



**Sannois**

**Département du Val d'Oise**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Modification n°4 - Projet**

**Notice explicative**

## 1<sup>ère</sup> Partie : LE CADRE REGLEMENTAIRE

### 1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sannois est approuvé le 25 avril 2017 par délibération du Conseil Municipal, puis a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 29 mars 2018, d'une modification n°2 approuvée le 10 février 2022, et d'une modification simplifiée n°3 approuvée le 22 septembre 2022.

L'arrêté du Maire n°2024/94 du 16 octobre 2024 a lancé la procédure de mise en œuvre de la modification de droit commun n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sannois.

### 1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification

Le champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L.153-41 à L153-44 du Code de l'urbanisme. Cette procédure peut être mise en œuvre :

- ✓ pour majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ✓ pour diminuer les possibilités de construire ;
- ✓ pour réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

A noter également que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée :

- ✓ ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ✓ ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ✓ ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- ✓ n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'urbanisme la procédure de modification est une procédure unilatérale, sous la responsabilité de la commune de Sannois et ne fait l'objet d'aucun acte particulier, c'est-à-dire qu'il n'est pas possible de surseoir à statuer aux demandes d'occuper ou d'utiliser le sol au cours de la mise en œuvre de ce type de procédure.

La procédure soumet le projet de modification à notification, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental ainsi qu'aux autres organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme.

Enfin, conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, la modification du Plan Local d'Urbanisme est soumise à enquête publique.

Le déroulé de la procédure est le suivant :

Étape 1 : Élaboration du dossier de modification du P.L.U. et de l'étude au cas par cas pour la DRIEAT Île-de-France

Étape 2 : Transmission du dossier de modification du P.L.U. aux personnes publiques associées et de la demande d'examen au cas par cas à la DRIEAT Île-de-France

Étape 3 : Saisie du tribunal administratif pour la désignation du commissaire enquêteur

Étape 4 : Arrêté du Maire pour la mise en enquête publique

Étape 5 : Enquête publique organisée selon les dispositions du Code de l'environnement

Étape 6 : Intégration des modifications validées au sein du dossier de P.L.U.

Étape 7 : Approbation par le Conseil Municipal du dossier de P.L.U. modifié

Étape 8 : Transmission du dossier de P.L.U. modifié au Préfet pour le rendre exécutoire

### **1.3 : Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.**

La procédure de modification du P.L.U. est engagée en vue de :

- Modifier le zonage sur deux secteurs afin d'accompagner la mise en œuvre du projet Cœur de Ville et d'une école transitoire qui permettra la rénovation des écoles communales ;

- Ajuster certains points réglementaires au regard du retour d'expérience depuis l'application du P.L.U. en vigueur.

Les différents objectifs assignés à la procédure de modification répondent au cadre réglementaire fixé par l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme dans la mesure où aucun ne porte atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U., aucun ne réduit un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

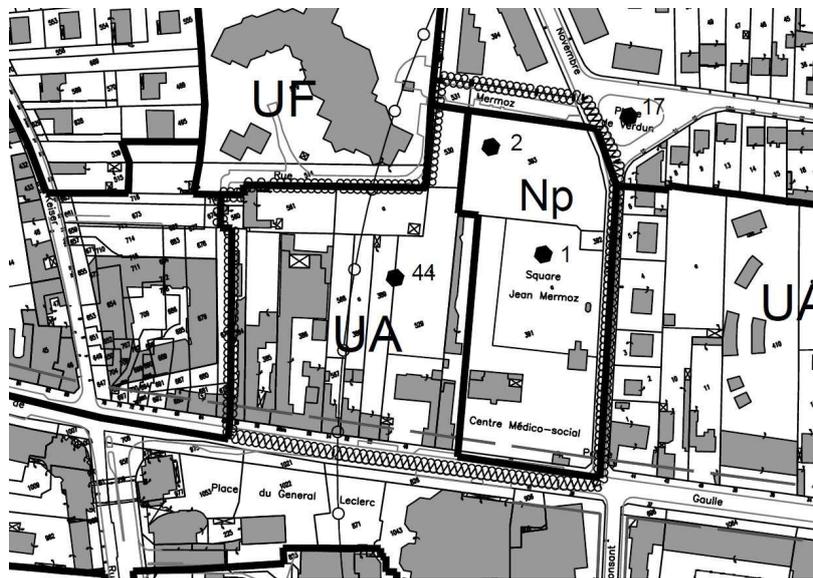
Les changements apportés par cette modification du P.L.U. amène à modifier les pièces suivantes du dossier de P.L.U. :

- le plan de zonage au 1/2500<sup>ème</sup> ;
- le règlement écrit.

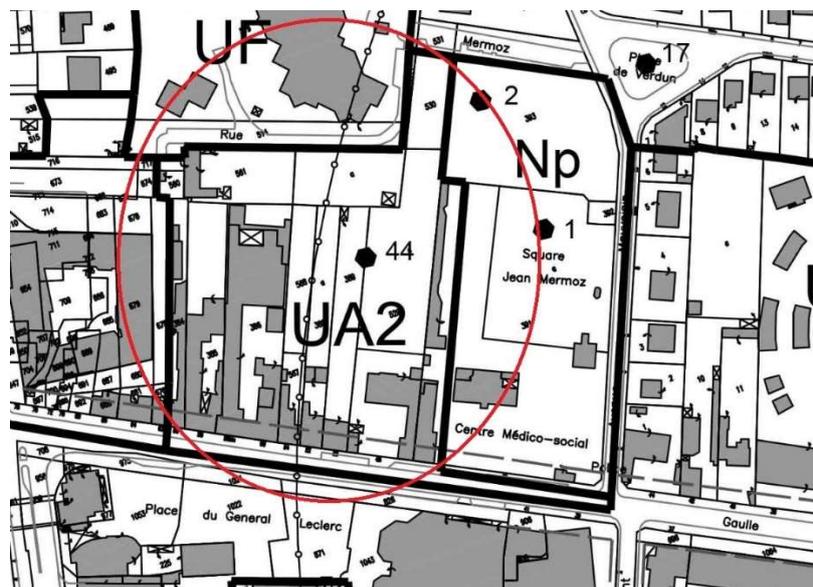
## 2.1 : Les modifications apportées au plan de zonage

### 2.1.1 : La création d'un nouveau secteur en UA

- Modification de la zone UA, le long du boulevard Charles de Gaulle, basculée dans une nouvelle zone dite UA2



Zonage actuel



Nouveau zonage

### Les raisons amenant à la modification

La zone UA couvre le centre de la commune de part et d'autre de l'axe structurant Gambetta / Charles de Gaulle / Maurice Berteaux entre les rues des Bergamotes et Léon Protais. Urbanisée de façon dense, avec des constructions en ordre continu, la zone UA est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Pour assurer une densification progressive de la zone UA, celle-ci compte trois sous-secteurs principaux : UAa, UAb et UAc.

Deux secteurs spécifiques nommés UA1 et UAa1 existent également, favorisant la faisabilité de deux opérations immobilières en centre-ville.

Sur un foncier identifié depuis les années 90, la Ville a pour projet dans son hypercentre de réaliser une nouvelle place publique en face de la place du Général Leclerc, ceci dans le cadre d'un schéma d'aménagement impliquant notamment la réalisation d'un projet immobilier proposant des rez-de-chaussée commerciaux.

