

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU
PIECE 1. RAPPORT DE PRESENTATION
Dossier enquête publique

N°	Libellé	Montant
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

Rapport de présentation

1. Introduction et choix de la procédure
2. Présentation et justifications des modifications



1. Rapport de présentation

Introduction et choix de la procédure

Les objets de la modification

Le paysage urbain typique de la commune, occupé par près de 35 % d'espaces naturels (bois, parcs et jardins) participe à l'identité des quartiers. Les jardins privés paysagers, souvent en partie, boisés créent un prolongement naturel des massifs forestiers bordant ou traversant la ville. Ils apportent fraîcheur, ombre, refuge pour la petite faune, ils participent grandement à l'infiltration progressive des eaux à la parcelle et à un cadre de vie verdoyant.

Ces espaces naturels tendent à disparaître et à s'artificialiser du fait, notamment, d'un règlement trop peu favorable à la préservation de l'environnement ayant abouti à la suppression progressive d'espaces boisés, d'îlots de fraîcheur, et à l'imperméabilisation grandissante des sols. Une analyse urbaine détaillée, suivi d'un travail minutieux avec les associations de quartiers, ont permis de faire émerger des propositions d'évolution des règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal. Cette évolution entre dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

Cette modification est, par ailleurs, l'occasion de procéder à des corrections mineures facilitant la compréhension des règles, évitant le contournement de celles-ci et permettant la suppression de certaines incohérences héritées des règlements successifs.

La procédure de modification permet ainsi de préciser et ajuster certaines dispositions réglementaires, et de spécifier certaines définitions du lexique.

Contexte :

La commune de La-Celle-Saint-Cloud dispose d'un cadre naturel privilégié qui a toujours constitué l'attractivité de la commune. Les espaces naturels (bois et forêts, étangs...), représentent environ 30% de la surface du territoire communal (source MOS 2021 ; IPR).

Le PADD du PLU actuel indique l'enjeu suivant :
« *le cadre naturel de la commune a été fondateur du développement urbain d'hier et d'aujourd'hui. Le développement de demain ne pourra se faire que dans le respect de la structure naturelle des quartiers* ».

La plupart des espaces boisés sont constitutifs d'un plus vaste réseau de bois et forêts avec les communes voisines. Les quartiers pavillonnaires représentent un couvert végétal et arboré important et participent pleinement aux continuités écologiques de la région. Ce couvert végétal est à préserver et à valoriser.



Introduction et choix de la procédure

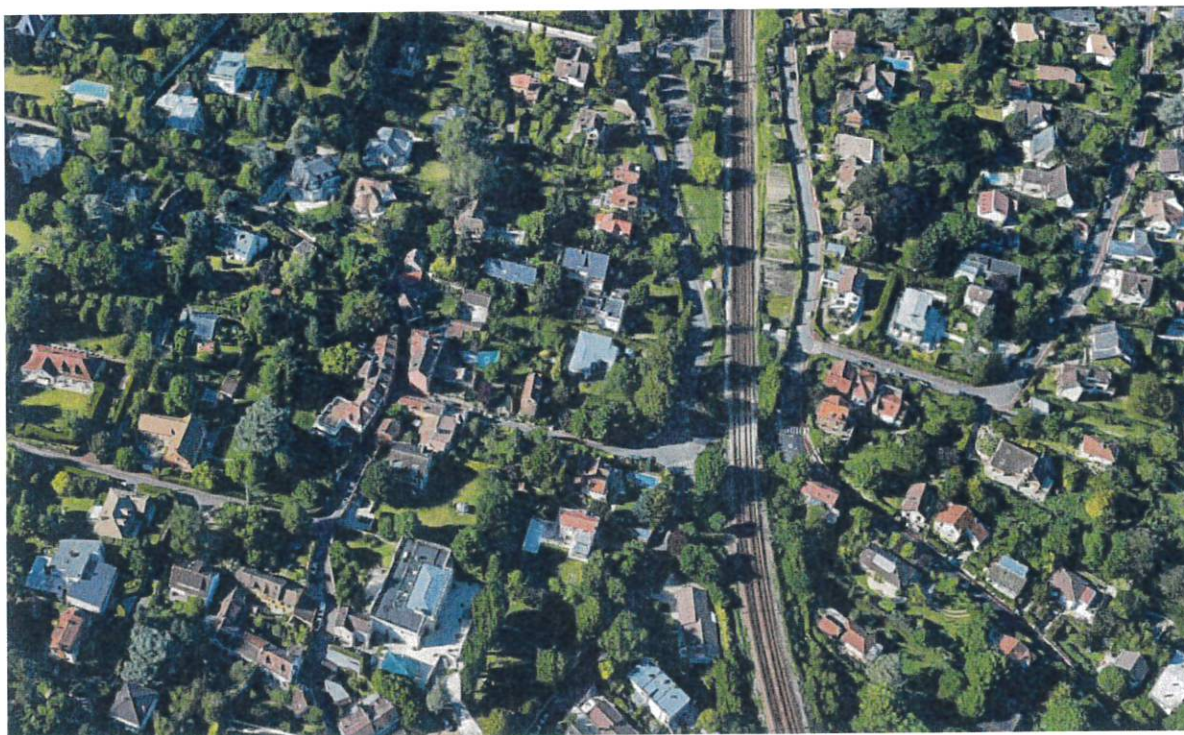
Les objets de la modification

Les boisements et les espaces naturels constituent à la fois le socle du cadre de vie communal mais aussi de son patrimoine. Cette proximité aux bois pose également l'enjeu du traitement et de la préservation des lisières de forêt. Les orientations du SDRIF précisent qu'en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments agricoles, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Le PLU a en charge la délimitation du Site Urbain Constitué (SUC).

Après 6 ans d'application, il a pu être constaté que l'actuel PLU ne permet pas de préserver suffisamment cette identité, et les espaces de nature au sein de l'espace urbain. Certains espaces verts arborés, dans des quartiers pavillonnaires sont inutilement et exagérément artificialisés à outrance.

Une analyse urbaine a été réalisée pour permettre de préciser au mieux les ajustements nécessaires afin de garantir au mieux la protection des espaces naturels se trouvant au sein de chaque quartier. Les ajustements envisagés seront développés dans ce rapport de présentation.

Les principaux objectifs de cette modification sont de rendre le territoire plus résilient face au dérèglement climatique, de mieux préserver les espaces de nature en ville notamment les caractéristiques de certains quartiers pavillonnaires tout en permettant une évolution du bâti existant.



Le choix de la procédure

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit d'ajustements de règles, de corrections, de reformulations de dispositions dans le règlement, sans impact significatif sur les droits à construire, et de modifications mineures sur le plan de zonage

Enfin, ces évolutions sont mises en œuvre sans remettre en cause les orientations du PADD ou toute protection édictée au titre des dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme.

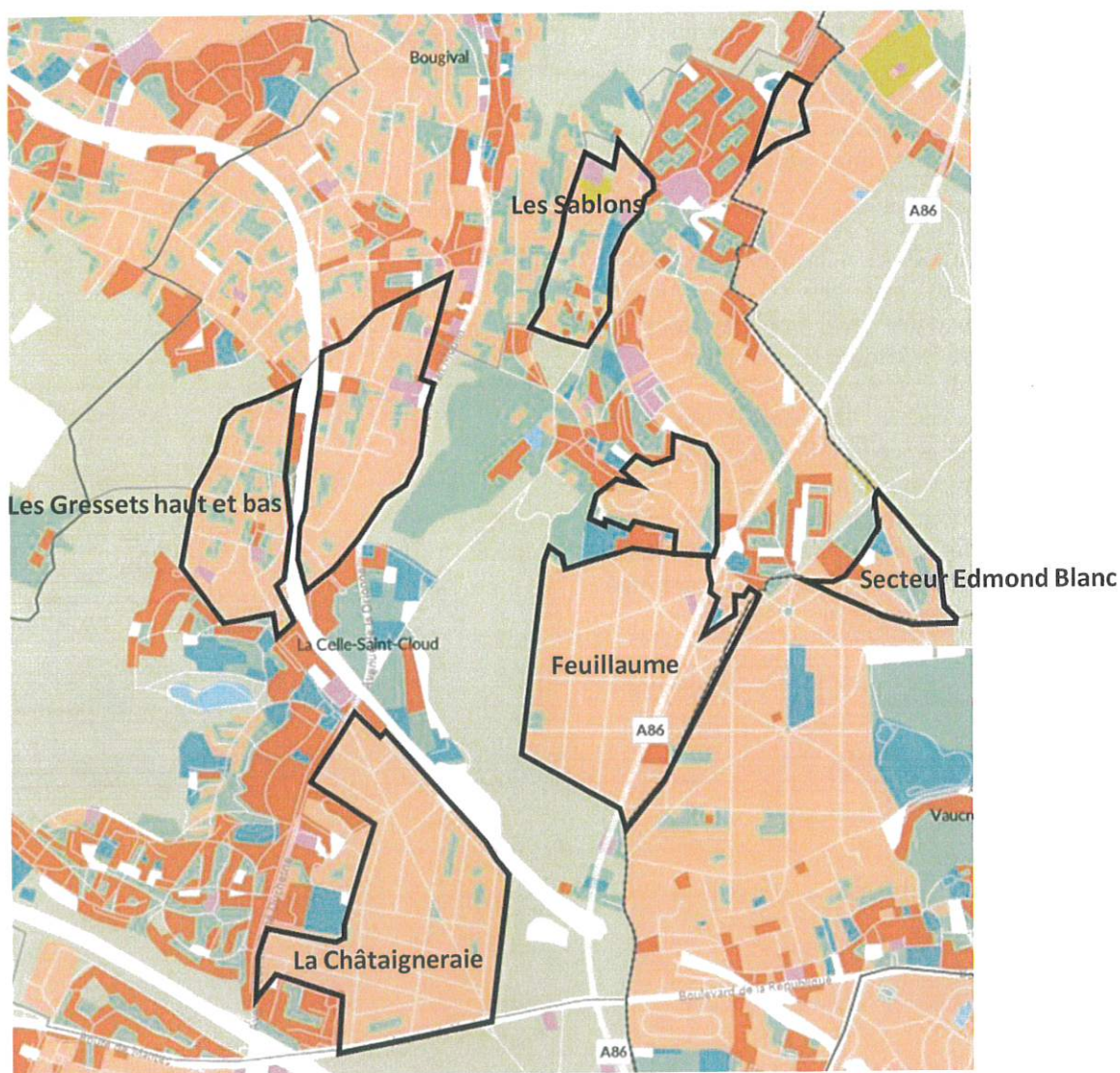
Introduction et choix de la procédure

Analyse des sites faisant l'objet de la procédure de modification

Longtemps rural, le territoire de la commune se couvre d'habitat diffus suite à l'urbanisation des parcelles agricoles le long des axes de communication. Après 1950, le territoire est déjà bien couvert de logements individuels.

L'analyse de l'occupation du sol, de l'implantation bâti et du parcellaire permettent de comprendre l'organisation actuelle de la commune.







Il existe 4 secteurs pavillonnaires avec de forts enjeux de préservation de la nature en ville et paysagers : Les Gressets (haut et bas), la Châtaigneraie, le secteur Edmond Blanc, et la Feuillaume. La préservation des paysages est d'autant plus importante que la commune est marquée par un fort relief notamment dans le quartier des Gressets.

