doit joindre à sa demande de permis, la preuve de la faisabilité technique de son projet (études de sol appropriées, notes de calcul, ...) ou de l'adaptation de son projet aux contraintes identifiées.

Cette étude permettra de connaître les possibilités de traitement des eaux pluviales à la parcelle. Elle doit rechercher :

- o la profondeur de la nappe phréatique. L'étude de sol devra définir la présence d'eau ou non et sa profondeur.
- o la capacité d'infiltration du sol à la profondeur des aménagements d'infiltration. Une aptitude satisfaisante est fixée à une perméabilité minimale de 10-7 m/s.

Du point de vue technique, le fond de l'ouvrage d'infiltration doit être calé à moins de 1 mètre au-dessus du toit de la nappe (la nappe à son plus haut niveau), sur la base de données piézométriques.

Il est à noter que les ouvrages d'infiltration devront être en mesure de se vidanger en moins de 48 heures.

En cas d'impossibilité technique démontrée de gérer l'intégralité de l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation du trop-plein dans ledit réseau.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

<p>Objectif : Encourager l'accès au numérique.</p> <p>III - Electricité</p> <p>Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.</p>	<p>III – Electricité</p> <p>Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.</p> <p>Infrastructures et réseaux de communications électroniques. Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.</p> <p>Lorsque les réseaux de câble et fibre optique n'existent pas, pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.</p> <p>L'ensemble des logements doit également être équipé pour un raccordement.</p>
<p>Objectif : Clarifier cette règle qui semble porter une ambiguïté lors des instructions des actes d'urbanisme. Par exemples l'application de la règle à l'existant de la voie à la date de l'approbation de la modification du PLU et l'exception de l'implantation du bâti par rapport à la configuration de la voie (voirie qui n'est pas droite).</p> <p>Il a été rajouté des exceptions pour certains ouvrages qui ne portent pas atteinte à l'implantation des bâtis.</p> <p>Article UB 6 p°17 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><i>Les constructions seront implantées, soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait maximal de 10 mètres par rapport à la limite de la voie.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • A l'exception des abris de jardin, aucune construction ne pourra être édifiée au delà d'une bande de 50 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, excepté l'extension d'un bâtiment existant et les bâtiments agricoles. • la ligne de faîtage de la construction doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie. • Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics. 	<p>Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions seront implantées, soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait maximal de 10 mètres par rapport à la limite des voies publiques existantes ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées d'un programme d'aménagement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • A l'exception des abris de jardin, aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 50 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, excepté l'extension d'un bâtiment existant et les bâtiments agricoles. • la ligne de faîtage de la construction doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie. Cette disposition peut être exemptée si la configuration du terrain ne permet pas une implantation permettant la création des espaces nécessaires aux aires de stationnement ou de la configuration de la voirie. <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, . Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture ...).

Objectif : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines. Préciser la distance minimale afin de permettre une implantation adéquate de l'ouvrage.

Article UB 7 p°18
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction nouvelle doit être implantée sur au moins une des limites séparatives. La marge de recul par rapport à la limite opposée sera au moins égale à 3 mètres.
- les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.
- Pour les piscines la marge de recul par rapport aux limites séparatives sera de 3 mètres, pour les abris de jardin il est admis un recul de 1 à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Objectif : Adapter la disposition à la configuration du sol et à l'ouvrage public.

Article UB 10 Hauteur maximum des constructions
P°18 du règlement

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1+ un seul niveau de combles.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Article UB 7 p°18
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction nouvelle peut **doit** être implantée sur au moins une des limites séparatives. La marge de recul par rapport à la limite opposée sera au moins égale à 3 mètres.

Cette largeur peut être réduite à un minimum de 2,5 mètres pour les parties de mur ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

- Pour les piscines la marge de recul par rapport aux limites séparatives sera de 3 mètres **minimum**, pour les abris de jardin il est admis un recul de 1 à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1+ un seul niveau de combles. **Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.**
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes légalement édifiées dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement édifiés dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

Objectif : préserver les caractéristiques architecturales propres de la région mais également les constructions sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière.