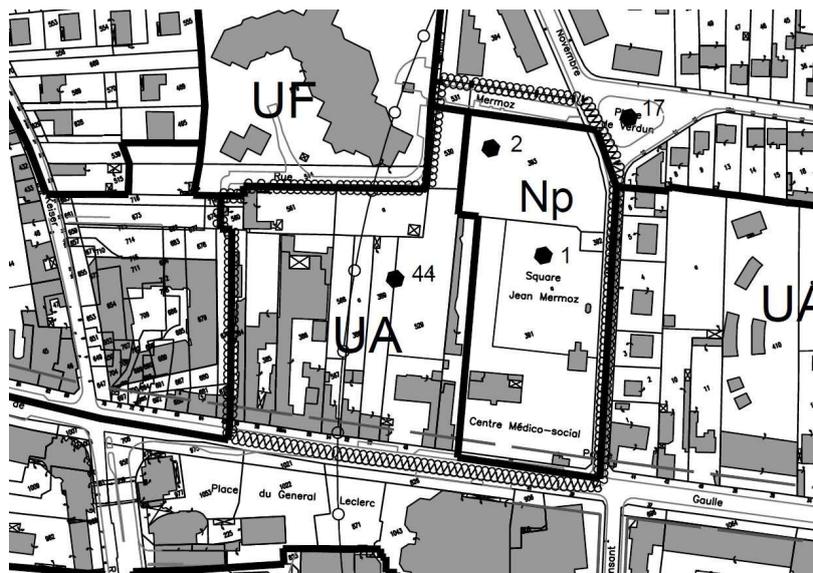
Cette emprise a pour périmètre un quadrilatère entre le boulevard Charles de Gaulle au sud (du 48 au 62), le square Mermoz à l'est, la rue Jean Mermoz au nord, et la rue Suzanne Valadon à l'ouest. Elle fait l'objet dans le P.L.U. actuel d'un périmètre d'étude au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

L'opération étant caractérisée par la création de nouveaux espaces publics, il est important que l'interface avec le projet immobilier puisse se faire manière pertinente avec l'environnement futur, permettant notamment de favoriser des espaces-tampons. Aussi, une qualité architecturale ambitieuse est privilégiée, notamment au niveau des toitures.

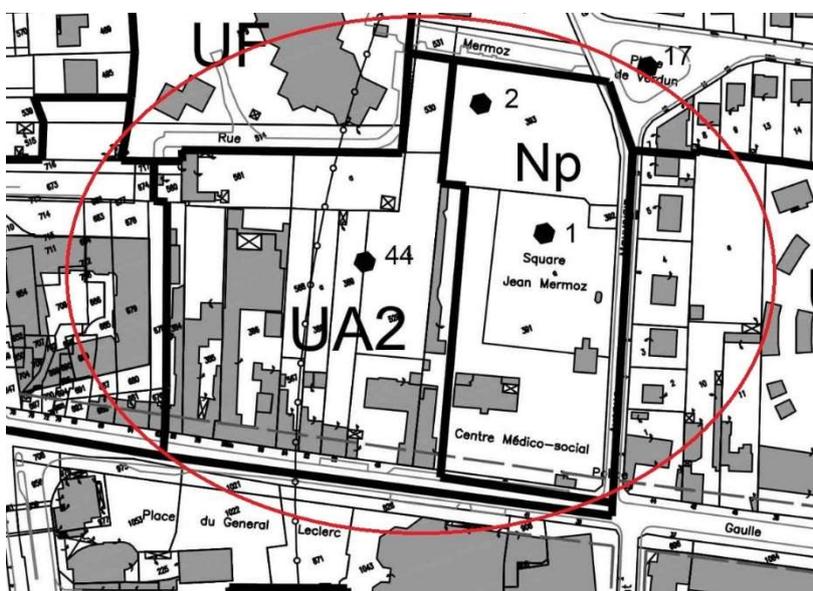
C'est dans ce cadre que certaines règles de retrait, de hauteur, et d'emprises (y compris végétales) sont modifiées ou précisées. Il est à noter que ces nouvelles règles n'offrent pas davantage de droits à construire que ce que le P.L.U. permet actuellement.

### **2.1.2 : La suppression d'un périmètre institué au titre de l'article L.151-41**

- **Suppression du périmètre institué au titre de l'article L.151.41 du code de l'urbanisme, le long du boulevard Charles de Gaulle**



Zonage actuel



Nouveau zonage

### Les raisons amenant à la modification

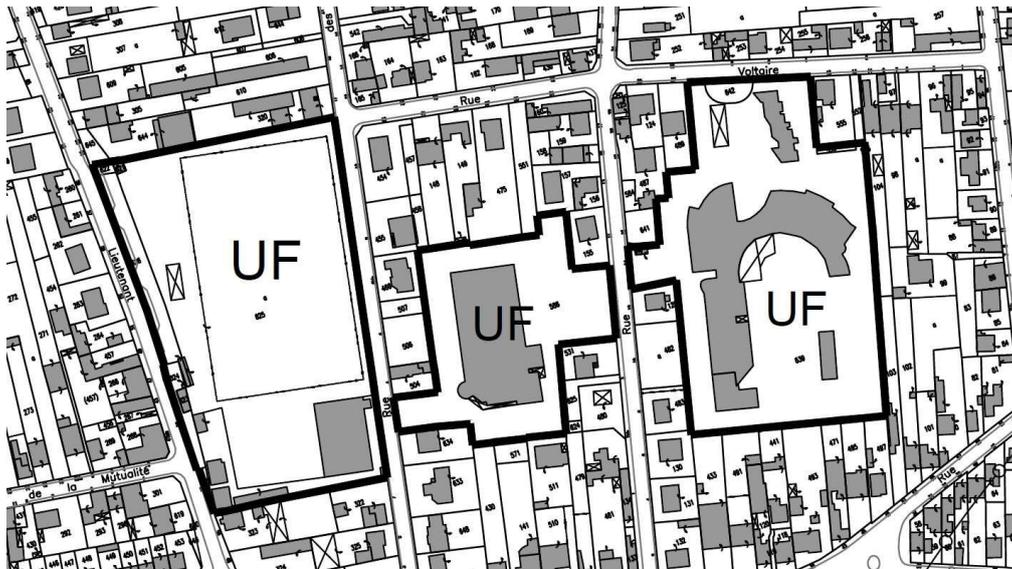
Comme vu en point 2.1.1, sur un foncier identifié depuis les années 90, la Ville a pour projet dans son hypercentre de réaliser d'une nouvelle place publique en face de la place du Général Leclerc, ceci dans le cadre d'un projet immobilier proposant des rez-de-chaussée commerciaux. Cette emprise a pour périmètre un quadrilatère entre le boulevard Charles de Gaulle au sud (du 48 au 62), le square Mermoz à l'est, la rue Jean Mermoz au nord, et la rue Suzanne Valadon à l'ouest.

Elle fait l'objet dans le P.L.U. actuel d'un périmètre d'étude au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme institué par le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 avril 2017. Ce périmètre d'étude d'une durée de 5 ans étant de ce fait échu, la Ville souhaite le supprimer.

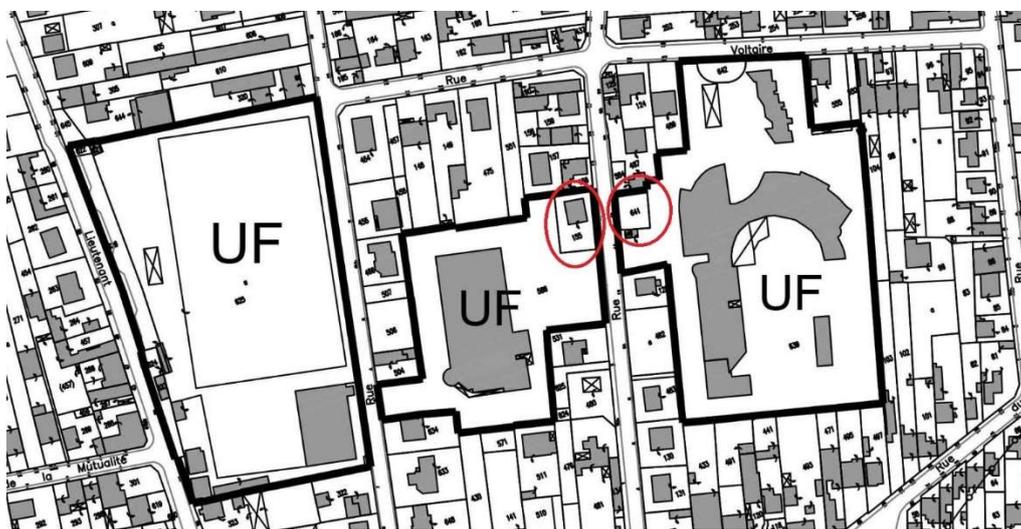
Ce secteur a d'autre part fait l'objet d'une étude urbaine en 2018-2019 ayant abouti au choix du schéma d'aménagement indicatif dit de la « place en quinconce », que la Ville souhaite mettre en œuvre.