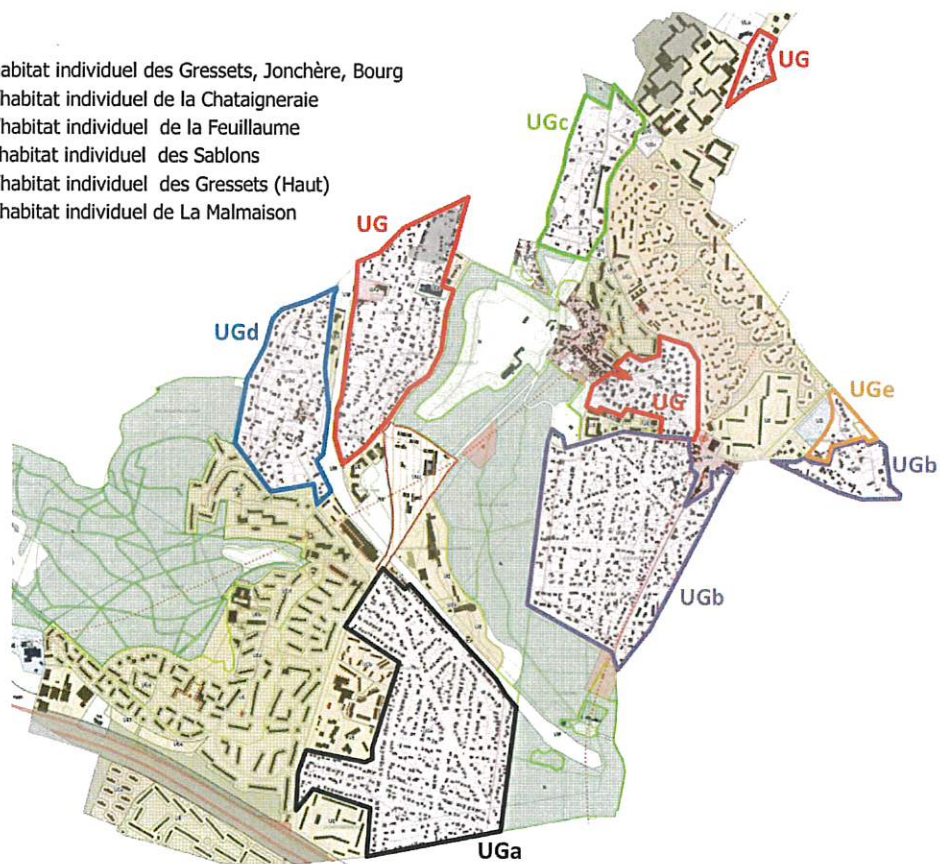


Introduction et choix de la procédure

Analyse des sites faisant l'objet de la procédure de modification

Les pages suivantes font la synthèse de l'analyse effectuée dans le cadre de cette modification. Cette analyse factuelle a permis de déterminer les ajustements envisagés pour le règlement de la zone UG.

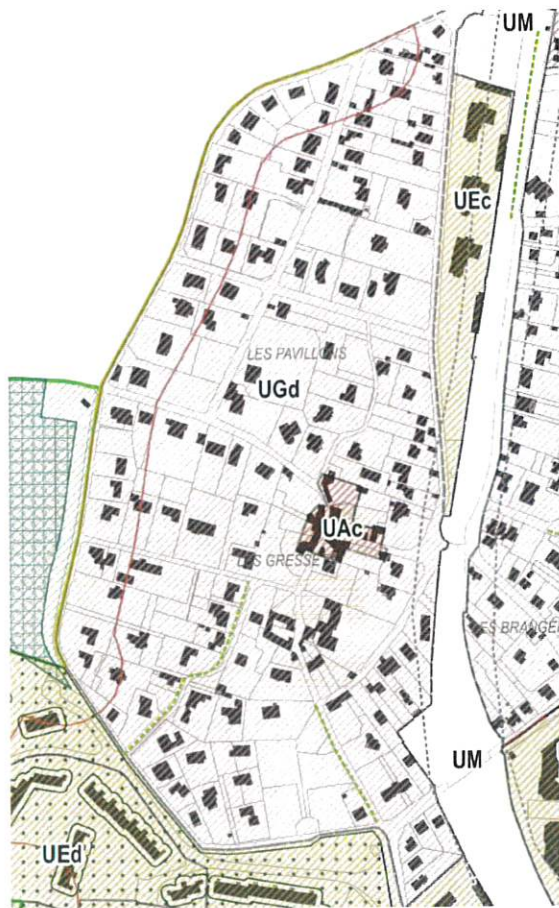
-  UG : secteur d'habitat individuel des Gressets, Jonchère, Bourg
-  UGa : secteur d'habitat individuel de la Chataigneraie
-  UGb : secteur d'habitat individuel de la Feuillaume
-  UGc : secteur d'habitat individuel des Sablons
-  UGd : secteur d'habitat individuel des Gressets (Haut)
-  UGe : secteur d'habitat individuel de La Malmaison



Introduction et choix de la procédure

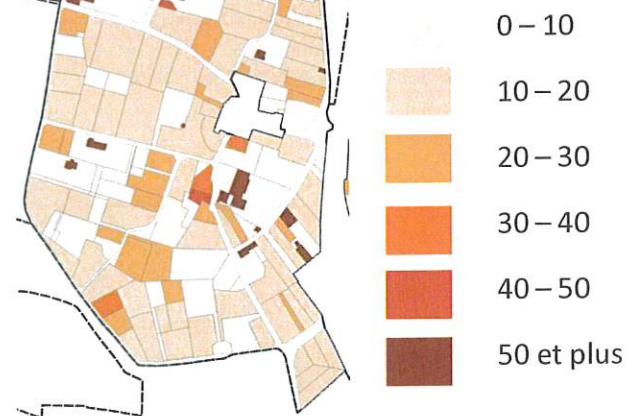
Analyse des sites faisant l'objet de la procédure de modification

La synthèse de l'analyse par quartier :



Les Gressets Haut

Emprise au sol
(en % de la superficie
de la parcelle)



Principales caractéristiques :

Parcellaire Parcellaire hétérogène, de taille variée, issu de nombreux découpages.
Taille moyenne des parcelles : **689 m²**
Médiane : **568 m²**

Implantations des constructions Retrait des voies systématique.
Majoritairement en **retrait des 2 limites**, parfois sur une limite séparative. Quasiment jamais sur les 2 limites.

Emprises au sol Emprise au sol moyenne des constructions : **19%**

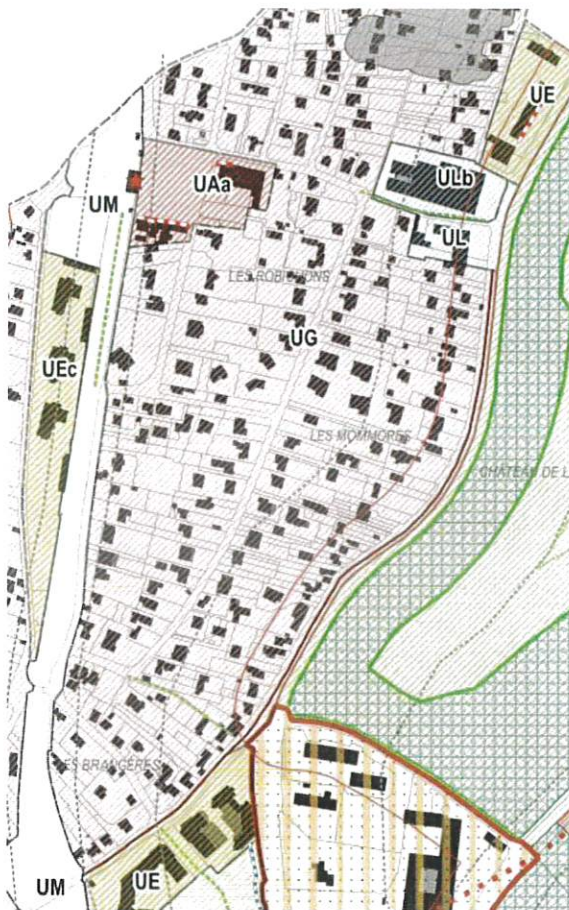
Jardins Présence importante de **jardins**, souvent très **arborés**.

Introduction et choix de la procédure

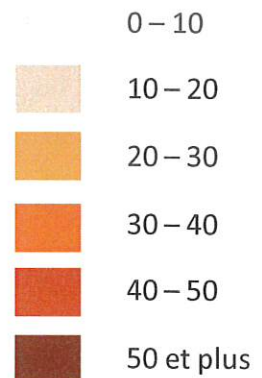
Analyse des sites faisant l'objet de la procédure de modification

La synthèse de l'analyse par quartier :

**Les Gressets
Bas**



Emprise au sol
(en % de la superficie
de la parcelle)



Principales caractéristiques :

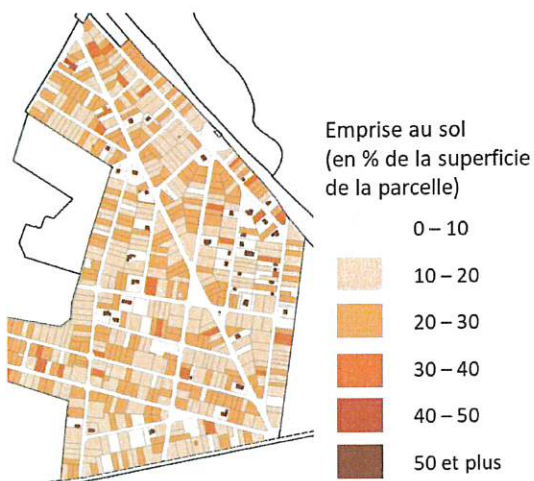
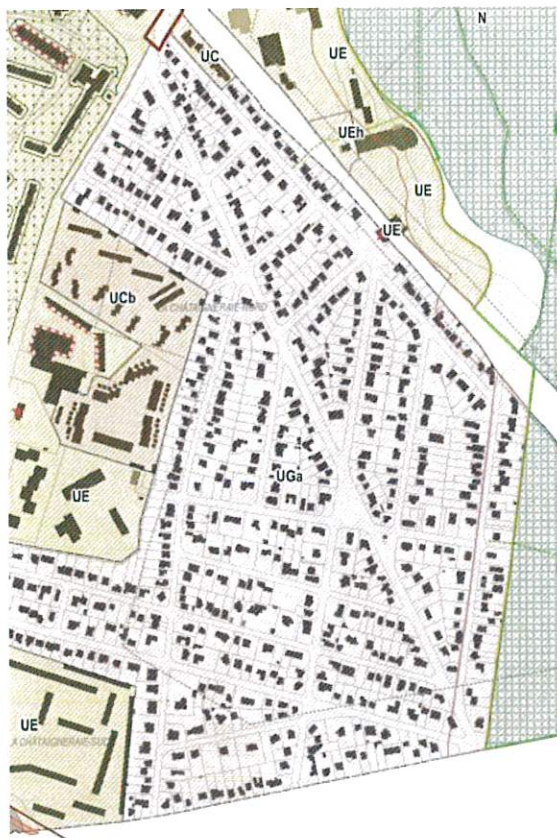
Parcelle	Parcelle hétérogène, de taille variée, issu de nombreux découpages. Taille moyenne des parcelles : 435 m ² Médiane : 307 m ²
Implantations des constructions	Retrait des voies systématique. Le plus souvent en retrait des 2 limites séparatives et parfois sur 1 limite
Emprises au sol	Emprise au sol moyenne des constructions : 20%
Jardins	Présence importante de jardins , souvent très arborés

Introduction et choix de la procédure

Analyse des sites faisant l'objet de la procédure de modification

La synthèse de l'analyse par quartier :

la Châtaigneraie



Principales caractéristiques :

Parcellaire Parcellaire très structuré et homogène dans sa forme et sa taille. Possibilités de divisions relativement limitées du fait de la taille et de l'étroitesse des terrains.
Taille moyenne des parcelles : **483 m²**
Médiane : **458 m²**

Implantations des constructions Retrait des voies systématique. Soit **en retrait des 2 limites**, soit **sur une limite séparative**. Rarement sur les 2 limites.