Certaines dispositions pourront prendre en compte les techniques en termes d'écologie et de la préservation des ressources naturelles (toiture terrasse, réserve des eaux de ruissellement, panneaux solaires, réimperméabilisation des sols ...)

Article UB 11 Aspect extérieur des constructions ASPECT p°19 du règlement

COUVERTURES p°19 du règlement

1) Forme

• Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage) ; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes et garages inférieurs à 3m de large.

Article UB 11 Aspects extérieur des constructions ASPECT

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme prévoit que «le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière.

En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région. Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),

Peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

COUVERTURES

1) Forme

• Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage) ; la pente des toitures doit être comprise entre 35 et 50 degrés sur l'horizontale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes et les garages inférieurs à 3m de large.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions contemporaines de qualité architecturale disposant des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre. Il est recommandé tant que possible de les végétaliser.

Objectif : l'aspect de la tuile 20 et 22 au m² est infime. La 20 présente les même avantage que la seconde et produit le même aspect petit moule.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées:
 - > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ)
 - > soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, (22 au m² au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte ou panne flamande.

2) Matériaux et couleurs - p°21 du règlement :

Les volets à enroulement sont admis pour les vitrines des constructions à usage de commerce, à condition que les coffres des volets soient placés à l'intérieur de la construction ou en tableau.

Objectif : éclaircir la définition d'une annexe : l'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contiguë, assurant un complément fonctionnel. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent ou un porche. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, local de stockage des déchets ménager, local à vélo ... Les piscines et terrasses sont considérées comme des annexes, mais ne sont pas tenues de respecter les dimensions de sp.

ANNEXES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et peu visible des voies et espaces public. Enlever le contre sens une annexe n'est pas accolée.

Objectif : Afin d'adapter les projets à la réalité du terrain. La continuité visuelle peut être respectée par une haie des plantations d'espèces locales.

CLOTURES: p°22 du Règlement

Les clôtures sur rue pleines doivent être, soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge, soit lorsqu'il s'agit de matériaux destinés à être recouverts, d'un enduit lisse de teinte sable, ou ocrée avec un couronnement en terre cuite ou en brique.

- Les clôtures sur rue peuvent être composées d'un

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées:
 - > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ)
 - > soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, (20 22 au m² au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte ou panne flamande.

2) Matériaux et couleurs

Les volets à enroulement sont admis pour les vitrines des constructions à usage de commerce **et les baies des habitations** à condition que les coffres des volets soient placés à l'intérieur de la construction ou en tableau. **Pour des raisons d'esthétisme, les volets battants extérieurs devront être maintenus.**

Extension et annexes : ANNEXES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments **annexes** accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. **En raison d'une adaptation ou d'une impossibilité technique justifiée, la toiture peut avoir un seul versant et la pente peut être réduite à 30° à 20° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et peu visible des voies et espaces public.**

CLOTURES:

Les clôtures sur rue pleines doivent être, soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge, soit lorsqu'il s'agit de matériaux destinés à être recouverts, d'un enduit lisse de teinte sable, ou ocrée avec un couronnement en terre cuite ou en brique. **L'emploi de plaques et panneaux béton est interdit.**

- Les clôtures sur rue peuvent être composées d'un muret soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge, ou en pierre de taille, soit lorsqu'il s'agit de matériaux destinés à être recouverts, d'un enduit lisse de teinte sable, ou ocrée compris entre 0.70 et 0.80 surmonté **de lisses ou d'un système à clairevoie ou d'une barrière en bois simple, doublé d'une haie vive,** soit en bois peint, soit en pvc, soit aluminium, ils seront de couleur dénuée d'agressivité.

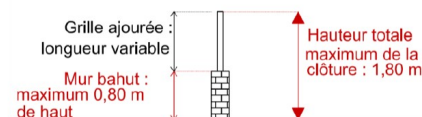
muret soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge, ou en pierre de taille, soit lorsqu'il s'agit de matériaux destinés à être recouverts, d'un enduit lisse de teinte sable, ou ocrée compris entre 0.70 et 0.80 surmonté d'un barreaudage droit et vertical., soit en bois peint, soit en pvc, soit aluminium, ils seront de couleur dénuée d'agressivité.

