

MODIFICATION

PLAN LOCAL D'URBANISME

LE CROTOY

- **PLU approuvé en date du 08/12/2015**
- **Dossier de modification**

1. Table des matières

1. Table des matières.....	2
2. Rappel réglementaire	3
3. Contexte communal	4
4. Liste des points modifiés	5
5. Liste des pièces modifiées	5
6. Suppression de l'ER1	6
7. Modification des règles de constructibilités de la zone UA.....	9
8. Modification des règles de constructibilité de la zone UB.....	14
9. Création d'un secteur UBe	19
10. Modification de l'article UD11	23
11. Modification des dispositions générales.	29
12. Ajout d'une règle sur le stationnement en zone U.....	30
13. Evolution du glossaire	31

2. Rappel réglementaire

La modification d'un Plan Local d'Urbanisme est effectuée sur la base des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces derniers stipulent que :

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

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

3. Contexte communal

Le Crotoy est une commune de la Somme (80) en Hauts de France. Elle fait partie de la Communauté de communes Ponthieu Marquenterre.

Elle ne fait partie d'aucun SCOT ou PNR approuvé. Le site inscrit du Littoral Picard et le site classé du Marais du Crotoy concernent la commune.

Deux zones Natura 2000 concernent également la commune : ZPS Estuaires picards : Baie de Somme et d'Authie et SIC Estuaires et littoral picards (baies de Somme et d'Authie). A cela s'ajoutent 4 Zones Naturelles d'intérêt Ecologiques Faunistiques et Floristiques.

Un Plan de Prévention des Risques Naturels (inondations par submersion marine et recul du trait de côte) est en application sur la commune.

Elle est située à environ 70 kilomètres d'Amiens et à une vingtaine de kilomètres d'Abbeville.

Sa superficie est de 16,32 km².

En 2013, sa population est de 2 165 habitants (INSEE). En 1968, elle était de 2 412 habitants. Le taux de croissance est de -0,24% par an.

A noter que la commune a connu une croissance de population jusqu'en 1990 permettant d'atteindre 2 440 habitants.

La taille moyenne des ménages a diminué de 0,2 personne sur la période 1999 - 2013.

4. Liste des points modifiés

- Point 1 : Suppression de l'ER1
- Point 2 : Modification des règles de constructibilités de la zone UA.
- Point 3 : Modification des règles de constructibilités de la zone UB.
- Point 4 : Création d'un secteur UBe et agrandissement de la zone UB.
- Point 5 : Modification de l'article UD11.
- Point 6 : Ajout d'une règle générale pour la reconstruction en cas de sinistre
- Point 7 : Ajout d'une règle sur le stationnement en zone U
- Point 8 : Evolution du glossaire du règlement

5. Liste des pièces modifiées

- Zonage
- Règlement

6. Suppression de l'ER1

Objet : Suppression de l'ER1

Pièces modifiées : zonage

Zonage avant modification



en place de cet ER ne permet pas aux différents propriétaires de jouir des mêmes droits. A cela s'ajoute un contexte urbain hétérogène entre les parcelles avec clôtures et celles sans. La suppression de cet ER doit donc permettre d'avoir un paysage urbain plus construit. Cette modification n'a aucun impact sur l'environnement. Sur les paysages, l'impact doit être positif compte tenu d'un règlement de clôtures en UB.

7. Modification des règles de constructibilités de la zone UA.

Objet : Modification des règles de constructibilités de la zone UA.

Pièce modifiée : Règlement

Avant modification :

Article UA 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, si le bâtiment à construire est situé entre deux constructions qui ne respectent pas ces conditions, un recul équivalent à l'un ou l'autre de ces bâtiments sera autorisé.

Dans le secteur UAa, les constructions devront être implantées en retrait, ou à l'alignement du nu de l'un ou l'autre des bâtiments limitrophes. L'alignement sera matérialisé par une clôture.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

Article UA 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, toutes les constructions seront édifiées d'une limite séparative à l'autre.
2. Au-delà de la bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, la construction en limite séparative est autorisée si le bâtiment n'excède pas 3,5 mètres de hauteur sur la limite concernée, s'il s'adosse à une construction existante de même volume. Le recul sera alors égal à la moitié de la hauteur, mesurée au faîtage.