Emprises au sol Emprise au sol moyenne des constructions : **22%**

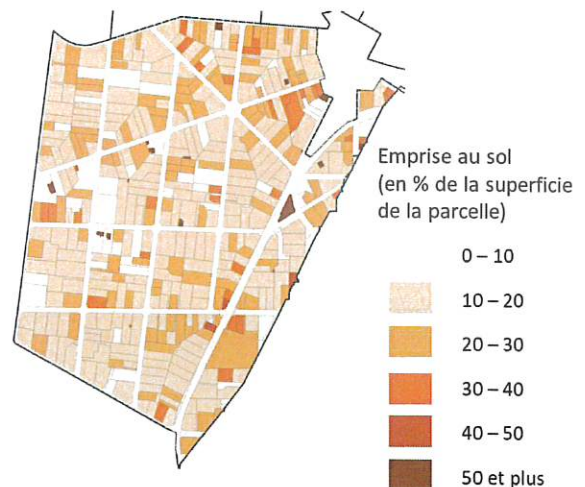
Jardins Présence importante de **jardins**, souvent très **arborés**.

Introduction et choix de la procédure

Analyse des sites faisant l'objet de la procédure de modification

La synthèse de l'analyse par quartier :

Feuillaume



Principales caractéristiques :

Parcellaire	Parcellaire très structuré et homogène dans sa forme et sa taille. Possibilités de divisions plus importantes du fait de la taille des terrains (phénomène d'ores et déjà visible). Taille moyenne des parcelles : 675 m² Médiane : 603 m²
Implantations des constructions	Retrait des voies systématique. Soit en retrait des 2 limites , soit sur une limite séparative . Très rarement sur les 2 limites.
Emprises au sol	Emprise au sol moyenne des constructions : 19%
Jardins	Présence importante de jardins , souvent très arborés .

Introduction et choix de la procédure

Analyse des sites faisant l'objet de la procédure de modification

Le travail avec les associations

Une consultation et des réunions de travail ont été organisées avec l'ensemble des associations de quartier concernées par les modifications.

Ce travail mené en partenariat avec les associations a permis d'enrichir le projet d'un certain nombre d'ajustements réglementaires.

La présente procédure de modification se décline en 3 parties :

- Une première partie qui concerne l'ensemble des zones urbaines de la commune, et dont les propositions sont principalement le fruit du travail mené en collaboration avec les associations de quartiers ;
- Une seconde partie relative à la préservation des caractéristiques des quartiers pavillonnaires (zone UG) et la prise en compte de la richesse naturelle de ces quartiers ;
- Une troisième partie qui vise à apporter des rectifications sur des erreurs matérielles et des compléments pour améliorer la lisibilité du règlement écrit, et ainsi éviter les interprétations de certaines règles.





2. Présentation et justifications des modifications

Présentation et justifications des modifications

1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

1. Les dispositifs d'énergie renouvelable
2. Les éléments techniques
3. La protection des arbres
4. La protection de la petite faune
5. L'infiltration des eaux à la parcelle

2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire uniquement)

1. Lutte contre le morcellement urbain
2. Préserver les caractéristiques architecturales des quartiers pavillonnaires

3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

1. Rectification d'erreurs matérielles
2. Amélioration de la lisibilité du règlement écrit

Présentation et justifications des modifications

1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

1.1. Les dispositifs d'énergie renouvelable

AVANT

Zones UA ; UC . UE ; UG ; UL et US – Art.4

4. LES TOITURES :

Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuiles canal ...) sont interdites. En cas de toiture terrasse, les édicules sont traités, et si possible regroupés, de manière à s'intégrer le plus possible à l'architecture de la construction.

La pose de capteurs solaires devra s'harmoniser avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

Les capteurs solaires devront être encastrés dans la toiture.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Afin de préserver les caractéristiques architecturales des constructions tout en favorisant l'utilisation des énergies renouvelables, la commune souhaite ajouter une règle pour une meilleure intégration paysagère des dispositifs d'énergie renouvelable et permettre une surimposition des capteurs solaires dans la limite de 15 cm.

APRES

Zones UA ; UC . UE ; UG ; UL et US– Art.4

4. LES TOITURES :

Les couvertures spécifiques d'autres régions (chaume, tuiles canal ...) sont interdites. En cas de toiture terrasse, les édicules sont traités, et si possible regroupés, de manière à s'intégrer le plus possible à l'architecture de la construction.

La pose de capteurs solaires devra s'harmoniser avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible (notamment en favorisant la symétrie). Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

~~Les capteurs solaires devront être encastrés dans la toiture.~~

Les capteurs solaires pourront être soit encastrés dans la toiture, soit en surimposition dans la limite d'une saillie de 15 cm.

Présentation et justifications des modifications

1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

1.2. Les éléments techniques

AVANT

Zones UC ; UE ; UG ; UL – Art.2

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS :

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

[...]

Les isolations thermiques par l'extérieur bénéficient d'une diminution des règles d'implantation en limites séparatives de 0,30cm.

Tous autres dispositifs techniques devront être implantés à 4m minimum des limites séparatives.

APRES

Zones UC ; UE ; UG ; UL – Art.2

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS :

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

[...]

Les isolations thermiques par l'extérieur **des constructions existantes** bénéficient d'une diminution des règles d'implantation en limites séparatives de **0,30cm 30 cm**.

~~Tous autres dispositifs techniques devront être implantés à 4m minimum des limites séparatives.~~

Les dispositifs techniques (exceptés les panneaux solaires) devront être implantés à 4 mètres des limites séparatives et seront de préférence intégrés dans des éléments d'architecture.

Les dispositifs générant des nuisances sonores (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) implantés à moins de 12 mètres d'une limite séparative devront être intégrés dans un coffrage insonorisant.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Suite à l'augmentation du nombre de pompes à chaleur et de climatiseurs, la commune souhaitée apporter une précision à la règle pour prévenir de potentiels litiges de voisinage quant aux nuisances générées par ces dispositifs.

Présentation et justifications des modifications

1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

1.3. La protection des arbres

AVANT

Dans toutes les zones – Art.2.3

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS :

Prescriptions en faveur du maintien des arbres :

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront tenir compte des arbres de haute-tige existants afin de préserver le plus possible les différents sujets.

Les arbres de hautes tige et arbres de parc, notamment les chênes, érables, châtaigniers, hêtres, saules, marronniers, tilleuls, liquidambers, séquoias, cèdres, pins, ifs, doivent être maintenus dans les cas suivants :

- dans une bande de 0 - 3 m par rapport aux voies et emprises publiques :
- à l'intérieur des terrains indiqués aux documents graphiques en « éléments du paysage à préserver » au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme ;
- à l'intérieur des terrains identifiés au tableau des arbres et boisements à préserver figurant en annexe Titre IV, chapitre 3, « Eléments du paysage à préserver et soumis à déclaration préalable ».

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La commune souhaite mieux protéger les arbres de haute tige et arbres de parcs participants à la fois à la qualité paysagère des quartiers, aux îlots de fraîcheur urbains et à la biodiversité. Ainsi, pour le bon développement de l'arbre, toute nouvelle construction ou aménagement pouvant nuire à l'arbre est interdite.

APRES

Dans toutes les zones – Art.2.3

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS :

Prescriptions en faveur du maintien des arbres :

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront tenir compte des arbres de haute-tige existants afin de préserver le plus possible les différents sujets.

Les arbres de haute tige et arbres de parc, notamment les chênes, érables, châtaigniers, hêtres, saules, marronniers, tilleuls, liquidambers, séquoias, cèdres, pins, ifs, doivent être maintenus dans l'ensemble des zones urbaines de la commune.

Dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre de haute tige ou arbre de parc, sont interdits toutes constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

[...]

Présentation et justifications des modifications

1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

1.3. La protection des arbres

AVANT

Dans toutes les zones – Art.2.3

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS :

Prescriptions en faveur du maintien des arbres :

[...] **Exceptions** : sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement dans les cas suivants :

Si l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes [...]

- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement ou d'un arbre de haute tige isolé est autorisée pour la création d'un accès ou la réalisation d'une construction dans les conditions suivantes :
 - limité à un seul accès par unité foncière si aucune autre solution n'est envisageable
 - à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques
 - à condition que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales dont la taille minimale au moment de la plantation soit comprise entre 1.5m et 2m.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une règle a également été précisée, venant en complément de la précédente, pour mieux préserver le patrimoine arboré. Chaque abatage d'arbres pour d'autres raisons que celles permises devra être dûment justifié. De plus, une règle concernant l'essence à privilégier est ajoutée pour rendre le territoire davantage résilient au changement climatique.

APRES

Dans toutes les zones – Art.2.3

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS :

Prescriptions en faveur du maintien des arbres :

[...] **Exceptions** : sous réserve de justification, l'abattage pourra être autorisé ponctuellement dans les cas suivants :

Si l'état du sujet présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes [...]

- La réduction partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement ou d'un arbre de haute tige isolé est autorisée pour la création d'un accès ou la réalisation d'une construction dans les conditions suivantes :
 - limité à un seul accès par unité foncière si aucune autre solution n'est envisageable
 - à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques
 - à condition que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales **et de préférence adaptée au changement climatique.**

Si la suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, cette nécessité devra être justifiée par un rapport phytosanitaire. Enfin, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige avec une hauteur minimale à la plantation comprise entre 1,50 et 2 m.

Présentation et justifications des modifications

1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

1.3. La protection des arbres

AVANT

Chapitre 3 : Dispositions relatives à la préservation de la biodiversité et des paysages

Éléments du paysage à préserver

Les terrains indiqués aux documents graphiques en « éléments du paysage » et les éléments indiqués dans le tableau ci-après sont à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Sur ces terrains identifiés, est uniquement autorisée la construction d'abris de jardins ou annexes de moins de 8m² et limités à 2,50m de hauteur au faitage et les réseaux souterrains d'intérêt collectif. Les toits plats sont interdits. Par ailleurs, l'abattage des arbres de haute tige est soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-23-h du code de l'urbanisme.

APRES

Chapitre 3 : Dispositions relatives à la préservation de la biodiversité et des paysages

Éléments du paysage à préserver

Les terrains indiqués aux documents graphiques en « éléments du paysage » et les éléments indiqués dans le tableau ci-après sont à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. ~~Sur ces terrains identifiés, est uniquement autorisée la construction d'abris de jardins ou annexes de moins de 8m² et limités à 2,50m de hauteur au faitage et les réseaux souterrains d'intérêt collectif. Les toits plats sont interdits. Par ailleurs, l'abattage des arbres de haute tige est soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-23-h du code de l'urbanisme.~~

Sur ces terrains identifiés, l'abattage des arbres de haute tige est soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-23-h du code de l'urbanisme. L'abattage peut également être inclus dans une demande de permis de construire dans le cadre de travaux soumis à permis de construire.