- La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être, soit en bois peint ou en métal peint, soit en pvc, soit en aluminium constitué d'une grille à barreaudage droit et vertical.
- En limite latérale, les clôtures végétales peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètres surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées par une charmille et être non visible depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.
- Pour les constructions nouvelles les panneaux photovoltaïques devront faire partie intégrante de la construction.

Exemple :



- La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.

Si la clôture à créer à l'alignement de la voie est en dénivelée, il peut être toléré un dépassement de 0,10cm.

- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être, soit en bois peint ou en métal peint, soit en pvc, soit en aluminium constitué d'une grille à barreaudage droit et vertical **ou horizontale**.

- **En limite latérale, Sur les autres limites séparatives :**

Les clôtures végétales peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètres surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales. **La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80m.**

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérent à leur bon fonctionnement.

Les clôtures situées en limites séparatives (latérales et de fond de terrain) devront être perméable à la petite faune. Pour cela, les clôtures pleines, au moins dans leur partie inférieure (murs, murets, palissades) ou les clôtures à mailles fines, devront comporter au minimum une ouverture de 15 cm de hauteur par 15 cm de largeur aménagée au niveau du sol, tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

Exception pour les constructions d'intérêt général et collectif dont la préservation de la sécurité est justifiée.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées par une charmille et être non visible depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.
- Pour les constructions nouvelles les panneaux photovoltaïques devront faire partie intégrante de la construction.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

Article UB 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. P°23 du règlement

Il a été demandé de préciser explicitement le terme d'aire de stationnement couverte ainsi que la notion des surfaces. La rédaction de la règle sera donc modifiée dans ce sens.

Par ailleurs, des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches,
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de moins de 150 m² : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de plus de 150 m² : 3 places de stationnement par logement dont 1 place couverte, /.../

Article UB 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

Cette prescription s'applique par logement et en fonction de sa superficie (surface de plancher).

- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de moins de 150 m² : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte et close (garage par exemple.)
- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de plus de 150 m² : 3 places de stationnement par logement dont 1 place couverte et close (garage par exemple.)

La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :

- Pour les logements (d'au moins 2 logements par création ou par extension) : 0,75m²/logement de 2 pièces et moins et 1,5m²/logement des autres cas,
- Pour les bureaux : 1,5m² pour 80m² de surface de plancher,
- Pour l'artisanat et commerces de détail : au-delà de 300m² de sp : 1 place par tranche de 150m².

3.5 Nouvelle rédaction des règles de l'article UC

Les paragraphes et articles modifiés sont les suivants : en tête de chapitre, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, concernant essentiellement les notions d'accès et architecturales.

Zone UC - Rédaction actuelle	Zone UC - Rédaction projetée
<p><i>La zone UC correspond au paysage urbain de type « pavillonnaire ». Sa vocation est essentiellement résidentielle. Ce type de paysage urbain rompt avec les paysages urbains de type traditionnel : Le parcellaire de taille moyenne est quasi identique dans ses formes et ses dimensions ; l'implantation du bâti est retrait de la voie ou en milieu de parcelle, la continuité visuelle n'est plus assurée étant donné les clôtures très basses qui bordent l'espace public. Cette zone accueille également un équipement scolaire et des équipements de sport et de loisir.</i></p> <p>Depuis 6 ans environs, la commune met à disposition des terrains à l'usage de l'association « des jardins familiaux ». La parcelle en limite de la zone urbaine et agricole est destinée aux jardiniers, habitants de la commune et de ses environs.</p> <p>Même si la destination de la zone UC prévoit les équipements associés aux loisirs, les règles du PLU approuvé ne s'adaptent pas aux besoins de l'activité.</p> <p>Objectif : Adapter les règles de constructibilité de la zone UC afin de mieux accueillir les besoins de l'association des jardins familiaux. Reprendre les dispositions d'implantation des abris de jardins et de leurs récupérateurs d'eau de pluie. L'abri permettra aux jardiniers d'entreposer leurs outils et s'abstenir tant que possible l'usage de leur véhicule.</p> <p>Objectif : Faciliter l'accès des véhicules et les besoins de stationnement.</p> <p>Article UC – 3 p°26</p> <p><i>I – Accès p°27</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.• Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.	<p>Article UC - 3</p> <p><i>I - Accès</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.• Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