### **2.1.3 : L'intégration de deux parcelles communales en zone UF**

- **Deux parcelles communales cadastrées AH 155 et AH 725 situées rue des Laisnés**



*Zonage actuel*



*Nouveau zonage*

### Les raisons amenant à la modification

La Ville a pour projet la réalisation d'une école transitoire avec bâtiments modulaires sur un foncier communal situé autour du gymnase Voltaire, et ce, dans l'objectif de réaliser les travaux de rénovation thermique des écoles publiques sannoisiennes. L'assiette foncière du projet a été étendue par l'acquisition par la Ville d'un pavillon situé 11 rue des Laisnés (AH 155). D'autre part, de l'autre côté de la rue, un autre foncier communal situé en bordure du collège Voltaire (AH 725) permettrait la réalisation de places de stationnement liées au nouveau projet scolaire.

Ces deux parcelles étant actuellement en zone UG pavillonnaires, il paraît pertinent de les classer en zone UF d'équipement d'intérêt général au même titre l'assiette foncière principale de la future école.

## **2.2 : Les modifications apportées au règlement**

### **2.2.1 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UA**

*La zone UA couvre le centre de la commune de part et d'autre la RD 14 (axe structurant Gambetta / Charles de Gaulle / Maurice Berteaux entre les rues des Bergamotes et Léon Protais). Urbanisée de façon dense, avec des constructions en ordre continu, cette zone est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel.*

#### ➤ **Dispositions réglementaires relatives à la zone UA**

### Les raisons amenant à la modification

Comme vu en point 2.1.1. il s'agit ici d'ajouter le nouveau sous-secteur UA2.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<i>Cette zone urbaine couvre le centre de la commune de part et d'autre la RD 14 (axe structurant Gambetta / Charles de Gaulle / Maurice Berteaux entre les rues des Bergamotes et Léon Protais). Urbanisée de façon dense, avec des constructions en ordre continu, la zone UA est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. La zone UA compte cinq sous-secteurs UA1, UAa, UAa1, UAb et UAc.</i>	<i>Cette zone urbaine couvre le centre de la commune de part et d'autre la RD 14 (axe structurant Gambetta / Charles de Gaulle / Maurice Berteaux entre les rues des Bergamotes et Léon Protais). Urbanisée de façon dense, avec des constructions en ordre continu, la zone UA est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. La zone UA compte <b>six</b> sous-secteurs UA1, <b>UA2</b>, UAa, UAa1, UAb et UAc.</i>

#### ➤ **Article UA.2 Occupations et utilisations du sol soumises à condition**

### Les raisons amenant à la modification

Comme vu en point 2.1.2. il s'agit ici de supprimer en parallèle du plan de zonage, les dispositions réglementaires concernant le périmètre pris le 25 avril 2017 au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme pour le secteur situé le long du Boulevard Charles de Gaulle.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<i>En zone UA et pour le secteur UAa, dans le périmètre de la servitude L.151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations autorisées ne doivent</i>	<i><b>En zone UAa</b>, dans le périmètre de la servitude L.151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations autorisées ne doivent pas être d'une superficie de surface de plancher supérieure à 30 m².</i>

pas être d'une superficie de surface de plancher supérieure à 30 m <sup>2</sup> .	
---	--

➤ **Article UA.3 Accès et voirie**

Les raisons amenant à la modification

Concernant ce point, il s'agit ici d'ajouter une prescription du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. [...]	Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. [...] Cet accès ne devra pas excéder un linéaire de 100 mètres entre la voie et chaque entrée de la construction pour l'habitat individuel et de 50 mètres pour l'habitat collectif.

➤ **Article UA.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 1, il s'agit d'étendre la règle à trois autres voies dont les caractéristiques urbaines justifient qu'y construire en retrait de la voie serait plus pertinent qu'y construire en alignement, ainsi que de favoriser l'implantation de locaux vélos liés à la gare de Sannois, et certains bâtiments annexes tels que les kiosques participant à l'animation commerciale d'un pôle gare.

Concernant le point 2, il s'agit ici de préciser les cas d'interdiction de création de logements et de préciser la profondeur du retrait.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
1- Les constructions le long de l'allée d'Orgemont, pourront être implantées en retrait.	1-Les constructions le long de l'allée d'Orgemont, <b>des rues Jean Mermoz, Suzanne Valadon et André Utter</b> pourront être implantées en retrait. <b>Il en est également de même, place Salvador Allende (place de la Gare) et rue du Maréchal Foch, pour les locaux vélos destinés aux équipements d'intérêt général liés au transport ferroviaire, et les annexes de type kiosque à journaux.</b>
2-dans la zone non aedificandi, tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division sont interdits ;  -dans la zone de marge de recul, toutes les constructions à usage d'habitation et tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division sont interdits ;	2-dans la zone non aedificandi, tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division, <b>ou non</b> , sont interdits ;  -dans la zone de marge de recul, toutes les constructions à usage d'habitation et tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division, <b>ou non</b> , sont interdits ;

➤ **Article UA.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Les raisons amenant à la modification**

Concernant le point 1, il s'agit ici d'améliorer la compréhension de cette règle afin d'accentuer le fait que toutes les ouvertures en façade et en toiture sont interdites en limite séparative

Concernant le point 2, il s'agit ici d'améliorer la compréhension de la règle concernant la marge de recul à appliquer pour les constructions à implanter en retrait des limites séparatives, et de lever toute ambiguïté d'interprétation.

<b><u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u></b>	<b><u>Nouvelle version du règlement</u></b>
<p>1 – Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives latérales. Aucune baie en façade implantée en limite séparative n'est autorisée. Aucune baie, velux, puits de lumière, ouverture située à plus d'1,90 m au dessus du plancher, ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide en toiture, implantée en limite séparative n'est autorisée, excepté en toiture terrasse.</p> <p>2 - En cas de retrait, les marges de recul par rapport à l'ensemble des limites séparatives de propriété définies ci-après devront être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la distance prise en tous points, perpendiculairement entre la façade de la construction et la limite séparative, sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit ou l'acrotère de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ; en cas de façade ou de toiture comportant des baies ;</li> </ul>	<p>1 – Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives latérales. <b>En façade et en toiture</b>, aucune baie, velux, puits de lumière, ouverture située à plus d'1,90 m au dessus du plancher, ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide, implantée en limite séparative n'est autorisée, excepté en toiture terrasse.</p> <p>2 - En cas de retrait, les marges de recul par rapport à l'ensemble des limites séparatives de propriété définies ci-après devront être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la distance prise en tous points, perpendiculairement entre la façade de la construction et la limite séparative, sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit ou l'acrotère de la construction, <b>en cas de façade ou de toiture comportant des baies</b>, sans <b>toutefois</b> pouvoir être inférieure à 4 mètres ;</li> </ul>

➤ **Article UA.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Les raisons amenant à la modification**

Concernant le point 1, il s'agit ici d'améliorer la compréhension de la règle concernant la marge de recul à appliquer pour les constructions à implanter en retrait les unes des autres, et de lever toute ambiguïté d'interprétation, notamment vis-à-vis d'ouvrages spécifiques comme les pergolas et les carports.