Par ailleurs, sur les terrains indiqués aux documents graphiques en « éléments du paysage », est uniquement autorisée la construction d'abris de jardins ou annexes de moins de 8 m² et limités à 2,50 m de hauteur au faitage et les réseaux souterrains d'intérêt collectif. Les toits plats y sont interdits.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La règle a été réorganisée pour une meilleure compréhension générale.

Présentation et justifications des modifications

1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

1.4. La protection de la petite faune

AVANT

En zone UA – Art.2.2

2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

[...]

5. LES CLOTURES ET MURS DE CLÔTURES

5.1. Les types de matériaux à proscrire : clôtures pleines ou ajourées en béton, plaques de fibrociment, matière plastique ou béton, grillage à poules et grillage plastique souple, canisse et assimilés, tube acier et lisse P.V.C., ferronneries et ouvrages d'entrée compliqués, vernis brillants sur menuiserie, associations de matériaux hétéroclites, matériaux d'imitation.

Les matériaux synthétiques (type PVC) sont interdits en UA et UAc sur les clôtures et murs de clôture d'un terrain comportant une construction datant d'avant 1950.

5.2. Clôtures sur voies et espaces publics

Les clôtures peuvent être constituées d'une grille ou d'un grillage rigide, doublé de végétation sur un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 90 cm par rapport au niveau du trottoir et ayant le même aspect (enduit ou pierre) que la construction principale.

APRES

En zone UA – Art.2.2

2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

[...]

5. LES CLOTURES ET MURS DE CLÔTURES

5.1. Les types de matériaux à proscrire : clôtures pleines ou ajourées en béton, plaques de fibrociment, matière plastique ou béton, grillage à poules et grillage plastique souple, canisse et assimilés, tube acier et lisse P.V.C., ferronneries et ouvrages d'entrée compliqués, vernis brillants sur menuiserie, associations de matériaux hétéroclites, matériaux d'imitation.

Les matériaux synthétiques (type PVC) sont interdits en UA et UAc sur les clôtures et murs de clôture d'un terrain comportant une construction datant d'avant 1950.

5.2. La protection de la petite faune : Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures, qu'elles soient en limite séparative ou sur l'alignement, doivent inclure la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas de la clôture.

5.2-5.3. Clôtures sur voies et espaces publics

Les clôtures peuvent être constituées d'une grille ou d'un grillage rigide, doublé de végétation sur un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 90 cm par rapport au niveau du trottoir et ayant le même aspect (enduit ou pierre) que la construction principale.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une règle sur les clôtures a été ajoutée de manière transversale pour permettre la libre circulation de la petite faune dans l'ensemble du territoire communal pour renforcer la viabilité des corridors écologiques existants.

Présentation et justifications des modifications

1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

1.4. La protection de la petite faune

AVANT

En zone UC – Art.2.2

**2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

[...]

2. CLOTURES

Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir et les clôtures en limite séparative au maximum à 2 m au-dessus du niveau du terrain naturel. [...]

Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20% minimum (hors parties maçonnées) et 10% minimum pour les portails et portillons.

Les clôtures devront être perméables en partie basse à la petite faune en lisière de forêt et de zone Naturelle.

Afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation sur les voies riveraines, la collectivité peut imposer la transparence des clôtures ou le dégagement de la verdure.

APRES

En zone UC – Art.2.2

**2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

[...]

2. CLOTURES

Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir et les clôtures en limite séparative au maximum à 2 m au-dessus du niveau du terrain naturel. [...]

Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20% minimum (hors parties maçonnées) et 10% minimum pour les portails et portillons.

~~Les clôtures devront être perméables en partie basse à la petite faune en lisière de forêt et de zone Naturelle.~~

Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures, qu'elles soient en limite séparative ou sur l'alignement, doivent inclure la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas de la clôture.

Afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation sur les voies riveraines, la collectivité peut imposer la transparence des clôtures ou le dégagement de la verdure.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une règle sur les clôtures a été ajoutée de manière transversale pour permettre la libre circulation de la petite faune dans l'ensemble du territoire communal pour renforcer la viabilité des corridors écologiques existants.

Présentation et justifications des modifications

1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

1.4. La protection de la petite faune

AVANT

En zone UE . UG – Art.2.2

2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

[...]

1. PRINCIPES GENERAUX

Pour tous les secteurs

[...]

Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20% minimum (hors parties maçonnées) et 10% minimum pour portails et portillons. Les clôtures devront être perméables en partie basse à la petite faune en lisière de forêt et de zone Naturelle.

Les murs pleins sont autorisés pour les clôtures situées le long de la voie ferrée la (hauteur maximale à apprécier selon le niveau du TN/niveau de l'emprise SNCF).

APRES

En zone UE, UG – Art.2.2

2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

[...]

1. PRINCIPES GENERAUX

Pour tous les secteurs

[...]

Les clôtures doivent être ajourées, de façon homogène, à hauteur de 20% minimum (hors parties maçonnées) et 10% minimum pour portails et portillons. ~~Les clôtures devront être perméables en partie basse à la petite faune en lisière de forêt et de zone Naturelle.~~

Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures, qu'elles soient en limite séparative ou sur l'alignement, doivent être perméables en partie basse et incluent la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas de la clôture.

Les murs pleins sont autorisés pour les clôtures situées le long de la voie ferrée la (hauteur maximale à apprécier selon le niveau du TN/niveau de l'emprise SNCF).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La règle a été renforcée en zone N pour faciliter la libre circulation de la petite faune dans l'ensemble du territoire communal pour renforcer la viabilité des corridors écologiques existants.

Présentation et justifications des modifications

1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

1.4. La protection de la petite faune

AVANT

En zone UL, UM, US, N – Art.2.2

2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE [...]

2. CLOTURES

Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm,

b) toutefois, les clôtures peuvent être des murs pleins uniquement le long des voies départementales, à condition de se conformer aux normes suivantes :

- hauteur maximum 2 mètres, épaisseur minimum 20 cm
- crépi ton clair ou pierre naturelle
- chaperon en type tuiles plates petit moule, vieilles.

Les clôtures en limites séparatives sont conformes aux dispositions ci-dessus.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les ajustements permettent à la fois une meilleure compréhension de la règle sur les clôtures en limites séparatives et permettent la libre circulation de la petite faune.

APRES

En zone UL, UM, US, N – Art.2.2

2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE [...]

2. CLOTURES

~~Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir.~~

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir en façade sur rue et à 2 mètres maximum par rapport au terrain naturel du sol en limites séparatives. La hauteur est calculée en tout point.

a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm. Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures doivent inclure la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas de la clôture.

b) toutefois, les clôtures peuvent être des murs pleins uniquement le long des voies départementales, à condition de se conformer aux normes suivantes :

- hauteur maximum 2 mètres, épaisseur minimum 20 cm
- crépi ton clair ou pierre naturelle
- chaperon en type tuiles plates petit moule, vieilles.

~~Les clôtures en limites séparatives sont conformes aux dispositions ci-dessus.~~

Présentation et justifications des modifications

1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

1.4. La protection de la petite faune

AVANT

En zone UG – Art.2.2

2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE [...]

2. CLOTURES

Les clôtures en façade sur rue s'élèvent au maximum à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

- a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm,
- b) toutefois, les clôtures peuvent être des murs pleins, uniquement le long des voies départementales à condition de se conformer aux normes suivantes :
 - hauteur maximum de 2 mètres, épaisseur minimum de 20 cm,
 - crépi ton clair ou pierre naturelle,
 - chaperon de type « tuiles plates petit moule, vieilles »,
- c) une haie opaque de verdure peut servir de clôture, ou la conforter.
- d) lorsque de part et d'autre de la clôture à créer existent des murs pleins ayant un certain caractère, celle-ci peut être traitée de façon identique de manière à respecter une harmonie.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les ajustements permettent à la fois une meilleure compréhension de la règle sur les clôtures en limites séparatives et permettent la libre circulation de la petite faune.

APRES

En zone UG – Art.2.2

2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE [...]

2. CLOTURES

La hauteur maximale des ~~Les~~ clôtures ~~en façade sur rue s'élèvent au maximum~~ est limitée à 2 mètres au-dessus du niveau du trottoir ~~en façade sur rue~~ et à 2 mètres maximum par rapport au niveau du terrain naturel en limites séparatives. La hauteur est calculée en tout point.

- a) elles sont constituées d'une grille, d'un grillage ou d'une claire-voie ; un mur bahut pourra faire soubassement, à la condition que sa hauteur ne dépasse pas 90 cm,
- b) toutefois, les clôtures peuvent être des murs pleins, uniquement le long des voies départementales à condition de se conformer aux normes suivantes :
 - hauteur maximum de 2 mètres, épaisseur minimum de 20 cm,
 - crépi ton clair ou pierre naturelle,
 - chaperon de type « tuiles plates petit moule, vieilles »,
- c) une haie opaque de verdure peut servir de clôture, ou la conforter.
- d) lorsque de part et d'autre de la clôture à créer existent des murs pleins ayant un certain caractère, celle-ci peut être traitée de façon identique de manière à respecter une harmonie.
- e) Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures doivent inclure la création de passages d'au moins 10 x 10 cm de dimension au bas de la clôture.

Présentation et justifications des modifications

1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

1.5. L'infiltration des eaux à la parcelle

AVANT

En zone UC – Art.2.3

2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Seulement 25 % de la surface du terrain non bâti en élévation peut être recouverte d'un sol imperméable (asphalte, dallage, etc.), le reste doit être traité en pleine terre.

APRES

En zone UC – Art.2.3

2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

~~Seulement 25 % de la surface du terrain non bâti en élévation peut être recouverte d'un sol imperméable (asphalte, dallage, etc.), le reste doit être traité en pleine terre.~~

Dans les secteurs UC, UCa, UCb :

Une part de **60 % minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace perméable dont **45 % minimum** de la superficie du terrain en espace de pleine terre.

Dans les secteurs UCc :

Une part de **70 % minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace perméable dont **55 % minimum** de la superficie du terrain en espace de pleine terre.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La commune souhaite renforcer la préservation des espaces perméables et de la pleine terre ainsi que permettre une meilleure compréhension de la règle. Ainsi, les exigences de pleine terre à l'article 2.3 s'apprécient désormais en % minimum de la superficie du terrain et non plus en « % d'espaces non bâti ». Une mise en cohérence par rapport à la part d'emprise au sol maximale autorisée a été effectuée.

Présentation et justifications des modifications

1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

1.5. L'infiltration des eaux à la parcelle

AVANT

En zone UC – Art.2.3

2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Seulement 25 % de la surface du terrain non bâti en élévation peut être recouverte d'un sol imperméable (asphalte, dallage, etc.), le reste doit être traité en "espace végétal" de pleine terre.

Pour le secteur UEe, seulement 30% de la surface d'un terrain non bâti en élévation peut-être recouverte d'un sol imperméable (asphalte, dallage, etc.) ; le reste doit être traité en "espace végétal" de pleine terre.

Pour les secteurs UEf, UEg, UEh : non réglementé.

APRES

En zone UC – Art.2.3

2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

~~Seulement 25 % de la surface du terrain non bâti en élévation peut être recouverte d'un sol imperméable (asphalte, dallage, etc.), le reste doit être traité en "espace végétal" de pleine terre.~~

Une part de **60 % minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace perméable dont **45 % minimum** de la superficie du terrain en espace de pleine terre.