• Voies nouvelles (hors impasses)

Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, à l'exception des impasses, devront avoir une chaussée d'une largeur minimale de 7 m et comporter au minimum 1 trottoir répondant aux normes PMR. Dans cette largeur minimale de 7m, il ne peut pas être réalisé de stationnement.

• Voies nouvelles en impasse

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie finale par une aire permettant le retournement des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics.

Les voies en impasse d'une longueur inférieure à 35 mètres devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres. Lorsque leur longueur est supérieure à 35 mètres, cette largeur minimale d'emprise sera de 7 mètres. Il en est de même lorsque cette voie doit desservir deux logements ou plus.

Pour les voies en impasse qui desservent plusieurs logements, le stationnement ne pourra pas être réalisé dans l'emprise de la chaussée.

II – Voirie p°27

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Objectif : En raison des enjeux environnementaux actuels, il est nécessaire de valoriser et encourager la récolte des eaux pluviales des pluies courantes.

Article UC - 4

II - Assainissement

2) Eaux pluviales p°28

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...), ou à défaut vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les accès particuliers

Les accès particuliers créés devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres. Il s'agit de la largeur hors tout (ou passage libre) au niveau du portail. De plus, la pente maximale des accès particuliers ne doit pas excéder 18%.

2) Eaux pluviales

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

→ Pour tous les nouveaux projets (construction ou réhabilitation), les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni les aggraver (articles 640 et 641 du code civil). La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la solution recherchée. Il convient notamment de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales. Trois principes favorisant une « gestion alternative au tout réseau » des eaux pluviales sont à rechercher :

- limitation des surfaces imperméabilisées ;
- stockage par des aménagements spécifiques ;
- infiltration des eaux pluviales (par exemple : puisard, tranchée filtrante, fossés drainants).

→ Pour les aménagements d'au moins dix lots à bâtir : Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau. Les aménagements de stockage des eaux de pluie pour limiter les ruissellements ne sont pas incompatibles avec la récupération pour économiser l'eau potable. Mais les aménagements contre les ruissellements doivent être opérationnels lorsque des orages raisonnablement rapprochés surviennent. Les deux aménagements (ruissellement / récupération) ne peuvent se confondre. Les aménagements doivent tenir compte de l'ensemble de l'emprise du projet et être dimensionnés pour une pluie de projet de fréquence décennale. Par défaut, lorsque la parcelle est d'une surface inférieure ou égale à 600m², le pétitionnaire doit mettre en œuvre un volume de rétention de 2m³ au minimum de rétention par tranche de 100m² de surface active.

Objectif : Encourager l'accès au numérique.

III – Electricité p°28

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

L'attention de l'aménageur est attirée sur la possible présence d'eau à faible profondeur. Ainsi, le pétitionnaire doit joindre à sa demande de permis, la preuve de la faisabilité technique de son projet (études de sol appropriées, notes de calcul, ...) ou de l'adaptation de son projet aux contraintes identifiées. Cette étude permettra de connaître les possibilités de traitement des eaux pluviales à la parcelle. Elle doit rechercher :

o la profondeur de la nappe phréatique. L'étude de sol devra définir la présence d'eau ou non et sa profondeur.

o la capacité d'infiltration du sol à la profondeur des aménagements d'infiltration. Une aptitude satisfaisante est fixée à une perméabilité minimale de 10⁻⁷ m/s.

Du point de vue technique, le fond de l'ouvrage d'infiltration doit être calé à moins de 1 mètre au-dessus

du toit de la nappe (la nappe à son plus haut niveau), sur la base de données piézométriques.