Concernant le point 2, il s'agit ici de favoriser la construction de locaux vélos à proximité de la gare de Sannois.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>1- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres, si au moins une des deux façades en vis-à-vis, comporte des baies</li> <li>- à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 3,50 mètres, si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de baie.</li> </ul> <p>2- Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.</p>	<p>1- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres, si au moins une des deux <b>constructions</b> en vis-à-vis, comporte des baies</li> <li>- à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 3,50 mètres, si aucune des deux <b>constructions</b>, en vis-à-vis, ne comporte de baie. <b>Les pergolas et carports sont également concernés par cet règle.</b></li> </ul> <p>2- Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, <b>ni aux locaux vélos destinés aux équipements d'intérêt général liés au transport ferroviaire.</b></p>

➤ **Article UA.9 – Emprise au sol**

Les raisons amenant à la modification

Concernant ce point, il s'agit ici de préciser la valeur retenue à 75 % d'emprise pour le nouveau sous-secteur UA2, similaire à la zone UA.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 80% de la surface du terrain en sous-secteurs UA1 et UAa1 ;</li> <li>- 75% de la surface du terrain en zone UA ;</li> <li>- 70% de la surface du terrain en sous-secteur UAa ;</li> <li>- 65% de la surface du terrain en sous-secteur UAb, excepté pour le secteur de plan masse n°2 où l'emprise au sol maximale des constructions est fixée sur le document graphique situé en annexe du règlement ;</li> <li>- 55% de la surface du terrain en sous-secteur UAc, excepté pour le secteur de plan masse n°1 où l'emprise au sol maximale des constructions est fixée sur le document graphique situé en annexe du règlement.</li> </ul>	<p>L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 80% de la surface du terrain en sous-secteurs UA1 et UAa1 ;</li> <li>- 75% de la surface du terrain en zone UA <b>et UA2</b> ;</li> <li>- 70% de la surface du terrain en sous-secteur UAa ;</li> <li>- 65% de la surface du terrain en sous-secteur UAb, excepté pour le secteur de plan masse n°2 où l'emprise au sol maximale des constructions est fixée sur le document graphique situé en annexe du règlement ;</li> <li>- 55% de la surface du terrain en sous-secteur UAc, excepté pour le secteur de plan masse n°1 où l'emprise au sol maximale des constructions est fixée sur le document graphique situé en annexe du règlement.</li> </ul>

➤ **Article UA.10 - Hauteur maximum des constructions**

**Les raisons amenant à la modification**

Concernant le point 1, il s'agit ici d'autoriser un dépassement de hauteur pour le sous-secteur UA2 afin de favoriser des traitements architecturaux qualitatifs pour les angles de toit.

Concernant le point 2, il s'agit ici d'ajouter la zone UA2 pour favoriser des hauteurs de rez-de-chaussée commerciaux adaptées.

Concernant le point 3, il s'agit ici d'améliorer la compréhension de cette règle car il s'agit bien de largeur et non de longueur. En ce qui concerne la prise de mesure de la hauteur il s'agit ici d'être plus précis sur le calcul de la hauteur.

<b><u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u></b>	<b><u>Nouvelle version du règlement</u></b>
1-	1- En sous-secteur UA2, afin d'assurer le traitement architectural à l'angle des voies et emprises publiques, seront autorisés en dépassement de 3,50 mètres maximum de la hauteur totale des constructions, les dômes, coupoles, belvédères et petits volumes de couronnement accessibles assurant un rehaussement visuel décoratif et limité à l'angle.
2- Pour la zone UA et les sous-secteurs UA1, UAa, UAa1 et UAb, dans le cas d'une construction abritant des rez-de-chaussée commerciaux et/ou d'activités et/ou de services, une hauteur supplémentaire de 1 mètre pourra être attribuée uniquement au rez-de-chaussée. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera augmentée de 1 mètre.	2- Pour la zone UA et les sous-secteurs UA1, UA2, UAa, UAa1 et UAb, dans le cas d'une construction abritant des rez-de-chaussée commerciaux et/ou d'activités et/ou de services, une hauteur supplémentaire de 1 mètre pourra être attribuée uniquement au rez-de-chaussée. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera augmentée de 1 mètre.
3- Les lucarnes peuvent dépasser la hauteur à l'égout du toit si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire, la hauteur se mesure au linteau des baies.	3- Les lucarnes peuvent dépasser la hauteur à l'égout du toit si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la largeur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire, la hauteur se mesure au faîtage des lucarnes.

➤ **Article UA.11 – Aspect des constructions**

**Les raisons amenant à la modification**

Concernant le point 1, il s'agit ici, par l'obligation que les coffres de volets roulants ne soient pas visibles de l'extérieur, d'améliorer l'aspect extérieur des constructions et également d'éviter que ses fenêtres ne soient pas réduites.

Concernant le point 2, il s'agit ici de protéger les murs de façades en briques présentant une valeur patrimoniale et architecturale.

Concernant le point 3, il s'agit ici d'apporter une précision sur la prise de mesure de la profondeur de 15 mètres des constructions et d'élargir la règle au sous-secteur UA2.

Concernant le point 4, il s'agit ici de supprimer une incohérence car une lucarne est par définition en saillie.

Concernant le point 5, il s'agit ici de traiter une incohérence en supprimant les « annexes et garages » qui sont visés dans le paragraphe d'après.

Concernant le point 6, il s'agit ici d'élargir les possibilités de revêtements de façade et de couverture des annexes et garages.

Concernant le point 7, il s'agit ici d'ajouter la notion de nécessité impérieuse liée à la sécurité pour l'implantation des portails en recul et d'apporter des précisions sur les types de clôtures autorisés.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>1 -</p> <p>2 - Dans le cas de rénovation et de ravalement, les façades en pierres calcaires et en meulières doivent rester apparentes. L'ensemble des modénatures existantes doivent être préservées ou redessinées.</p> <p>3 - Les constructions ne peuvent pas avoir une profondeur de plus de 15 mètres, excepté pour les sous-secteurs UA1 et UAa1, pour le secteur de plan masse n°2 et pour les constructions destinées exclusivement à accueillir des activités économiques.</p> <p>4 - Les ouvertures en toiture sont admises sous forme de fenêtres ou châssis de toit, situées dans le pan de la toiture ou sous forme de lucarnes. Ces ouvertures seront à dominante verticale, sans saillie par rapport au pan de la toiture et de préférence axées avec les baies de la façade.</p> <p>5- Pour les extensions, annexes et garages, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés sauf s'ils sont visibles de la rue.</p> <p>6 - Les garages et annexes doivent, dans la mesure du possible, être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.</p> <p>7 - En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.</p> <p>Les clôtures sur rue seront constituées soit par :</p>	<p>1 - Pour les constructions neuves, les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres ne soient pas visibles depuis l'extérieur. Dans le cas d'une rénovation, les coffres ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur, ou a minima, intégrés dans l'encadrement des fenêtres existantes.</p> <p>2 - Dans le cas de rénovation et de ravalement, les façades en pierres calcaires et en meulières doivent rester apparentes. Ceci est également valable pour les façades en briques présentant une valeur et/ou une qualité architecturale. L'ensemble des modénatures existantes doivent être préservées ou redessinées.</p> <p>3 – A l'exception des sous-secteurs UA1, UAa1 et UA2, du secteur de plan masse n°2, ainsi que des constructions destinées exclusivement à accueillir des activités économiques, les constructions édifiées en premier rang ne peuvent pas avoir une profondeur de plus de 15 mètres mesurée depuis l'emprise des voies.</p> <p>4- Les ouvertures en toiture sont admises sous forme de fenêtres ou châssis de toit ou sous forme de lucarnes. Ces ouvertures seront à dominante verticale, de préférence axées avec les baies de la façade.</p> <p>5 - Pour les extensions, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés sauf s'ils sont visibles de la rue.</p> <p>6 - Les garages et annexes doivent être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures, s'ils sont visibles depuis la rue.</p> <p>7 - En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Le portail pourra être édifié en recul en cas de nécessité impérieuse liée à la sécurité.</p> <p>Les clôtures sur rue seront constituées soit par :</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale</li> <li>- un grillage doublé ou non d'une haie végétale.</li> </ul> <p>En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;</li> </ul> <p><u>Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</u> Les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles seront conservés et restaurés, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, les nouvelles clôtures devront respecter les formes originelles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale (une clôture dite à claire-voie signifie qu'elle laisse passer du jour : elle ne bouche pas ou peu la visibilité depuis l'espace public) ;</li> <li>- un grillage ou une grille doublé(e) ou non d'une haie végétale. En cas de présence d'une semelle en pied de clôture, celle-ci sera inférieure ou égale à 20 centimètres ;</li> </ul> <p>En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un grillage, d'une grille ou de claustras d'une épaisseur minimale de 50 mm, doublés ou non d'une haie vive ;</li> </ul> <p><u>Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</u> Les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés, sauf impossibilité technique, ou si ces éléments présentent des caractéristiques patrimoniales de très faible qualité. Dans ce cas, les nouvelles clôtures devront respecter les formes originelles.</p>
--	--

➤ **Article UA13 – espaces libres et plantations**

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 1, il s'agit ici de préciser la valeur de surface de pleine terre à 20 %, similaire à la zone UA, retenue pour la nouvelle zone UA2.