~~Pour le secteur UEe, seulement 30% de la surface d'un terrain non bâti en élévation peut être recouverte d'un sol imperméable (asphalte, dallage, etc.) ; le reste doit être traité en "espace végétal" de pleine terre.~~

Dans le secteur UEe :

Une part de **30 % minimum** de la superficie du terrain doit être traitée en espace perméable dont **15 % minimum** de la superficie du terrain en espace de pleine terre.

Pour les secteurs UEf, UEg, UEh : non réglementé.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La commune souhaite renforcer la préservation des espaces perméables et de la pleine terre ainsi que permettre une meilleure compréhension de la règle. Ainsi, les exigences de pleine terre à l'article 2.3 s'apprécient désormais en % minimum de la superficie du terrain et non plus en « % d'espaces non bâti ». De plus, une règle a été fixée pour 3 sous-secteurs qui étaient à ce jour non réglementés.

Présentation et justifications des modifications

1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

1.5. L'infiltration des eaux à la parcelle

AVANT

En zone UC – Art.2.3

2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Pour les constructions à usage d'habitation :

- en secteur UGa : 50% de la surface non bâtie devra rester en pleine terre.
- en secteurs UG et UGb: 55 % de la surface du terrain devra rester en pleine terre.
- en secteur UGc: 70 % de la surface non bâtie devra rester en pleine terre.
- en secteur UGd : 60 % de la surface non bâtie devra rester en pleine terre.
- en secteur UGe : 50 % de la surface non bâtie devra rester en pleine terre.

Pour les bureaux, commerces et activités de services :

- en secteur UG : 40 % de la surface non bâtie non bâtie devra rester en pleine terre
- en secteur UGa et UGb et UGe : 25 % de la surface du terrain devra rester en pleine terre

APRES

En zone UG – Art.2.3

2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Pour les constructions à usage d'habitation :

- en secteur UGa : **50% de la surface totale du terrain non-bâtie** devra rester en pleine terre.
- en secteurs UG et UGb: **55 % de la surface totale du terrain non-bâtie** devra rester en pleine terre.
- en secteur UGc: **70 % de la surface totale du terrain non-bâtie** devra rester en pleine terre.
- en secteur UGd : **60 % de la surface totale du terrain non-bâtie** devra rester en pleine terre.
- en secteur UGe : **50 % de la surface totale du terrain non-bâtie** devra rester en pleine terre.

Pour les bureaux, commerces et activités de services :

- en secteur UG : **40 % de la surface totale du terrain non-bâtie** devra rester en pleine terre
- en secteur UGa et UGb et UGe : **25 % de la surface totale du terrain non-bâtie** devra rester en pleine terre

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La commune souhaite renforcer la préservation des espaces perméables et de la pleine terre ainsi que permettre une meilleure compréhension de la règle. Ainsi, les exigences de pleine terre à l'article 2.3 s'apprécient désormais en % minimum de la superficie du terrain et non plus en « % d'espaces non bâti ». Le ratio exigé est ainsi plus important.

Présentation et justifications des modifications

1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

1.5. L'infiltration des eaux à la parcelle

AVANT

En zone UA, UC, UE, UG – Art.2.3

2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

[...]

2- Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

[...]

APRES

En zone UA, UC, UE, UG – Art.2.3

2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

[...]

2- Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

[...]

3 – Obligations et préconisations en matière d'aménagement des espaces extérieurs de circulation et de stationnement :

Les revêtements des voies et stationnements seront composés de matériaux perméables (gravillons, dalles alvéolaires de type « Evergreen », etc...).

Dans le cas de terrain présentant une pente supérieure ou égale à 7 %, un revêtement semi-perméable comme le béton drainant et poreux peut être autorisé.

Les allées piétonnes devront être perméables. Elles pourront être réalisées au moyen de pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc...

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une règle a été fixée pour réaliser dans les différentes zones des aménagements perméables (cheminements piétons, places de stationnement (sauf en cas de pente dont le revêtement nécessite d'avantage d'adhésion pour la sécurité des personnes). Cette modification vise à permettre une meilleure infiltration des eaux pluviales à la source et limiter ainsi le ruissellement des eaux.

Présentation et justifications des modifications

1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

1.5. L'infiltration des eaux à la parcelle

AVANT

En zone UL – Art.2.3

2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées. Il est prévu 1 arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de la superficie du terrain.

La taille minimale à la plantation des arbres de hautes tiges doit être comprise entre 1,50m et 2m.

Prescriptions en faveur du maintien des arbres :

[...]

- à condition que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales dont la taille minimale au moment de la plantation soit comprise entre 1.5m et 2m.

APRES

En zone UL – Art.2.3

2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées. Il est prévu 1 arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de la superficie du terrain.

La taille minimale à la plantation des arbres de hautes tiges doit être comprise entre 1,50m et 2m.

Obligations et préconisations en matière d'aménagement des espaces extérieurs de circulation et de stationnement :

Les revêtements des voies et stationnements seront composés de matériaux perméables (gravillons, dalles alvéolaires de type « Evergreen », etc...).

Dans le cas de terrain présentant une pente supérieure ou égale à 7 %, un revêtement semi-perméable comme le béton drainant et poreux peut être autorisé.

Les allées piétonnes devront être perméables. Elles pourront être réalisées au moyen de pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc...

Prescriptions en faveur du maintien des arbres :

[...]

- à condition que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations d'essences locales ou ornementales dont la taille minimale au moment de la plantation soit comprise entre 1.5m et 2m.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une règle a été fixée pour réaliser dans les différentes zones des aménagements perméables (cheminements piétons, places de stationnement (sauf en cas de pente dont le revêtement nécessite d'avantage d'adhésion pour la sécurité des personnes). Cette modification vise à permettre une meilleure infiltration des eaux pluviales à la source et limiter ainsi le ruissellement des eaux.

Présentation et justifications des modifications

1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

1.5. L'infiltration des eaux à la parcelle

AVANT

Lexique

Espace végétal de pleine terre : espace libre non bâti ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Il peut être aménagé en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allées de jardin perméables.

Lexique

Aucune définition de « espace perméable ».

APRES

Lexique

Espace végétal de pleine terre : espace libre non bâti ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Il peut être aménagé en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allées de jardin perméables.

Lexique

Ajout de la définition suivante :

Espace perméable : Un espace perméable est un espace non bâti qui permet l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Contrairement à l'espace de pleine terre qui doit être traité en espace vert, un espace perméable peut accueillir des aménagements sous réserve qu'ils permettent l'infiltration des eaux pluviales (exemple : allées piétonnes en pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc... aménagements en gravillons, dalles alvéolaires de type « Evergreen », etc... Ou encore revêtement semi- perméable type béton drainant et poreux).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

A compléter.

Présentation et justifications des modifications

1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

1. Les dispositifs d'énergie renouvelable
2. Les éléments techniques
3. La protection des arbres
4. La protection de la petite faune
5. L'infiltration des eaux à la parcelle

2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire uniquement)

1. Lutte contre le morcellement urbain
2. Préserver les caractéristiques architecturales des quartiers pavillonnaires

3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

1. Rectification d'erreurs matérielles
2. Amélioration de la lisibilité du règlement écrit

Présentation et justifications des modifications

2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

2.1. Lutte contre le morcellement urbain

AVANT

Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Par rapport aux limites de parcelles (et mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et 6 m² d'emprise, les saillies de toitures et corniches de moins de 30 cm - gouttière pendante non comprise-, les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 8 m² et d'une hauteur inférieure à 2 mètres 50), les constructions en élévation doivent ménager une "marge séparative" non aedificandi, dont la largeur sera au moins :

- a) pour les parties de constructions sans baie ou comportant des baies inférieures ou égales à 0,30m² ou des portes pleines (non vitrées, non ajourées), égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres 50.
- b) pour les parties de constructions pourvues de baies supérieures à 0,30m² excepté les portes pleines, égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres 50.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

- En quartier pavillonnaire, la règle générale de retrait par rapport aux limites séparatives a été légèrement renforcée pour préserver les espaces de biodiversité autour des constructions.

les caractéristiques actuelles des quartiers pavillonnaires ont été prises en compte avec une différenciation des sous-secteurs. Ainsi, la règle en UGb UGd et UGc est plus stricte.

APRES

Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : [...]

Règle générale :

En UG, UGa et UGe :

Par rapport aux limites ~~de parcelles de l'unité foncière, (et mis à part les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et 6 m² d'emprise, les saillies de toitures et corniches de moins de 30 cm - gouttière pendante non comprise-, les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 8 m² et d'une hauteur inférieure à 2 mètres 50),~~ les constructions en élévation doivent ménager une "marge séparative" non aedificandi, dont la largeur sera au moins :

- a) pour les parties de constructions sans baie ou comportant des baies inférieures ou égales à 0,30m² ou des portes pleines (non vitrées, non ajourées), égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.
- b) pour les parties de constructions pourvues de baies supérieures à 0,30m² excepté les portes pleines, égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à **6 mètres**.

En UGb, UGd et UGc :

Par rapport aux limites de l'unité foncière, les constructions en élévation doivent ménager une "marge séparative" non aedificandi, dont la largeur sera au moins :

- a) pour les parties de constructions sans baie ou comportant des baies inférieures ou égales à 0,30m² ou des portes pleines (non vitrées, non ajourées), égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.
- b) pour les parties de constructions pourvues de baies supérieures à 0,30m² excepté les portes pleines, égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, calculée à partir du niveau du terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à **7 mètres**.

Présentation et justifications des modifications

2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

2.1. Lutte contre le morcellement urbain

AVANT

Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

[...]

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou l'autre des limites séparatives :

- lorsque la largeur en façade de la parcelle est inférieure ou égale à 14 mètres,
- lorsque la construction projetée est accolée à un bâtiment existant voisin, lui-même édifié sur la limite séparative, et dans la limite du gabarit de ce bâtiment voisin (hauteur, volume, ...).

Dans ces deux cas, la partie de construction édifiée sur la limite séparative ne devra comporter aucune baie. Les piscines et leurs accessoires techniques doivent s'implanter à au moins 4 mètres des limites séparatives. Les isolations thermiques par l'extérieur bénéficient d'une diminution des règles d'implantation en limites séparatives de 0,30cm. Tous autres dispositifs techniques devront être implantés à 4m minimum des limites séparatives.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

- La souplesse accordée en cas d'isolation thermique est conservée mais légèrement reformulée pour une meilleure compréhension.

La règle pour les distances des piscines a été complétée.

Enfin, une souplesse est accordée pour les carports qui restent des aménagements légers facilement démontables.

APRES

Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

[...]

Suite de la règle générale : [...]

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou l'autre des limites séparatives :

- lorsque la largeur en façade de la parcelle est inférieure ou égale à 14 mètres,**
- lorsque la construction projetée est accolée à un bâtiment existant voisin, lui-même édifié sur la limite séparative, et dans la limite du gabarit de ce bâtiment voisin (hauteur, volume, ...).**

Dans ces deux cas, la partie de construction édifiée sur la limite séparative ne devra comporter aucune baie.

Sont exclus du calcul de la « marge séparative » les clôtures, les perrons non couverts de moins d'1 mètre 50 de haut et 6 m² d'emprise, les saillies de toitures et corniches de moins de 30 cm - gouttière pendante non comprise-, les bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 8 m² et d'une hauteur inférieure à 2 mètres 50.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, la distance de retrait fixée dans la règle générale peut être dépassée de 30 cm maximum.