Les constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

Article UA 9 - emprise au sol

Non fixé.

Article UA 12 - stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

- logement : pas d'obligation pour les premiers 100m² si la façade sur rue du terrain est inférieure à 15 mètres; si le terrain dispose d'une façade sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, 2 places ; puis 1 place supplémentaire par tranche de 30m² dans tous les cas de figure
- hôtel et assimilé : 1 place pour 2 chambres
- restaurant : 3 places pour 25 m²
- commerce : 1 place pour 20m²
- bureaux, industrie ou artisanat : 1 place pour 50 m²
- salles de cinéma, réunions, spectacles, autres équipements : 1 emplacement pour 10 places ou sièges
- équipements publics : sans obligation

En cas de destruction-reconstruction, un nombre de places au moins égal à celui existant avant l'opération doit être maintenu.

Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Après modification :

Article UA 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades des constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2m maximum.

Les annexes seront implantées au-delà de 2m des voies et emprises publiques.

Dans le secteur UAa, les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 1m, ou à l'alignement du nu de l'un ou l'autre des bâtiments limitrophes. L'alignement sera matérialisé par une clôture.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

Article UA 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. ~~Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, toutes les constructions seront édifiées d'une limite séparative à l'autre.~~
2. ~~Au-delà de la bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, la construction en limite séparative est autorisée si le bâtiment n'excède pas 3,5 mètres de hauteur sur la limite concernée, s'il s'adosse à une construction existante de même volume. Le recul sera alors égal à la moitié de la hauteur, mesurée au faitage.~~

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, la construction devra observer un recul au moins égal à une demi-hauteur comptée en son point le plus proche de la limite séparative sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

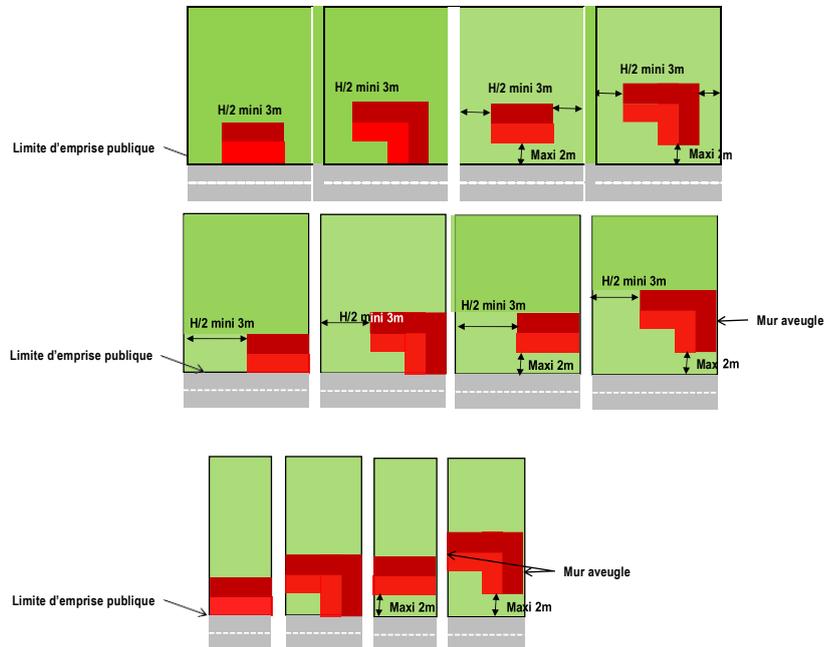
Les façades jouxtant la limite séparative seront nécessairement aveugles.