Concernant le point 2, il s'agit ici de préciser que bien qu'exempte d'autorisation d'urbanisme, une division de bâti doit être réglementaire par rapport au PLU, notamment au regard des espaces de pleine terre, et ce dans le but de favoriser le maintien d'emprises non artificialisées lors des divisions.

Concernant le point 3, il s'agit ici de permettre que la protection des groupements d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ne fasse pas obstacle à une recomposition générale dans le cadre d'opération d'intérêt général en conservant une superficie et une densité arborée au moins équivalente à celles initialement existantes.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>1- Devront être conservés en espace de pleine terre, au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10% de la surface totale de l'unité foncière en sous-secteurs UA1 et UAa1 ;</li> <li>- 20% de la surface totale de l'unité foncière en zones UA et UAa ;</li> </ul>	<p>1- Devront être conservés en espace de pleine terre, au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10% de la surface totale de l'unité foncière en sous-secteurs UA1 et UAa1 ;</li> <li>- 20% de la surface totale de l'unité foncière en zones UA, UA2 et UAa ;</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- 35% de la surface totale de l'unité foncière en sous-secteur UAb, excepté pour le secteur de plan masse n°2 situé en annexe du règlement ;</li> <li>- 40% de la surface totale de l'unité foncière en sous-secteur UAc, excepté pour le secteur de plan masse n°1 situé en annexe du règlement.</li> </ul> <p>2 –</p> <p>3 – les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité et que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 20 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 35% de la surface totale de l'unité foncière en sous-secteur UAb, excepté pour le secteur de plan masse n°2 situé en annexe du règlement ;</li> <li>- 40% de la surface totale de l'unité foncière en sous-secteur UAc, excepté pour le secteur de plan masse n°1 situé en annexe du règlement.</li> </ul> <p>2 - Dans le cas de division de terrains bâtis, chaque terrain issu de la division devra être conforme aux prescriptions du présent article.</p> <p>3 - les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité, <b>ou dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général</b>, et que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 20 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante. <b>Toutefois, cette protection ne fait pas obstacle, dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général, à une recomposition générale de ces espaces. Dans ce cas, la recomposition paysagère est conçue pour conserver une superficie et une densité arborée au moins équivalentes à celles initialement existantes et remplissant la même fonction écologique.</b></p>
---	--

\*\*\*\*\*

## 2.2.2 : **Les adaptations réglementaires apportées à la zone UC**

Cette zone urbaine correspond à des ensembles d'habitats collectifs. La zone UC compte deux sous-secteurs UCa et UCc.

### ➤ **Article UC.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** **Les raisons amenant à la modification**

Concernant ce point, il s'agit ici de préciser les cas d'interdiction de création de logements en marge de recul et zone non aedificandi.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- dans la zone non aedificandi, tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division sont interdits ;</li> <li>- dans la zone de marge de recul, toutes les constructions à usage d'habitation et tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division sont interdits, y compris au sein du bâti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dans la zone non aedificandi, tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division, <b>ou non</b>, sont interdits ;</li> <li>- dans la zone de marge de recul, toutes les constructions à usage d'habitation et tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division, <b>ou non</b>, sont interdits, y compris au sein du bâti ;</li> </ul>

➤ **Article UC.11 – Aspect des constructions**

**Les raisons amenant à la modification**

Concernant le point 1, il s'agit ici de supprimer les « annexes et garages » qui sont visés dans le paragraphe suivant.

Concernant le point 2, il s'agit ici d'élargir les possibilités de revêtements de façade et de couverture.

Concernant le point 3, il s'agit ici d'apporter des précisions sur les types de clôtures autorisés, ainsi que les règles relatives à la largeur du portail afin de l'adapter à cette zone.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>1 - Pour les extensions, annexes et garages, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés sauf s'ils sont visibles de la rue.</p> <p>2 - Les garages et annexes doivent, dans la mesure du possible, être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures</p> <p>3 - En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.</p> <p>Les clôtures sur rue seront constituées soit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ;</li> <li>- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale</li> <li>- un grillage doublé ou non d'une haie végétale.</li> </ul> <p>La largeur du portail ne doit pas excéder 3,50 mètres, sauf nécessité technique impérieuse.</p> <p>En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive</li> </ul> <p><u>Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</u> Les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés, sauf impossibilité</p>	<p>1 - Pour les extensions, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés sauf s'ils sont visibles de la rue.</p> <p>2 - Les garages et annexes doivent être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures, <b>s'ils sont visibles depuis la rue.</b></p> <p>3 - En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. <b>Le portail pourra être édifié en recul en cas de nécessité impérieuse liée à la sécurité.</b></p> <p>Les clôtures sur rue seront constituées soit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ;</li> <li>- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale <b>(une clôture dite à claire-voie signifie qu'elle laisse passer du jour : elle ne bouche pas ou peu la visibilité depuis l'espace public) ;</b></li> <li>- un grillage <b>ou une grille</b> doublé(e) ou non d'une haie végétale. <b>En cas de présence d'une semelle en pied de clôture, celle-ci sera inférieure ou égale à 20 centimètres ;</b></li> </ul> <p>La largeur du portail ne doit pas excéder <b>4,50</b> mètres, sauf nécessité technique impérieuse.</p> <p>En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un grillage, <b>d'une grille ou de claustras d'une épaisseur minimale de 50 mm</b> doublés ou non d'une haie vive</li> </ul> <p><u>Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</u> Les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés, sauf impossibilité technique, <b>ou si ces éléments présentent des</b></p>

technique. Dans ce cas, les nouvelles clôtures devront respecter les formes originelles.	<b>caractéristiques patrimoniales de très faible qualité.</b> Dans ce cas, les nouvelles clôtures devront respecter les formes originelles.
--	---

\*\*\*\*\*

### **2.2.3 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UF**

*Cette zone urbaine accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.*

#### ➤ **Article UF11 – Aspect des constructions**

##### **Les raisons amenant à la modification**

Concernant ce point, il s'agit ici d'apporter des précisions sur les types de clôtures autorisés, ainsi que supprimer l'interdiction des plaques ondulées dont la définition peu précise rendait l'application difficile.

<b><u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u></b>	<b><u>Nouvelle version du règlement</u></b>
Sont interdits : - les papiers goudronnés ; - les plaques ondulées.	<b>Les papiers goudronnés sont interdits.</b>
En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.	En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. <b>Le portail pourra être édifié en recul en cas de nécessité impérieuse liée à la sécurité</b>
Les clôtures sur rue seront constituées soit par : -un grillage doublé ou non d'une haie végétale.	Les clôtures sur rue seront constituées soit par : -un grillage <b>ou une grille</b> doublé(e) ou non d'une haie végétale. <b>En cas de présence d'une semelle en pied de clôture, celle-ci sera inférieure ou égale à 20 centimètres.</b>
En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées : -d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;	En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées : -d'un grillage, <b>d'une grille ou de claustras</b> , doublé(e,s) ou non d'une haie vive ;

\*\*\*\*\*

### **2.2.4 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UG**

*Cette zone urbaine est composée d'un tissu mixte avec des maisons individuelles de styles et d'époques variés et plusieurs immeubles collectifs de faible hauteur. La zone UG compte deux sous-secteurs UGa et UGb.*

➤ **Article UG3 – accès et voirie**

Les raisons amenant à la modification

Concernant le point 1, il s'agit ici d'apporter une précision afin de cadrer la règle.