Les carports devront être implantés à une distance de 2,5 mètres minimum des limites séparatives. Les piscines, margelle comprise, et leurs accessoires techniques doivent s'implanter être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives. Les isolations thermiques par l'extérieur bénéficient d'une diminution des règles d'implantation en limites séparatives de 0,30cm. Tous autres dispositifs techniques devront être implantés à 4m minimum des limites séparatives.

Présentation et justifications des modifications

2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

2.1. Lutte contre le morcellement urbain

AVANT

Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

[...]

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou l'autre des limites séparatives :

- lorsque la largeur en façade de la parcelle est inférieure ou égale à 14 mètres,
- lorsque la construction projetée est accolée à un bâtiment existant voisin, lui-même édifié sur la limite séparative, et dans la limite du gabarit de ce bâtiment voisin (hauteur, volume, ...).

Dans ces deux cas, la partie de construction édifiée sur la limite séparative ne devra comporter aucune baie.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La commune souhaite renforcer les distances de retrait par rapport aux limites séparatives tout en permettant une évolution du bâti existant.

Ainsi, une petite extension est autorisée dans le cas où la construction existante ne respecterait pas la nouvelle règle de prospect fixée.

APRES

Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

[...]

Règles particulières pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (xx/xx/2024) uniquement, les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou l'autre des limites séparatives :

- lorsque la largeur en façade de la parcelle est inférieure ou égale à 14 mètres,
- lorsque la construction projetée est accolée à un bâtiment existant voisin, lui-même édifié sur la limite séparative, et dans la limite du gabarit de ce bâtiment voisin (hauteur, volume, ...).

Dans ces deux cas, la partie de construction édifiée sur la limite séparative ne devra comporter aucune baie.

L'extension des bâtiments existants implantés sur une limite séparative ou qui ne respecteraient pas les prospects vis à vis des limites séparatives est autorisée dans la continuité du bâti sur une longueur de 5 mètres maximum.

Dans tous les cas, la partie nouvelle ne respectant pas les règles de prospect ne devra pas comporter de baie.

Présentation et justifications des modifications

2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

2.1. Lutte contre le morcellement urbain

AVANT

Lexique [...]

Limite séparative (latérale ou de fond de terrain): Les limites d'une unité foncière qui aboutissent à une voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes constituent les limites latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain, par opposition à l'alignement.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Pour préserver les fonds de jardin privés qui font partie intégrante de la trame verte de la commune, une définition a été ajoutée pour préciser les limites de fond de terrain nouvellement créées (suite à une division pavillonnaire).

Cette nouvelle définition permet de fixer une règle différenciée par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de jardin existantes (page suivante).

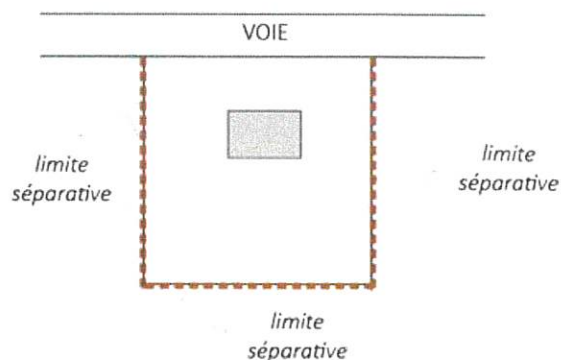
APRES

Lexique [...]

Limite séparative (latérale ou et de fond de terrain):

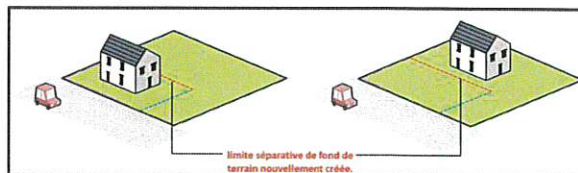
Les limites séparatives :

Les limites **séparatives** d'une unité foncière qui aboutissent à une voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes constituent les limites latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain, par opposition à l'alignement. **Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de 2 voies, les limites séparatives peuvent être à la fois des limites latérales et des limites de fond de terrain.**



La limite de fond de terrain nouvellement créée :

Est désignée par le présent règlement limite de fond de terrain nouvellement créée, toute limite issue d'une division parcellaire ultérieure à la date d'approbation du présent règlement du PLU (XX/XX/2024) qui n'aboutit pas à la voie.



Présentation et justifications des modifications

2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

2.1. Lutte contre le morcellement urbain

AVANT

Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

[...]

Aucune règle pour les terrains nouvellement créés.

APRES

Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

[...]

Dans le cas d'un terrain nouvellement créé à la date d'approbation du présent règlement (xx/xx/2024) :

En UG, UGa et UGe :

Par rapport à la limite de fond de terrain nouvellement créée, les constructions en élévation doivent ménager une "marge séparative" non aedificandi, d'une largeur minimale de 8 mètres.

En UGb, UGd et UGc :

Par rapport à la limite de fond de terrain nouvellement créée, les constructions en élévation doivent ménager une "marge séparative" non aedificandi, d'une largeur minimale de 10 mètres.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La commune souhaite renforcer les règles pour les nouvelles constructions notamment en second rideau.

Cette nouvelle règle vise à préserver les fonds de jardin et notamment les cœurs d'îlots verts, espaces représentants des îlots de fraîcheur et de biodiversité.

Présentation et justifications des modifications

2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

2.1. Lutte contre le morcellement urbain

AVANT

Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Dans le cas de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la distance minimale entre eux est :

- a) En l'absence de baies en vis-à-vis ou si les baies sont inférieures ou égales à 0,30m², ou en présence de portes pleines (non vitrées et non ajourées), égale à la moitié de la somme de la hauteur des deux constructions (à l'égout du toit ou à l'acrotère) correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au n i v e a u d u terrain naturel, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- b) Si les deux constructions comportent des baies en vis-à-vis supérieures à 0,30m² (excepté les portes pleines), la marge séparative ne doit pas être inférieure à 11 mètres.
- c) Si une seule construction comporte des baies supérieures à 0,30m² (excepté les portes pleines), la marge séparative ne pourra être inférieure à 8 mètres.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La commune souhaite renforcer les règles de distance entre deux nouvelles constructions sur une même unité foncière.

Cette nouvelle règle vise à préserver les espaces perméables et les espaces de pleine terre.

APRES

Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

~~Dans le cas de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la distance minimale entre eux est :~~

- ~~a) En l'absence de baies en vis-à-vis ou si les baies sont inférieures ou égales à 0,30m², ou en présence de portes pleines (non vitrées et non ajourées), égale à la moitié de la somme de la hauteur des deux constructions (à l'égout du toit ou à l'acrotère) correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au n i v e a u d u terrain naturel, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.~~
- ~~b) Si les deux constructions comportent des baies en vis-à-vis supérieures à 0,30m² (excepté les portes pleines), la marge séparative ne doit pas être inférieure à 11 mètres.~~
- ~~c) Si une seule construction comporte des baies supérieures à 0,30m² (excepté les portes pleines), la marge séparative ne pourra être inférieure à 8 mètres.~~

En UG, UGa et UGe :

~~Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point entre chacune des constructions doit être au moins égale à 8 mètres.~~

En UGb, UGd et UGc :

~~Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point entre chacune des constructions doit être au moins égale à 12 mètres.~~

~~Cas particulier dans l'ensemble des secteurs de la zone UG : les annexes peuvent être, soit accolées à la construction principale, soit implantées en respectant une distance de recul de 3 mètres minimum.~~

Présentation et justifications des modifications

2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

2.2. Préserver les caractéristiques architecturales des quartiers pavillonnaires

AVANT

Zones UG – Art.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

1. Principes généraux :

La demande d'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, 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 constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Lexique

Aucune définition de « façade principale ».

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Pour préserver l'aspect architectural des constructions qui caractérisent le territoire de la Celle-Saint-Cloud, et éviter des dérives en termes de formes urbaines et de gabarit des constructions avec des constructions très étroites et hautes sur des découpages parcellaires étriqués, une règle a été ajoutée. Cet ajout s'accompagne d'une définition nécessaire.

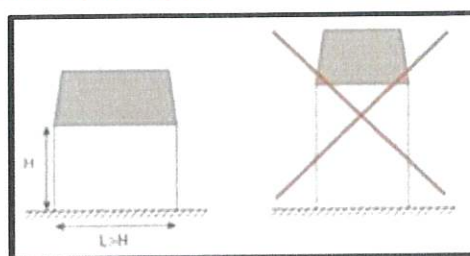
APRES

Zones UG – Art.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

1. Principes généraux :

La demande d'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, 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 constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale.

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Lexique

Ajout de la définition suivante :

Façade principale : est considérée comme façade principale au titre du présent règlement, la face entière d'un bâtiment ou d'une construction qui peut être vue depuis l'espace public et qui se trouve en vis-à-vis de l'alignement de la voie d'adressage.

Présentation et justifications des modifications

2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

2.2. Préserver les caractéristiques architecturales des quartiers pavillonnaires

AVANT

Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :
La hauteur des constructions ne peut dépasser par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans tous les secteurs mis à part UGa :

- 7 m à l'égout du toit (type R+1+C),
- 10 m au faîtage, - 7m pour la ligne de brisis (en cas de toitures à Mansart) et toit terrasses.

Uniquement dans le secteur UGa :

- 6,5 m à l'égout du toit, - 9 m au faîtage,
- 7m pour la ligne de brisis (en cas de toitures à Mansart) et toits terrasses.

[...]

APRES

Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :
La hauteur des constructions ne peut dépasser par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans tous les secteurs mis à part UGa :

- 7 m à l'égout du toit (~~type R+1+C~~),
- 10 m au faîtage, - 7m pour la ligne de brisis (en cas de toitures à Mansart) et toit terrasses.

La typologie de construction autorisée est R+1+C ou R+1+M maximum.

Uniquement dans le secteur UGa :

- 6,5 m à l'égout du toit, - 9 m au faîtage,
- 7m pour la ligne de brisis (en cas de toitures à Mansart) et toits terrasses.

La typologie de construction autorisée est R+1+C ou R+1+M maximum.

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Un complément a été ajoutée pour limiter le niveau de hauteur à R+1+C en secteur pavillonnaire. Cette règle vise une meilleure intégration architecturale des nouvelles constructions.

Présentation et justifications des modifications

2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

2.2. Préserver les caractéristiques architecturales des quartiers pavillonnaires

AVANT

Zones UG – Art.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

[...]

3. Toitures

Les capteurs solaires devront être encastrés dans la toiture. Les châssis de toit devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines maçonnées.

Sont autorisées les toitures terrasses, les toitures à pans de type tuiles brunes et grises, à raison d'au moins 22 tuiles par m², les ardoises, le zinc ou le cuivre.

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Un complément a été ajouté concernant les ouvertures en toiture pour un meilleur respect des caractéristiques architecturales des quartiers.

APRES

Zones UG – Art.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

[...]