Les constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure

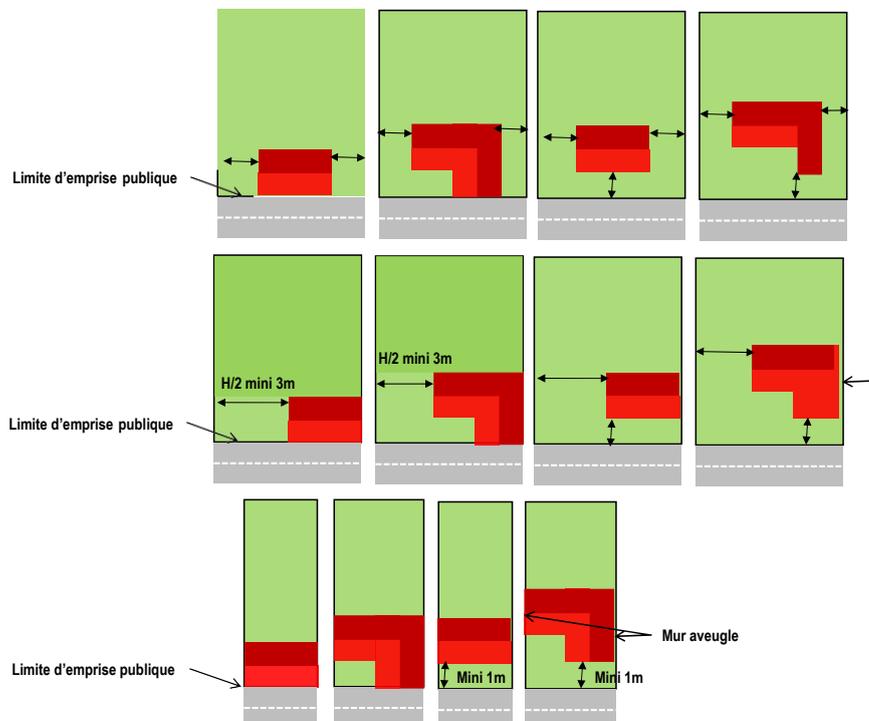
d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

Illustration explicative des possibilités des règles d'implantations (art 6 et 7)

En UA et en dehors des secteurs UAa :



En UAa :



Article UA 9 - emprise au sol

Non fixé.

L'emprise au sol totale des constructions ne pourra dépasser 90%.

Article UA 12 - stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et en intégralité sur l'unité foncière accueillant le projet.

Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques.

- logement : pas d'obligation pour les premiers 100m² si la façade sur rue du terrain est inférieure à 15 mètres; si le terrain dispose d'une façade sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, 2 places ; puis 1 place supplémentaire par tranche de 30m² dans tous les cas de figure
- hôtel et assimilé : 1 place pour 2 chambres
- restaurant : 3 places pour 25 m²
- commerce : 1 place pour 20m²
- bureaux, industrie ou artisanat : 1 place pour 50 m²
- salles de cinéma, réunions, spectacles, autres équipements : 1 emplacement pour 10 places ou sièges
- équipements publics : sans obligation

Commerces

En cas de changement de destination et changement de destination couplé avec ou sans agrandissement (uniquement pour l'intégralité du bâtiment), il n'y a pas d'obligation de réalisation de places de parking, pour les habitations faisant l'objet du changement de destination.

En cas de destruction-reconstruction, un nombre de places au moins égal à celui existant avant l'opération doit être maintenu.

Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Compatibilité avec le PADD :

Cette modification rentre dans le cadre du PADD et en particulier l'objectif « Enrayer la perte de population et encourager l'arrivée de nouveaux habitants » et son orientation « Encourager la résidence principale » : « Certains secteurs sont susceptibles d'offrir du foncier » [...] Il s'agit ensuite, dans les secteurs déjà urbanisés, d'étoffer et de conforter le tissu bâti existant. Selon les quartiers, les règles d'urbanisme apportent un potentiel d'évolution et d'occupation des sols variés. ».

Elle rentre également dans le champ de l'objectif « Définir les caractéristiques identitaires de la commune ».