Concernant le point 2, il s'agit ici d'ajouter une prescription du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Concernant le point 3, il s'agit ici d'apporter des précisions sur la largeur de voie nécessaire à la constructibilité du terrain en distinguant voirie existante et voirie créée.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>1-Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée</p> <p>2-</p> <p>3-Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne doivent être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>1-Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée <b>créant au moins trois bâtiments.</b></p> <p>2- <b>Cet accès ne devra pas excéder un linéaire de 100 mètres entre la voie et chaque entrée de la construction pour l'habitat individuel et de 50 mètres pour l'habitat collectif.</b></p> <p>3-Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p><b>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par :</b></p> <p><b>-une voirie existante : celle-ci devra mesurer au moins 3 mètres de large sur toute sa longueur jusqu'à la desserte directe du terrain. Pour une voie de desserte du terrain ayant une largeur inférieure à 3 mètres, seule une extension de 50% d'emprise du bâtiment existant et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée.</b></p> <p><b>-une voirie créée : celle-ci devra mesurer 3,5 mètres de large si elle dessert 2 terrains et 5,5 mètres si elle dessert plus de 2 terrains.</b></p>

➤ **Article UG6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les raisons amenant à la modification

Concernant ce point, il s'agit ici de préciser les cas d'interdiction de création de logements

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- dans la zone non aedificandi, tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division sont interdits ;</li> <li>- dans la zone de marge de recul, toutes les constructions à usage d'habitation et tous</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dans la zone non aedificandi, tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division, <b>ou non</b>, sont interdits ;</li> <li>- dans la zone de marge de recul, toutes les constructions à usage d'habitation et tous</li> </ul>

nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division sont interdits ;	nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division, <b>ou non</b> , sont interdits ;
---	--

➤ **Article UG7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Les raisons amenant à la modification**

Concernant le point 1, il s'agit ici de préciser que toutes les constructions doivent être implantées sur la même limite latérale.

Concernant le point 2, il s'agit ici d'améliorer la compréhension de cette règle afin d'accentuer le fait que toutes les ouvertures en façade et en toiture sont interdites en limite séparative

Concernant le point 3, il s'agit ici d'améliorer la compréhension de la règle concernant la marge de recul à appliquer pour les constructions à implanter en retrait des limites séparatives, et de lever toute ambiguïté d'interprétation, en remaniant la rédaction actuelle pour être plus explicite.

Concernant le point 4, il s'agit ici de préciser l'application de cet article pour les copropriétés horizontales.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>1-Les constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur l'une des limites séparatives latérales</li> </ul> <p>2-Aucune baie en façade implantée en limite séparative n'est autorisée.</p> <p>Aucune baie, velux, puits de lumière, ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher, ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide en toiture, implantée en limite séparative n'est autorisée, excepté en toiture terrasse</p> <p>3-la distance prise en tous points, perpendiculairement entre la façade de la construction et la limite séparative, sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de façade ou de toiture comportant des baies.</p> <p>4-</p>	<p>1-Les constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur <b>une seule</b> des limites séparatives latérales <b>y compris dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments</b></li> </ul> <p>2- <b>En façade et en toiture</b>, aucune baie, velux, puits de lumière, ouverture située à plus d'1,90 m au dessus du plancher, ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide, implantée en limite séparative n'est autorisée, excepté en toiture terrasse.</p> <p>3-la distance prise en tous points, perpendiculairement entre la façade de la construction et la limite séparative, sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction <b>en cas de façade ou de toiture comportant des baies</b>, sans <b>toutefois</b> pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>4- <b>Dans le cas de copropriétés horizontales existantes, cet article s'applique aux limites séparatives des lots privatifs.</b></p>

➤ **Article UG8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Les raisons amenant à la modification**

Concernant ce point, il s'agit ici d'apporter une précision afin d'inclure toutes les constructions dans cet article, notamment les pergolas et les carports.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment, le plus élevé avec un minimum de 4 mètres, si au moins une des deux façades en vis-à-vis, comporte des baies ;</li> <li>- à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 3,50 mètres, si aucune des deux façades en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de baie.</li> </ul>	<p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment, le plus élevé avec un minimum de 4 mètres, si au moins une des deux <b>constructions</b> en vis-à-vis, comporte des baies ;</li> <li>- à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 3,50 mètres, si aucune des deux <b>constructions</b> en vis-à-vis, ne comporte de baie. <b>Les pergolas et carports sont également concernés par cet règle.</b></li> </ul>

➤ **Article UG10 – hauteur maximum des constructions**

**Les raisons amenant à la modification**

Concernant ce point, il s'agit ici d'améliorer la compréhension de cette règle car il s'agit bien de largeur et non de longueur. En ce qui concerne la prise de mesure de la hauteur, il s'agit ici d'être plus précis sur le calcul de la hauteur.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>Les lucarnes peuvent dépasser l'hauteur à l'égout du toit si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur se mesure au linteau des baies.</p>	<p>Les lucarnes peuvent dépasser l'hauteur à l'égout du toit si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la <b>largeur</b> totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur se mesure au <b>faîtage des lucarnes</b>.</p>

➤ **Article UG11 – aspect des constructions**

**Les raisons amenant à la modification**

Concernant le point 1, il s'agit ici, par l'obligation que les coffres de volets roulants ne soient pas visibles de l'extérieur, d'améliorer l'aspect extérieur des constructions et également d'éviter que ses fenêtres ne soient pas réduites.

Concernant le point 2, il s'agit ici de protéger les murs de façades en briques présentant une valeur patrimoniale et architecturale.

Concernant le point 3, il s'agit ici d'apporter une précision sur la notion de profondeur. Le régime dérogatoire sur les activités économiques a été supprimé car ces aménagements sont peu cohérents avec la destination de la zone.

Concernant le point 4, il s'agit ici de supprimer l'incohérence car une lucarne est par définition en saillie.

Concernant le point 5, il s'agit ici de supprimer les « annexes et garages » qui sont visés dans le paragraphe suivant.

Concernant le point 6, il s'agit ici d'élargir les possibilités de revêtements de façade et de couverture des annexes et garages.