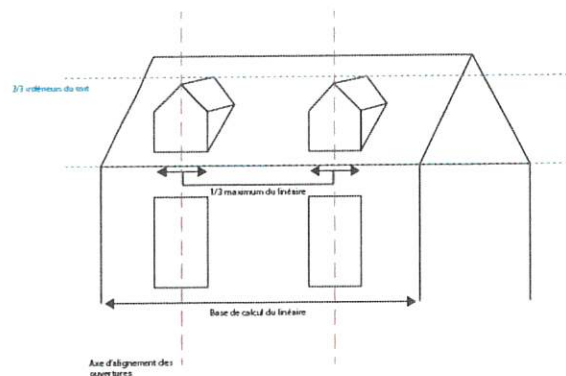
3. Toitures

Les capteurs solaires devront être encastrés dans la toiture. Les châssis de toit devront être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines maçonnées.

Les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et dans leurs dimensions, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent et être intégrées harmonieusement à la construction.

Les lucarnes devront respecter les conditions suivantes :

- être placées dans les 2/3 inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de la façade ou sur les parties maçonnées ;
- être implantées sur un seul niveau et alignées,
- être plus hautes que larges et ne pas dépasser 1/3 du linéaire de la façade,
- reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture, ou être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.



Dans le cas d'un toit à la mansart, la lucarne devra être implantée dans le brisis, et la hauteur de la lucarne ne devra pas dépasser la hauteur de la ligne de brisis.

Dans tous les cas, la construction devra respecter le niveau de hauteur maximum fixé en 2.1 volumétrie et implantations des constructions.

Sont autorisées les toitures terrasses, les toitures à pans de type tuiles brunes et grises, à raison d'au moins 22 tuiles par m², les ardoises, le zinc ou le cuivre. [...]

Présentation et justifications des modifications

2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

2.3. Préserver les caractéristiques architecturales des quartiers pavillonnaires

AVANT

Lexique [...]

Annexe :

édifice constituant 1 dépendance du bâtiment principal, non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri de jardin ou à vélos, locaux techniques...etc.) et de gabarit inférieur à celui-ci. Une annexe est réputée avoir la même destination que le bâtiment principal.

[...]

APRES

Lexique [...]

Annexe :

~~édifice constituant 1 dépendance du bâtiment principal, non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri de jardin ou à vélos, locaux techniques...etc.) et de gabarit inférieur à celui-ci. Une annexe est réputée avoir la même destination que le bâtiment principal.~~

Est considéré comme une annexe :

Un bâtiment constituant une dépendance de la construction principale et de gabarit inférieur à celui-ci :

- Un carport avec une emprise au sol inférieure ou égale à 25m² maximum dans la limite de 1 par unité foncière ;
- Une construction annexe autre qu'un carport avec une emprise au sol de 20 m² maximum.

Dans tous les cas, la construction annexe ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 5 m au faitage et/ou 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une mise en cohérence a été réalisée entre les règles et le lexique. Une précision de gabarit a été ajoutée pour le volume des carports et limiter ce type de construction à un par unité foncière.

Présentation et justifications des modifications

2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire)

2.2. Préserver les caractéristiques architecturales des quartiers pavillonnaires

AVANT

Lexique [...]

Emprise au sol :

Emprise au sol d'une construction : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les terrasses et perrons non couverts construits dans le prolongement d'un bâtiment, édifiés au sol et dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel, en tout point, est inférieure à 1.50m,
- les balcons non clos et non couverts, - les abris de jardin inférieurs à 8m² (limité à un par unité foncière),
- toute place de stationnement extérieure couverte (carport, auvent...) attenante ou non à une construction, non close, ouverte sur au moins trois côtés et d'une surface maximale de 40m²,
- les constructions édifiées en sous-sol (ou sous le niveau du terrain naturel),
- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires aux concessionnaires des réseaux publics.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La définition de l'emprise au sol a été précisée pour répondre aux besoins des habitants, éviter certains contournements et clarifier la règle.

APRES

Lexique [...]

Emprise au sol :

Emprise au sol d'une construction : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture (**jusqu'à 30 cm maximum**).

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les terrasses, **escaliers** et perrons non couverts construits dans le prolongement d'un bâtiment, édifiés au sol et dont la hauteur, par rapport au niveau du terrain naturel, **est** en tout point **est inférieure ou égale à 60 cm est inférieure à 1.50m**,
- les balcons ~~non clos qu'ils soient couverts ou non, et non couverts~~,
- les abris de jardin **d'une emprise** inférieure à 8m² (limité à un **seul** par unité foncière **maximum**),
- toute place de stationnement extérieure couverte (carport, auvent...) attenante ou non à une construction, non close, ouverte sur au moins trois côtés **dans la limite de 25m² d'emprise (limité à un seul par unité foncière) et d'une surface maximale de 40m²**,
- les constructions édifiées en sous-sol (ou sous le niveau du terrain naturel),
- les ouvrages ou constructions techniques nécessaires aux concessionnaires des réseaux publics.

Présentation et justifications des modifications

1. Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

1. Les dispositifs d'énergie renouvelable
2. Les éléments techniques
3. La protection des arbres
4. La protection de la petite faune
5. L'infiltration des eaux à la parcelle

2. Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire uniquement)

1. Lutte contre le morcellement urbain
2. Préserver les caractéristiques architecturales des quartiers pavillonnaires

3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

1. Rectification d'erreurs matérielles
2. Amélioration de la lisibilité du règlement écrit

Présentation et justifications des modifications

3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

3.1 Rectification d'erreurs matérielles

AVANT

Zones UA – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :

Dans les secteurs UA et UAc, l'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe I, n'est pas réglementée pour les premiers 200 m² de terrain.

Cette emprise ne peut dépasser 70 % pour les 300 m² suivants et 50 % au-delà des premiers 500 m² de la superficie du terrain.

Dans le secteur UAa, l'emprise au sol ne doit pas excéder 75 %. Dans le secteur UAb, elle ne doit pas excéder 50 %.

[...]

ARTICLE UA 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En secteurs UA et UAc : au-delà des 200 premiers m² de la superficie de l'unité foncière, les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 40% d'espace végétal de pleine terre par rapport à la surface du terrain. La taille minimale à la plantation des arbres de hautes tiges doit être comprise entre 1,50m et 2m.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification vise à corriger une erreur matérielle dans le coefficient de pleine terre de la zone UA et UAc. Ainsi, la règle a été modifiée pour raisonner avec les droits à construire autorisés tout en préservant des exigences de pleine terre suffisantes.

Une part de pleine terre minimale a été ajoutée pour les secteurs UAe et UAb aujourd'hui non réglementés.

APRES

Zones UA – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :

Dans les secteurs UA et UAc, l'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe I, n'est pas réglementée pour les premiers 200 m² de terrain.

Cette emprise ne peut dépasser 70 % pour les 300 m² suivants et 50 % au-delà des premiers 500 m² de la superficie du terrain.

Dans le secteur UAa, l'emprise au sol ne doit pas excéder 75 %. Dans le secteur UAb, elle ne doit pas excéder 50 %.

[...]

ARTICLE UA 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

~~En secteurs UA et UAc : au-delà des 200 premiers m² de la superficie de l'unité foncière, les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 40% d'espace végétal de pleine terre par rapport à la surface du terrain.~~

Dans les secteurs UA et UAc, la part d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementée pour les premiers 200 m² de terrain. La part de pleine terre doit être de 20% minimum pour les 300 m² suivants et 40% au-delà des premiers 500 m² de la superficie du terrain.

Dans le secteur UAa, la part d'espaces verts de pleine terre doit être de 15% minimum de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur UAb, la part d'espaces verts de pleine terre doit être de 40% minimum de la superficie totale du terrain..

Dans tous les secteurs :

La taille minimale à la plantation des arbres de hautes tiges doit être comprise entre 1,50m et 2m.

Présentation et justifications des modifications

3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

3.1 Rectification d'erreurs matérielles

AVANT

Zones UC – Art.1.1 Occupations et utilisation du sol interdites et autorisées sous condition :

Sont autorisées dans les conditions suivantes, les occupations et utilisations du sol : Sont autorisés en secteurs UC et UCc :

Au domaine de Bel Ebat, seule sont autorisée, la fermeture des balcons dans l'immeuble collectif et la réalisation de "vérandas-type" de 16 m2 de surface de plancher par logement.

[...]

APRES

Zones UC – Art.1.1 Occupations et utilisation du sol interdites et autorisées sous condition :

Sont autorisées dans les conditions suivantes, les occupations et utilisations du sol : Sont autorisés en secteurs UC et UCc :

Au domaine de Bel Ebat, ~~seule sont autorisée~~, la fermeture des balcons dans l'immeuble collectif et la réalisation d'extension, ~~sous réserve que celles-ci soient autorisée par le syndicat de copropriété.~~

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La commune souhaite laisser une souplesse architecturale pour ce lotissement pour permettre des extensions qui seraient en accord avec la volonté de la copropriété.

Zones UC – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public:

1. Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de recul de 5 mètres.

[...]

Zones UC – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public:

1. Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de recul de 5 mètres **minimum**.

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une précision a été apportée à la règle pour rectifier une erreur matérielle.

Présentation et justifications des modifications

3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

3.1 Rectification d'erreurs matérielles

AVANT

Zones UE – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public:

Secteurs UE, UEa, UEc, UEd et UEe :

Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de recul de 5 mètres.

Secteur UEf : Le recul minimum à respecter est de 3 mètres.

Certains éléments de constructions pourront toutefois occuper l'emprise de la marge de recul. Ce sont : - Les clôtures, - Les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias) dans la limite d'une saillie d'un mètre, - les garages dans le cas de terrains pentus (pente supérieure ou égale à 10%), - les ouvrages techniques (transformateur électrique...) nécessaires aux concessionnaires des réseaux publics.

Secteurs UEg, et UEh : Non réglementé.

APRES

Zones UE – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public:

Secteurs UE, UEa, UEc, UEd et UEe :

Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de recul de 5 mètres **minimum**.

Secteur UEf : Le recul minimum à respecter est de 3 mètres.

Tous les secteurs (hors UEg et UEh non réglementé) :

Certains éléments de constructions pourront toutefois occuper l'emprise de la marge de recul. Ce sont : - Les clôtures, - Les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias) dans la limite d'une saillie d'un mètre, - les garages dans le cas de terrains pentus (pente supérieure ou égale à 10%), - les ouvrages techniques (transformateur électrique...) nécessaires aux concessionnaires des réseaux publics.

Secteurs UEg, et UEh : Non réglementé.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une rectification de la rédaction a été apportée pour autoriser la souplesse à tous les secteurs UE comme cela été initialement voulue.

Présentation et justifications des modifications

3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

3.1 Rectification d'erreurs matérielles

AVANT

Zones UE – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

Dans les secteurs UE, UEa et UEc : la hauteur des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

[...]

APRES

Zones UE – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

Dans les secteurs UE, UEa et UEc : la hauteur des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 12 mètres au faîtage **ou à l'acrotère.**

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une précision a été apportée à la règle de hauteur pour le cas de toiture en terrasse jusqu'alors non réglementé.

Zones UE – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

[...]

Dans le secteur UEe, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 15 mètres (au faîtage ou à l'acrotère).

Les souches de cheminées et ventilations, les paratonnerres et antennes peuvent dépasser ces cotes.

La hauteur est non réglementée pour :

- les équipements publics,
- les aménagements liés aux performances énergétiques dans le cadre de la réhabilitation des constructions existantes.

Pour les constructions comportant des toits terrasses, une majoration de la hauteur de l'acrotère de 0,50m sera acceptée pour l'intégration de panneaux solaires.