Il est à noter que les ouvrages d'infiltration devront être en mesure de se vidanger en moins de 48 heures.

En cas d'impossibilité technique démontrée de gérer l'intégralité de l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation du trop-plein dans ledit réseau.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

III – Electricité

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques. Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Lorsque les réseaux de câble et fibre optique n'existent pas, pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements doit également être équipé pour un raccordement.

Objectif : Clarifier cette règle qui semble porter une ambiguïté lors des instructions des actes d'urbanisme. Il a été rajouté des exceptions pour certains ouvrages qui ne portent pas atteinte à l'implantation des bâtis.

Article UC - 6 p°28

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions à usage d'habitations seront implantées avec un retrait maximal de 10 m par rapport à la limite de la voie.
- La ligne de faîtage de la construction doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UC - 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées, soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait maximal de 10 mètres par rapport à la limite des voies publiques existantes ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées d'un programme d'aménagement.

- A l'exception des abris de jardin, aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 50 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, excepté l'extension d'un bâtiment existant et les bâtiments agricoles.
- la ligne de faîtage de la construction doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie. Cette disposition peut être exemptée si la configuration du terrain ne permet pas une implantation permettant la création des espaces nécessaires aux aires de stationnement.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont les abris de jardin des « jardins familiaux » communaux.

. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture ...).

Objectif : préciser la distance minimale afin de permettre une implantation adéquat de l'ouvrage.

Article UC 7 p°28

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction à usage d'habitation peut être implantée soit d'une limite séparative à une autre, soit avec une marge minimale de 3 mètres.
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.
- Pour les piscines la marge de recul par rapport aux limites séparatives sera de 3 mètres, pour les abris de jardin il est admis un recul de 1 à 3 mètres par rapport aux la limites séparatives,
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UC 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction à usage d'habitation peut être implantée soit d'une limite séparative à une autre, soit avec une marge minimale de 3 mètres.
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.
- Pour les piscines, la marge de recul par rapport aux limites séparatives sera de 3 mètres minimum, pour les abris de jardin il est admis un recul de 1 à 3 mètres par rapport aux la limites séparatives,

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les abris de jardin « des jardins familiaux » communaux.

Objectif : adapter la disposition à la configuration du sol et à l'ouvrage public et d'intérêt général.

UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété p°29

- Une distance minimale de 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Les abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction principale.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

UC 9 - Emprise au sol des constructions p°29

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale de la propriété.
- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 9 m².
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UC 10 Hauteur maximum des constructions P°29 du règlement

constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux, soit R + un seul niveau de combles et 8 mètres au faîtage.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics

UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété p°29

- Une distance minimale de 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Les abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction principale.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les abris des « des jardins familiaux » communaux.

UC 9 - Emprise au sol des constructions p°29

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface totale de la propriété.
- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 9 m².
- L'emprise au sol des abris de jardin des jardins familiaux communaux ne devront pas excéder 5m² chacun. Ils seront posés de manière doublet et accompagné d'une cuve à récupérateur d'eau de pluie.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt général et collectif.

Article UC 10 Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux, soit R + un seul niveau de combles et 8 mètres au faîtage. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes légalement édifiées dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement édifiés dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

Objectif : préserver les caractéristiques architecturales propres de la région mais également les constructions sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Certaines dispositions pourront prendre en compte les techniques en termes d'écologie et de la préservation des ressources naturelles (toiture terrasse, réserve des eaux de ruissellement, panneaux solaires, réimperméabilisation des sols ...)

Article UC 11 Aspect extérieur des constructions
ASPECT p°29 du règlement

COUVERTURES p°30 du règlement
1) Forme

- Pour toutes les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes ; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale.
- Cette obligation ne s'applique pas aux vérandas et aux abris de jardin
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

Article UC 11 Aspects extérieur des constructions
ASPECT

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme prévoit que «le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière.