Concernant le point 7, il s'agit ici d'ajouter la notion de nécessité impérieuse liée à la sécurité pour l'implantation des portails en recul et d'apporter des précisions sur les types de clôtures autorisés.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>1-</p> <p>2-Dans le cas de rénovation et de ravalement, les façades en pierres calcaires et en meulières doivent rester apparentes. L'ensemble des modénatures existantes doivent être préservées ou redessinées.</p> <p>3- Les constructions ne peuvent avoir une profondeur de plus de 12 mètres, excepté pour celles qui sont destinées exclusivement à accueillir des activités économiques.</p> <p>4- Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de lucarnes, de fenêtres ou châssis de toit situées dans le pan de la toiture. Ces ouvertures seront à dominante verticale, sans saillie par rapport au plan de la toiture et de préférence axées avec les baies de la façade.</p> <p>5- Pour les extensions, annexes et garages, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés sauf s'ils sont visibles de la rue.</p> <p>6- Les garages et annexes doivent, dans la mesure du possible, être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.</p> <p>7- En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.</p> <p>Les clôtures sur rue seront constituées soit par :</p>	<p>1- Pour les constructions neuves, les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres ne soient pas visibles depuis l'extérieur. Dans le cas d'une rénovation, les coffres ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur, ou a minima, intégrés dans l'encadrement des fenêtres existantes.</p> <p>2- Dans le cas de rénovation et de ravalement, les façades en pierres calcaires et en meulières doivent rester apparentes. Ceci est également valable pour les façades en briques présentant une valeur et/ou une qualité architecturale. L'ensemble des modénatures existantes doivent être préservées ou redessinées.</p> <p>3- Les constructions ne peuvent pas avoir une profondeur de plus de 12 mètres, profondeur définie comme l'orientation du terrain de l'alignement de la voie principale de desserte vers le fond du terrain. En cas de terrain d'angle disposant de deux voies de desserte, la notion de profondeur concerne à la fois la longueur et la largeur de la construction. Les escaliers, terrasses et pergolas attenants à la construction ne comptent pas dans le calcul de la profondeur, à condition que l'addition de la profondeur de ces ouvrages et de celle de la construction principale ne dépasse pas une limite de 15 mètres de profondeur maximum.</p> <p>4- Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de lucarnes, de fenêtres ou châssis de toit. Ces ouvertures seront à dominante verticale, de préférence axées avec les baies de la façade.</p> <p>5- Pour les extensions, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés sauf s'ils sont visibles de la rue.</p> <p>6- Les garages et annexes doivent être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures, s'ils sont visibles depuis la rue.</p> <p>7- En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Le portail pourra être édifié en recul en cas de nécessité impérieuse liée à la sécurité.</p> <p>Les clôtures sur rue seront constituées soit par :</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale</li> <li>- d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale</li> </ul> <p>En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;</li> </ul> <p><u>Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</u> Les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, les nouvelles clôtures devront respecter les formes originelles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale (une clôture dite à claire-voie signifie qu'elle laisse passer du jour : elle ne bouche pas ou peu la visibilité depuis l'espace public) ;</li> <li>- un grillage ou une grille doublé(e) ou non d'une haie végétale. En cas de présence d'une semelle en pied de clôture, celle-ci sera inférieure ou égale à 20 centimètres ;</li> </ul> <p>En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un grillage, d'une grille ou de claustras d'une épaisseur minimale de 50 mm, doublés ou non d'une haie vive ;</li> </ul> <p><u>Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</u> Les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés, sauf impossibilité technique, ou si ces éléments présentent des caractéristiques patrimoniales de très faible qualité. Dans ce cas, les nouvelles clôtures devront respecter les formes originelles.</p>
--	--

➤ **Article UG13 – espaces libres et plantations**

**Les raisons amenant à la modification**

Concernant ce point, il s'agit ici de préciser que bien qu'exempte d'autorisation d'urbanisme, une division de bâti doit être réglementaire au PLU, notamment au regard des espaces de pleine terre.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
	Dans le cas de division de terrains bâtis, chaque terrain issu de la division devra être conforme aux prescriptions du présent article.

\*\*\*\*\*

**2.2.5 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UH**

*Cette zone urbaine est composée d'un tissu de maisons individuelles de styles et d'époques variés. Elle comprend un sous-secteur UHa.*

➤ **Article UH3 – accès et voirie**

**Les raisons amenant à la modification**

Concernant le point 1, il s'agit ici d'apporter une précision afin de cadrer la règle.

Concernant le point 2, il s'agit ici d'ajouter une prescription du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Concernant le point 3, il s'agit ici d'apporter des précisions sur la largeur de voie en distinguant voirie existante et voirie créée.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>1-Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée</p> <p>2-</p> <p>3-Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne doivent être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>1-Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée <b>créant au moins trois bâtiments.</b></p> <p>2- <b>Cet accès ne devra pas excéder un linéaire de 100 mètres entre la voie et chaque entrée de la construction pour l'habitat individuel et de 50 mètres pour l'habitat collectif.</b></p> <p>3-Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p><b>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par :</b></p> <p><b>-une voirie existante : celle-ci devra mesurer au moins 3 mètres de large sur toute sa longueur jusqu'à la desserte directe du terrain. Pour une voie de desserte du terrain ayant une largeur inférieure à 3 mètres, seule une extension de 50% d'emprise du bâtiment existant et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée.</b></p> <p><b>-une voirie créée : celle-ci devra mesurer 3,5 mètres de large si elle dessert 2 terrains et 5,5 mètres si elle dessert plus de 2 terrains.</b></p>

➤ **Article UH6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Les raisons amenant à la modification**

Concernant ce point, il s'agit ici de préciser les cas d'interdiction de création de logements en zone non aedificandi et marges de recul.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- dans la zone non aedificandi, tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division sont interdits ;</li> <li>- dans la zone de marge de recul, toutes les constructions à usage d'habitation et tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division sont interdits ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dans la zone non aedificandi, tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division, <b>ou non</b>, sont interdits ;</li> <li>- dans la zone de marge de recul, toutes les constructions à usage d'habitation et tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division, <b>ou non</b>, sont interdits ;</li> </ul>

➤ **Article UH7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Les raisons amenant à la modification**

Concernant le point 1, il s'agit ici de préciser que toutes les constructions doivent être implantées sur la même limite latérale.

Concernant le point 2, il s'agit ici d'améliorer la compréhension de cette règle afin d'accentuer le fait que toutes les ouvertures en façade et en toiture sont interdites en limite séparative

Concernant le point 3, il s'agit ici d'améliorer la compréhension de la règle concernant la marge de recul à appliquer pour les constructions à implanter en retrait des limites séparatives, et de lever toute ambiguïté d'interprétation, en remaniant la rédaction actuelle pour être plus explicite.

Concernant le point 4, il s'agit ici de préciser l'application de cet article pour les copropriétés horizontales.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>1-Les constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur l'une des limites séparatives latérales</li> </ul> <p>2-Aucune baie en façade implantée en limite séparative n'est autorisée.</p> <p>Aucune baie, velux, puits de lumière, ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher, ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide en toiture, implantée en limite séparative n'est autorisée, excepté en toiture terrasse</p> <p>3-la distance prise en tous points, perpendiculairement entre la façade de la construction et la limite séparative, sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de façade ou de toiture comportant des baies.</p> <p>4-</p>	<p>1-Les constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur <b>une seule</b> des limites séparatives latérales <b>y compris dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments</b></li> </ul> <p>2- <b>En façade et en toiture</b>, aucune baie, velux, puits de lumière, ouverture située à plus d'1,90 m au dessus du plancher, ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide, implantée en limite séparative n'est autorisée, excepté en toiture terrasse.</p> <p>3-la distance prise en tous points, perpendiculairement entre la façade de la construction et la limite séparative, sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction <b>en cas de façade ou de toiture comportant des baies</b>, sans <b>toutefois</b> pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>4- <b>Dans le cas de copropriétés horizontales existantes, cet article s'applique aux limites séparatives des lots privatifs.</b></p>

➤ **Article UH8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Les raisons amenant à la modification**

Concernant ce point, il s'agit ici d'apporter une précision afin d'inclure toutes les constructions dans cet article, notamment les pergolas et les carports.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment, le plus élevé avec un minimum de 4 mètres, si au moins une des deux façades en vis-à-vis, comporte des baies ;</li> <li>- à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 3,50 mètres, si aucune des deux façades en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de baie.</li> </ul>	<p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment, le plus élevé avec un minimum de 4 mètres, si au moins une des deux <b>constructions</b> en vis-à-vis, comporte des baies ;</li> <li>- à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 3,50 mètres, si aucune des deux <b>constructions</b> en vis-à-vis, ne comporte de baie. <b>Les pergolas et carports sont également concernés par cet règle.</b></li> </ul>

➤ **Article UH10 – hauteur maximum des constructions**

**Les raisons amenant à la modification**

Concernant ce point, il s'agit ici d'améliorer la compréhension de cette règle car il s'agit bien de largeur et non de longueur. En ce qui concerne la prise de mesure de la hauteur il s'agit ici d'être plus précis sur le calcul de la hauteur.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>Les lucarnes peuvent dépasser l'hauteur à l'égout du toit si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur se mesure au linteau des baies.</p>	<p>Les lucarnes peuvent dépasser l'hauteur à l'égout du toit si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la <b>largeur</b> totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur se mesure au <b>faîtage des lucarnes</b>.</p>

➤ **Article UH11 – aspect des constructions**

**Les raisons amenant à la modification**

Concernant le point 1, il s'agit ici, par l'obligation que les coffres de volets roulants ne soient pas visibles de l'extérieur, d'améliorer l'aspect extérieur des constructions et également d'éviter que ses fenêtres ne soient pas réduites.