L'extension des constructions est autorisée à la même hauteur que l'existant dans le respect des autres règles et uniquement dans le cas d'extension touchant les façades sur rue. [...]

Zones UE – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à la hauteur des constructions :

[...]

Dans le secteur UEe, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel ne peut dépasser 15 mètres (au faîtage ou à l'acrotère).

Dans tous les secteurs :

Les souches de cheminées et ventilations, les paratonnerres et antennes peuvent dépasser ces cotes.

La hauteur est non réglementée pour :

- les équipements publics,
- les aménagements liés aux performances énergétiques dans le cadre de la réhabilitation des constructions existantes.

Pour les constructions comportant des toits terrasses, une majoration de la hauteur de l'acrotère de 0,50m sera acceptée pour l'intégration de panneaux solaires.

L'extension des constructions est autorisée à la même hauteur que l'existant dans le respect des autres règles et uniquement dans le cas d'extension touchant les façades sur rue. [...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une clarification de la règle a été apportée pour éviter toute mauvaise interprétation sur les dispositions particulières.

Présentation et justifications des modifications

3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

3.1 Rectification d'erreurs matérielles

AVANT

Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public:

Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement ou des limites des voies et emprises publiques une marge de recul de 5 mètres minimum.

Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul. Ce sont :

- les clôtures,
- les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias), dans la limite d'une saillie d'un mètre,
- les garages dans le cas de terrains pentus (pente supérieure ou égale à 10%),

En secteur UGa : les constructions nouvelles devront s'implanter en respectant le même alignement que celui des constructions voisines existantes.

APRES

Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public:

Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement ou des limites des voies et emprises publiques une marge de recul de 5 mètres minimum.

Certains éléments de constructions peuvent toutefois occuper l'emprise de la marge de recul. Ce sont :

- les clôtures,
- les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les balcons (mais non les loggias), dans la limite d'une saillie d'un mètre,
- les garages dans le cas de terrains pentus (pente supérieure ou égale à 10%),

En secteur UGa : les constructions nouvelles devront s'implanter en respectant le même alignement que celui des constructions voisines existantes.

Dans le cas d'une construction d'annexes (inférieure ou égale à 20 m²), celles-ci pourront s'implanter au-delà de l'alignement des constructions voisines existantes.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La commune souhaite apporter une souplesse pour le secteur UGa en permettant l'implantation d'annexes dans la marge de recul par rapport à l'alignement.

Présentation et justifications des modifications

3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

3.1 Rectification d'erreurs matérielles

AVANT

Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions, telle que définie en annexe 1, ne doit pas excéder :

- en secteur UG : 18 % de la superficie de l'unité foncière
- en secteur UGa : 20 % de la superficie de l'unité foncière
- en secteurs UGb et UGd : 15% de la superficie de l'unité foncière
- en secteur UGc : 12 % de la superficie de l'unité foncière
- en secteur UGe : 25 % de la superficie de l'unité foncière

[...]

APRES

Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions, telle que définie en annexe 1, ne doit pas excéder :

- en secteur UG : 18 % de la superficie de l'unité foncière
- en secteur UGa : 20 % de la superficie de l'unité foncière
- en secteurs UGb et UGd : 15% de la superficie de l'unité foncière
- en secteur UGc : 12 % de la superficie de l'unité foncière
- en secteur UGe : 25 % de la superficie de l'unité foncière

Lorsque sur une unité foncière, la ou les constructions existante à la date d'approbation de la modification du PLU (xx/xx/2024) dépassent l'emprise au sol autorisée par le présent règlement, il ne sera possible de surélever la ou les constructions que dans la limite de l'emprise au sol maximale autorisée sur l'unité foncière. L'emprise au sol « excédentaire » ne pourra faire l'objet d'aucune surélévation.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La commune souhaite accorder une souplesse pour permettre une évolution bâtie des constructions dépassant la règle générale d'emprise au sol. Ainsi, une nouvelle pièce pourra être créée sans être constitutive d'emprise au sol et ainsi continuer de préserver espaces verts perméables et de pleine terre.

Présentation et justifications des modifications

3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

3.1 Rectification d'erreurs matérielles

AVANT

Toutes les zones concernées – Art.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

La demande d'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, 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.

[...]

APRES

Toutes les zones concernées – Art.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

La demande d'autorisation d'~~urbanisme de construire~~ peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leurs situations, leurs architectures, 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.

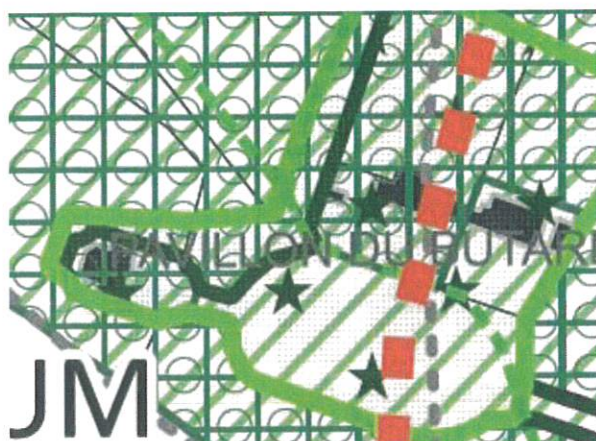
[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une clarification a été apportée pour cette règle pour élargir à toute demande d'autorisation d'urbanisme).

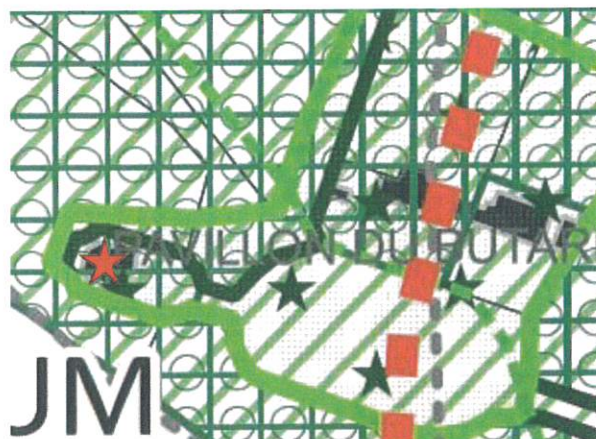
AVANT

Extrait du plan de zonage actuel



APRES

Extrait du plan de zonage modifié



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le bâtiment « Pavillon du Butard » est mentionné comme élément à protéger dans le règlement écrit mais n'était pas localisé par la prescription graphique sur le plan de zonage. Une mise en cohérence entre les deux documents a été réalisée en localisation ce bâtiment protégé dans le plan de zonage.

Présentation et justifications des modifications

3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

3.2 Amélioration de la lisibilité du règlement écrit

AVANT

Toutes les zones –
SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
Exemple avec la zone UA :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les industries
- les entrepôts
- les centres de congrès et d'exposition
- les équipements sportifs
- les cinémas

En secteur UAc, sont également interdites les commerces et les activités de service.

Sont de plus interdites dans tous les secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction et changement de destination engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières et les installations et constructions nécessaires à leur exploitation;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Sont autorisés dans les conditions suivantes :

Dans les secteurs UA, UAa, UAb :

Les sous-destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage :

- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une nouvelle présentation de la règle d'occupation du sol sera réalisée pour une meilleure compréhension du lecteur. Le fond restera inchangé.

APRES

Toutes les zones –
SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
Exemple avec la zone UA :

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	UAc		UA, UAa, UAb : à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UAc		
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		UAc	UA, UAa, UAb : à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		UAc	UA, UAa, UAb : à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UAc	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UAc	
Salles d'art et de spectacles		UAc	
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

Sont de plus interdites dans tous les secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction et changement de destination engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières et les installations et constructions nécessaires à leur exploitation;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs.

Présentation et justifications des modifications

3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

3.2 Amélioration de la lisibilité du règlement écrit

AVANT

Zones UA – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Dans le cas de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la distance minimale entre eux est :

- a) En l'absence de baies en vis-à-vis ou si les baies sont inférieures ou égales à 0,30m² ou en présence de portes pleines (non vitrées et non ajourées), égale à la moitié de la somme de la hauteur des deux constructions (à l'égout du toit ou à l'acrotère) correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au niveau du terrain naturel, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- b) Si les deux bâtiments comportent des baies en vis-à-vis supérieures à 0,30m² exceptées les portes pleines, la marge séparative ne doit pas être inférieure à 8 mètres (y ajouter la saillie des balcons et terrasses).
- c) Si un seul bâtiment comporte des baies supérieures à 0,30m² excepté les portes pleines, la marge séparative ne peut être inférieure à 6 mètres 50. Toutefois, la distance minimale entre un bâtiment principal et ses annexes (remises, garages, abris vélo...) est ramenée à 3m

APRES

Zones UA – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions

Dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Dans le cas de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la distance minimale entre eux est :

- a) En l'absence de baies en vis-à-vis ou si les baies sont inférieures ou égales à 0,30m² ou en présence de portes pleines (non vitrées et non ajourées), égale à la moitié de la somme de la hauteur des deux constructions (à l'égout du toit ou à l'acrotère) correspondant pour tout point considéré à leur différence d'altitude par rapport au niveau du terrain naturel, sans toutefois pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- b) Si les deux bâtiments comportent des baies en vis-à-vis supérieures à 0,30m² exceptées les portes pleines, la marge séparative ne doit pas être inférieure à 8 mètres (y ajouter la saillie des balcons et terrasses).
- c) Si un seul bâtiment comporte des baies supérieures à 0,30m² excepté les portes pleines, la marge séparative ne peut être inférieure à 6 mètres 50.

Toutefois, la distance minimale entre un bâtiment principal et ses annexes (remises, garages, abris vélo...) est ramenée à 3m

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Des espaces entre les paragraphes seront ajoutés pour éviter toute mauvaise interprétation de la règle.

Présentation et justifications des modifications

3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

3.2 Amélioration de la lisibilité du règlement écrit

AVANT

Lexique

Aucune définition de « bâtiment ».

APRES

Lexique

Ajout de la définition suivante :

Bâtiment : construction close et couverte.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une définition d'une notion utilisée dans le règlement écrit et jusqu'alors non définie sera ajoutée.

Lexique

[...]

Terrain ou unité foncière : propriété composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës, d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire. Les règles du PLU s'appliquent à l'unité foncière dans son ensemble, sauf dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, où les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots.

[...]

Unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Les règles du PLU s'appliquent à l'unité foncière dans son ensemble, excepté dans le cas des terrains issus de divisions, ou dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, où les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots.

Lexique

[...]

~~**Terrain ou unité foncière** : propriété composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës, d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire. Les règles du PLU s'appliquent à l'unité foncière dans son ensemble, sauf dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, où les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots.~~

[...]

Terrain ou unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Les règles du PLU s'appliquent à l'unité foncière dans son ensemble, excepté dans le cas des terrains issus de divisions, ou dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, où les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette modification vise à supprimer un doublon dans le lexique.

Présentation et justifications des modifications

3. Rectification d'erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit

3.2 Amélioration de la lisibilité du règlement écrit

AVANT

Zones UA – Art.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

En secteur UA, les aménagements des constructions existantes doit être en cohérence avec la charte chromatique annexée au présent règlement (annexe 1).

[...]

APRES

Zones UA – Art.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

En secteur UA, les aménagements des constructions existantes **doivent** être en cohérence avec la charte chromatique annexée au présent règlement (annexe 1).

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une faute d'orthographe a été corrigée.