En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région. Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),

Peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour toutes les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes ; la pente des toitures doit être comprise entre 40 35° et 50 degrés sur l'horizontale.
- Cette obligation ne s'applique pas aux vérandas et aux abris de jardin
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

Objectif : l'aspect de la tuile 20 et 22 au m² est infime. La 20 présente les même avantage que la seconde et produit le même aspect petit moule.

2) Matériaux et couleurs p°30

- Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées:
 - > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ)
 - > soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, (22 au m² au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte ou panne flamande.

Objectif : éclaircir la définition d'une annexe : l'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contiguë, assurant un complément fonctionnel. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent ou un porche. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, local de stockage des déchets ménager, local à vélo ... Les piscines et terrasses sont considérées comme des annexes, mais ne sont pas tenues de respecter les dimensions de sp.

ANNEXES

Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.

- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- L'adjonction de vérandas doit être construite en façade arrière de la construction principale.
- A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. La pente peut être réduite à 30° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et peu visible des voies et espaces publics
- *Les sas d'entrée sont autorisés dans la limite de 5 m² maximum.*

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions contemporaines de qualité architecturale disposant des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre. Il est recommandé tant que possible de les végétaliser.

2) Matériaux et couleurs p°30

- Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées:
 - > soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ)
 - > soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, (20 22 au m² au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte ou panne flamande.

Extension et annexes : ANNEXES

Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.

- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
- L'adjonction de vérandas doit être construite en façade arrière de la construction principale. A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants. En raison d'une adaptation ou d'une impossibilité technique justifiée, la toiture peut avoir un seul versant et la pente peut être réduite à 30° à 20° si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et peu visible des voies et espaces public.
- *Les sas d'entrée sont autorisés dans la limite de 5 m² maximum.*

Objectif : Afin d'adapter les projets à la réalité du terrain et l'usage des matériaux modernes.

CLOTURES: p°31 du Règlement

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 mètres.
- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être, soit en bois peint, soit en métal peint, soit en pvc, soit en aluminium constitué d'une grille à barreaudage droit et vertical.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Cependant si pour des raisons liées à la nature du terrain (présence d'eau dans le sol), elles ne peuvent être enterrées, elles devront être dissimulées par une haie végétale.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.
- Pour les constructions nouvelles les panneaux photovoltaïques devront faire partie intégrante de la construction.

Article UC 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. P°32 du règlement

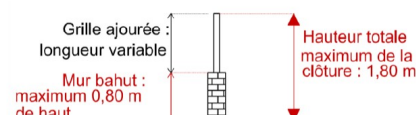
Il a été demandé de préciser explicitement le terme d'aire de stationnement couverte ainsi que la notion des surfaces. La rédaction de la règle sera donc modifiée dans ce sens.

CLOTURES:

Les clôtures sur rue pleines doivent être, soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge, soit lorsqu'il s'agit de matériaux destinés à être recouverts, d'un enduit lisse de teinte sable, ou ocrée avec un couronnement en terre cuite ou en brique. **L'emploi de plaques et panneaux béton est interdit.**

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 mètres.

Exemple :



Si la clôture à créer à l'alignement de la voie est en dénivelée, il peut être toléré un dépassement de 0,10cm.

- Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être, soit en bois peint, soit en métal peint, soit en pvc, soit en aluminium constitué d'une grille à barreaudage droit et vertical **ou horizontale.**

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Cependant si pour des raisons liées à la nature du terrain (présence d'eau dans le sol), elles ne peuvent être enterrées, elles devront être dissimulées par une haie végétale.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.
- Pour les constructions nouvelles les panneaux photovoltaïques devront faire partie intégrante de la construction.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

Article UC 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Par ailleurs, des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches,
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de moins de 150 m² : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de plus de 150 m² : 3 places de stationnement par logement dont 1 place couverte, /.../

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

Cette prescription s'applique par logement et en fonction de sa superficie (surface de plancher).

- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de moins de 150 m² : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte et close (garage par exemple.)

- pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de plus de 150 m² : 3 places de stationnement par logement dont 1 place couverte et close (garage par exemple.)