Concernant le point 2, il s'agit ici de protéger les murs de façades en briques présentant une valeur patrimoniale et architecturale.

Concernant le point 3, il s'agit ici d'apporter une précision sur la notion de profondeur. Le régime dérogatoire sur les activités économiques a été supprimé car ces aménagements sont peu cohérents avec la destination de la zone.

Concernant le point 4, il s'agit ici de supprimer l'incohérence car une lucarne est par définition en saillie.

Concernant le point 5, il s'agit ici de supprimer les « annexes et garages » qui sont visés dans le paragraphe suivant.

Concernant le point 6, il s'agit ici d'élargir les possibilités de revêtements de façade et de couverture des annexes et garages.

Concernant le point 7, il s'agit ici d'ajouter la notion de nécessité impérieuse liée à la sécurité pour l'implantation des portails en recul et d'apporter des précisions sur les types de clôtures autorisés.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>1-</p> <p>2-Dans le cas de rénovation et de ravalement, les façades en pierres calcaires et en meulières doivent rester apparentes. L'ensemble des modénatures existantes doivent être préservées ou redessinées.</p> <p>3- Les constructions ne peuvent avoir une profondeur de plus de 12 mètres, excepté pour celles qui sont destinées exclusivement à accueillir des activités économiques.</p> <p>4- Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de lucarnes, de fenêtres ou châssis de toit situées dans le pan de la toiture. Ces ouvertures seront à dominante verticale, sans saillie par rapport au plan de la toiture et de préférence axées avec les baies de la façade.</p> <p>5- Pour les extensions, annexes et garages, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés sauf s'ils sont visibles de la rue.</p> <p>6- Les garages et annexes doivent, dans la mesure du possible, être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.</p> <p>7- En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.</p> <p>Les clôtures sur rue seront constituées soit par :</p>	<p>1- Pour les constructions neuves, les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres ne soient pas visibles depuis l'extérieur. Dans le cas d'une rénovation, les coffres ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur, ou a minima, intégrés dans l'encadrement des fenêtres existantes.</p> <p>2- Dans le cas de rénovation et de ravalement, les façades en pierres calcaires et en meulières doivent rester apparentes. Ceci est également valable pour les façades en briques présentant une valeur et/ou une qualité architecturale. L'ensemble des modénatures existantes doivent être préservées ou redessinées.</p> <p>3- Les constructions ne peuvent pas avoir une profondeur de plus de 12 mètres, profondeur définie comme l'orientation du terrain de l'alignement de la voie principale de desserte vers le fond du terrain. En cas de terrain d'angle disposant de deux voies de desserte, la notion de profondeur concerne à la fois la longueur et la largeur de la construction. Les escaliers, terrasses et pergolas attenants à la construction ne comptent pas dans le calcul de la profondeur, à condition que l'addition de la profondeur de ces ouvrages et de celle de la construction principale ne dépasse pas une limite de 15 mètres de profondeur maximum.</p> <p>4- Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de lucarnes, de fenêtres ou châssis de toit. Ces ouvertures seront à dominante verticale, de préférence axées avec les baies de la façade.</p> <p>5- Pour les extensions, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés sauf s'ils sont visibles de la rue.</p> <p>6- Les garages et annexes doivent être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures, s'ils sont visibles depuis la rue.</p> <p>7- En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Le portail pourra être édifié en recul en cas de nécessité impérieuse liée à la sécurité. Les clôtures sur rue seront constituées soit par :</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale</li> <li>- d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale</li> </ul> <p>En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;</li> </ul> <p><u>Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</u> Les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, les nouvelles clôtures devront respecter les formes originelles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale (une clôture dite à claire-voie signifie qu'elle laisse passer du jour : elle ne bouche pas ou peu la visibilité depuis l'espace public) ;</li> <li>- un grillage ou une grille doublé(e) ou non d'une haie végétale. En cas de présence d'une semelle en pied de clôture, celle-ci sera inférieure ou égale à 20 centimètres ;</li> </ul> <p>En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un grillage, d'une grille ou de claustras d'une épaisseur minimale de 50 mm, doublés ou non d'une haie vive ;</li> </ul> <p><u>Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme</u> Les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés, sauf impossibilité technique, ou si ces éléments présentent des caractéristiques patrimoniales de très faible qualité. Dans ce cas, les nouvelles clôtures devront respecter les formes originelles.</p>
--	--

➤ **Article UH13 – espaces libres et plantations**

**Les raisons amenant à la modification**

Concernant ce point, il s'agit ici de préciser que bien qu'exempte d'autorisation d'urbanisme, une division de bâti doit être réglementaire au PLU, notamment au regard des espaces de pleine terre.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
	Dans le cas de division de terrains bâtis, chaque terrain issu de la division devra être conforme aux prescriptions du présent article.

\*\*\*\*\*

**2.2.6 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone UI**

*Cette zone urbaine est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales.*

➤ **Article UI11 – aspect des constructions**

**Les raisons amenant à la modification**

Concernant ce point, il s'agit ici d'apporter des précisions sur les types de clôtures autorisés.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p>En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.</p> <p>Les clôtures sur rue seront constituées soit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ;</li> <li>- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale</li> <li>- un grillage doublé ou non d'une haie végétale.</li> <li>- des haies végétales.</li> </ul> <p>En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;</li> </ul>	<p>En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. <b>Le portail pourra être édifié en recul en cas de nécessité impérieuse liée à la sécurité.</b></p> <p>Les clôtures sur rue seront constituées soit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ;</li> <li>- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale <b>(une clôture dite à claire-voie signifie qu'elle laisse passer le jour : ne bouche pas ou peu la visibilité depuis l'espace public) ;</b></li> <li>- un grillage doublé ou non d'une haie végétale. <b>En cas de présence d'une semelle en pied de clôture, celle-ci sera inférieure ou égale à 20 centimètres.</b></li> <li>- des haies végétales.</li> </ul> <p>En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un grillage, <b>d'une grille ou de claustras d'une épaisseur minimale de 50 mm, doublé(e,s)</b> ou non d'une haie vive ;</li> </ul>

\*\*\*\*\*

## **2.2.7 : Les adaptations réglementaires apportées à la zone N**

*La zone N est celle qu'il convient de conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel. Elle concerne les coteaux boisés, les buttes du Parisis, les squares et les jardins familiaux.*

*Cette zone comporte deux sous-secteurs :*

- *un sous-secteur Nc, dans lequel l'exploitation de carrières est autorisée ;*
- *un sous-secteur Nj, réservé aux jardins familiaux ;*

*un sous-secteur Np correspondant aux squares et jardins publics*

### ➤ **Article N2 – occupations et utilisations du sol soumises à condition**

#### **Les raisons amenant à la modification**

Concernant ce point, il s'agit ici de permettre à des installations sportives et de loisirs, autres qu'hippiques, de réaliser des annexes nécessaires à leur bon fonctionnement (sanitaires...), sur des surfaces mesurées.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
Les installations sportives et de loisirs liées aux activités hippiques et les constructions nécessaires au bon fonctionnement de ces installations sont autorisées.	Les installations sportives et de loisirs <b>ainsi que</b> les constructions nécessaires au bon fonctionnement de ces installations sont autorisées <b>(sanitaires...)</b> dans un <b>maximum de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b> , et sous réserve de ne pas porter atteinte au cadre <b>environnemental</b> .