Justifications et incidences sur l'environnement :

La modification doit permettre de réaliser des constructions en accord avec le cadre urbain de la zone. En effet, un recul maximum de 2m doit permettre de faire des espaces jardinets en avant de la construction et de conserver ceux qui sont existants. En revanche, les élus ne souhaitent pas que ces espaces soient recouverts d'une extension de constructions qui ne serait pas en harmonie avec l'architecture traditionnelle. Ainsi les extensions auront un recul d'au moins 10m. Concernant les annexes, pour ne pas empiéter sur ces espaces tout en permettant la réalisation d'un garage donnant sur la voie publique, un recul d'au moins 2m est demandé. Concernant la modification de l'article 7, la règle était en frein à la densification. EN effet, la règle d'implantation en lien avec les 15m depuis l'emprise publique semblait difficile à comprendre pour le pétitionnaire. De plus, la quasi interdiction d'implantation sur limites séparatives n'encourageait pas à densifier les parcelles. Dans un territoire contraint comme celui du Crotoy, il semblait nécessaire d'avoir une règle plus souple et plus facilement compréhensible. Dans cette optique des illustrations sont ajoutées au règlement pour toutes les zones U à vocation principale d'habitat (UA, UB, UC, UD).

Aucun impact sur l'environnement n'est attendu puisque les zones du PPRi s'imposent aux règles du PLU.

Au sens du code de l'urbanisme, les secteurs situés en zone U sont équipés. Il n'y a donc pas d'impact sur la salubrité publique.

Les lois datant des 15 dernières années invitent les municipalités à densifier les zones urbaines plutôt que de consommer de l'espace agricole ou naturels. Cette modification va donc dans le sens de l'environnement en priorisant ces secteurs où les enjeux naturels et agricoles sont moins intenses qu'en dehors de la partie actuellement urbanisés.

D'un point de vue paysager, les règles doivent permettre de mieux prendre en compte les spécificités communales comme les jardinets, oubliés dans le règlement précédent.

Les impacts sur l'environnement sont donc nuls. Les impacts sur les paysages sont positifs.

8. Modification des règles de constructibilités de la zone UB

Objet : Modification des règles de constructibilités de la zone UB.

Pièce modifiée : Règlement

Avant modification :

Article UB 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement toutes les constructions seront édifiées soit en limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelle) soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, en tout point, de la limite la plus proche avec un recul minimal de 4 mètres ($H/2=4$ mètres).

Au-delà de la bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, la construction en limite séparative est autorisée si le bâtiment n'excède pas 3,5 mètres de hauteur sur la limite concernée, s'il s'adosse à une construction existante de même volume. Cette règle ne s'applique pas en UBa.

Les constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

Article UB 12 – stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. P.L.U. du Crotoy – Règlement 17

Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques :

- logement : 2 places pour les premiers 100m², puis 1 place supplémentaire par tranche de 30m²
- hôtel et assimilé : 1 place pour 2 chambres
- restaurant : 3 places pour 25 m²
- commerce : 1 place pour 20m²
- bureaux, industrie ou artisanat : 1 place pour 50 m²
- salles de cinéma, réunions, spectacles, autres équipements : 1 emplacement pour 10 places ou sièges
- équipements publics : sans obligation

En cas de destruction-reconstruction, un nombre de place au moins égal à celui existant avant l'opération doit être maintenu.

Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

En cas de division parcellaire, les normes de stationnement doivent être respectées pour chaque terrain issu de la division.

Après modification :

Article UB 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement toutes les constructions seront édifiées soit en limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelle) soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, en tout point, de la limite la plus proche avec un recul minimal de 4 mètres ($H/2=4$ mètres).~~

~~Au-delà de la bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, la construction en limite séparative est autorisée si le bâtiment n'excède pas 3,5 mètres de hauteur sur la limite concernée, s'il s'adosse à une construction existante de même volume. Cette règle ne s'applique pas en UBa.~~