La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :

- Pour les logements (d'au moins 2 logements par création ou par extension) : 0,75m²/logement de 2 pièces et moins et 1,5m²/logement des autres cas,
- Pour les bureaux : 1,5m² pour 80m² de surface de plancher,
- Pour l'artisanat et commerces de détail : au-delà de 300m² de sp : 1 place par tranche de 150m².

III - DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Réglementairement, il n'est pas prévu de délibération pour le lancement de la procédure de modification simplifiée. Néanmoins, la commune souhaite la parfaite transparence de son action.

La procédure de modification simplifiée comprend donc les étapes suivantes pour les prochains mois:

- la notification du projet aux Personnes Publiques Associées qui se déroulera au mois de mars,
- la saisine à l'autorité de l'Etat compétente en matière d'environnement (mission régionale d'autorité environnementale MRAe) pour l'examen au cas par cas,
- la mise à disposition du public en avril 2021, dont les modalités seront fixées par le conseil municipal,
- la procédure de modification simplifiée ne nécessite pas d'enquête publique. Par contre, la mise à disposition du projet et des avis des PPA au public est obligatoire. Article L153.47 modifié par la loi LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique.

« Cette mise à disposition devra permettre au public de prendre connaissance du dossier (le projet de modification accompagné des avis éventuels des personnes publiques associées) et de formuler des observations sur un registre mis à sa disposition en mairie. La mise à disposition doit avoir une durée de un mois minimum. 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. »

- L'examen des observations du public et des avis recueillis pour prise en compte dans le dossier,
- l'avis sera publié dans un journal d'annonce l'égal huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché en mairie dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition. Dans cet avis, les heures et le lieu de la consultation seront précisés ainsi que l'objet de la modification simplifiée.
- le bilan de la mise à disposition est présenté au conseil municipal pour approbation.
- l'approbation par le conseil municipal.
- la publication et la transmission au préfet de la modification simplifiée pour la rendre exécutoire.

IV- INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

4 - 1 Incidence de la procédure sur l'environnement – autre procédure nécessaire à l'instruction du dossier de modification simplifiée.

La procédure de modification simplifiée du PLU fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale compétente qui déterminera si une évaluation environnementale est nécessaire.

La décision motivée prise par l'Autorité Environnementale sera notifiée, dans un délai de 3 mois à compter de la réception des informations fournies par la collectivité.

4 - 2. Prise en compte et amélioration.

L'ensemble des zones concernant le projet de modification simplifiée, est artificialisé et urbanisé depuis longtemps, il ne recèle aucune richesse faunistique ou floristique identifiée.

Aucun outil d'inventaire ou de protection d'essences ou d'espèces tels qu'un site Natura 2000, une zone naturelle d'intérêt faunistique ou floristique, un périmètre d'arrêté de protection de biotope) **n'existe dans ses alentours.**

Par ailleurs, aucun périmètre des zones n'a été modifié. Il n'y a donc aucune consommation des secteurs agricoles, naturels et forestiers.

De manière générale, les différents ajustements du règlement sont marginaux et permettent de maîtriser la qualité environnementale urbaine et paysagère : Ils n'auront pas d'impact négatif notable sur le projet communal, le milieu urbain ou naturel. En outre, le projet de la modification contient des orientations d'aménagement et des améliorations architecturales qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures écologiques et éventuellement des mesures compensatoires au développement urbain de ses dernières années.

La communauté de communes de la Thelloise a engagé la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). L'arrêt de ce document est attendu en avril 2021. La révision du prochain PLU de Neuilly-en-thelle favorisera la mise en œuvre de ses actions.

Pour conclure : Cette modification a une incidence favorable à la prise en compte de l'environnement dans le PLU et sur la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Elle s'emploie à anticiper les orientations du projet de révision du PLU, en cours d'élaboration, afin d'informer rapidement le public sur les enjeux fondamentaux notamment sur la performance énergétique, sur la récolte et la préservation des eaux de pluie et enfin sur la nécessité à l'usage des véhicules doux.