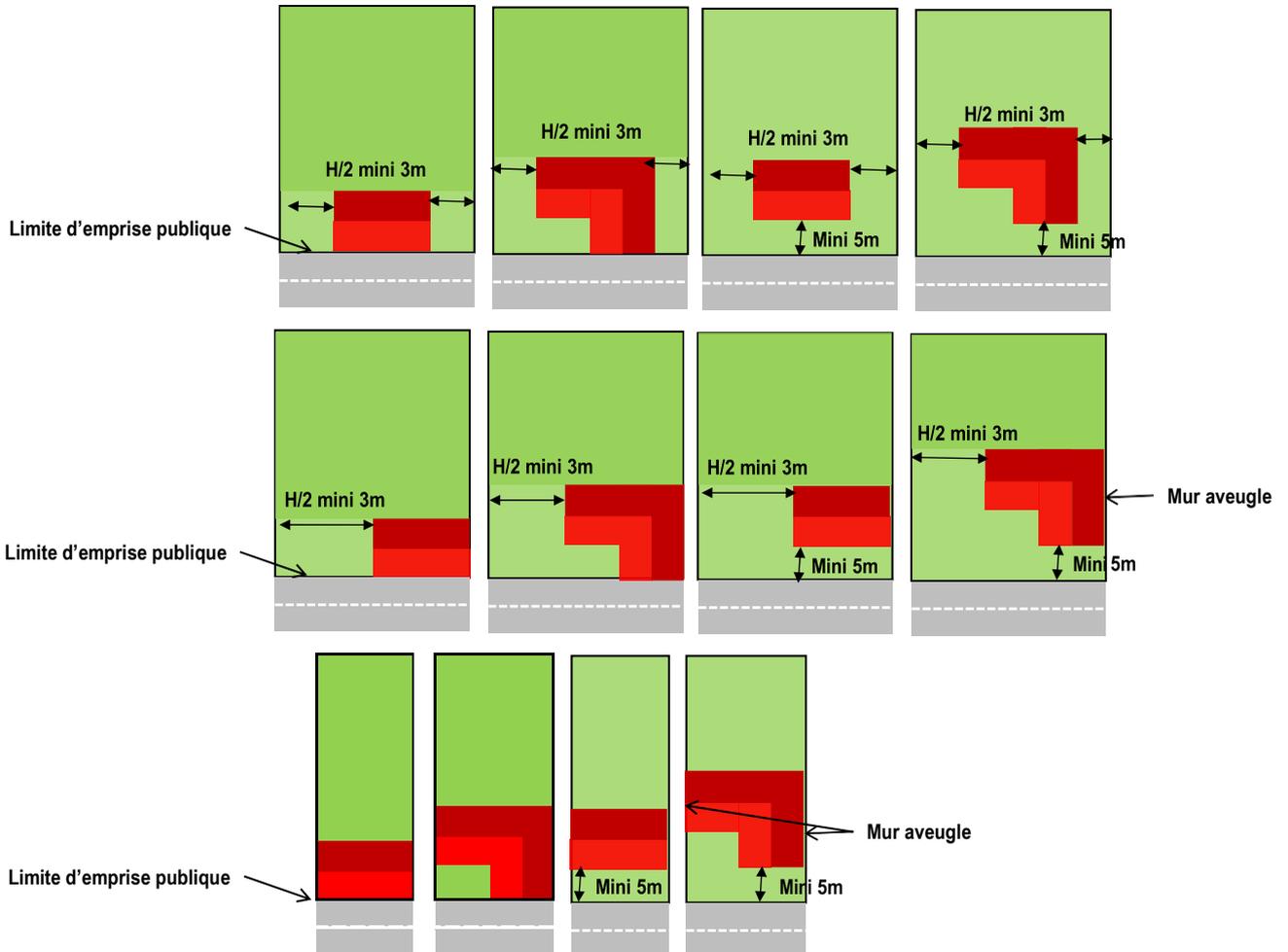
A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, la construction devra observer un recul au moins égal à une demi-hauteur comptée en son point le plus proche de la limite séparative sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les façades jouxtant la limite séparative seront nécessairement aveugles.

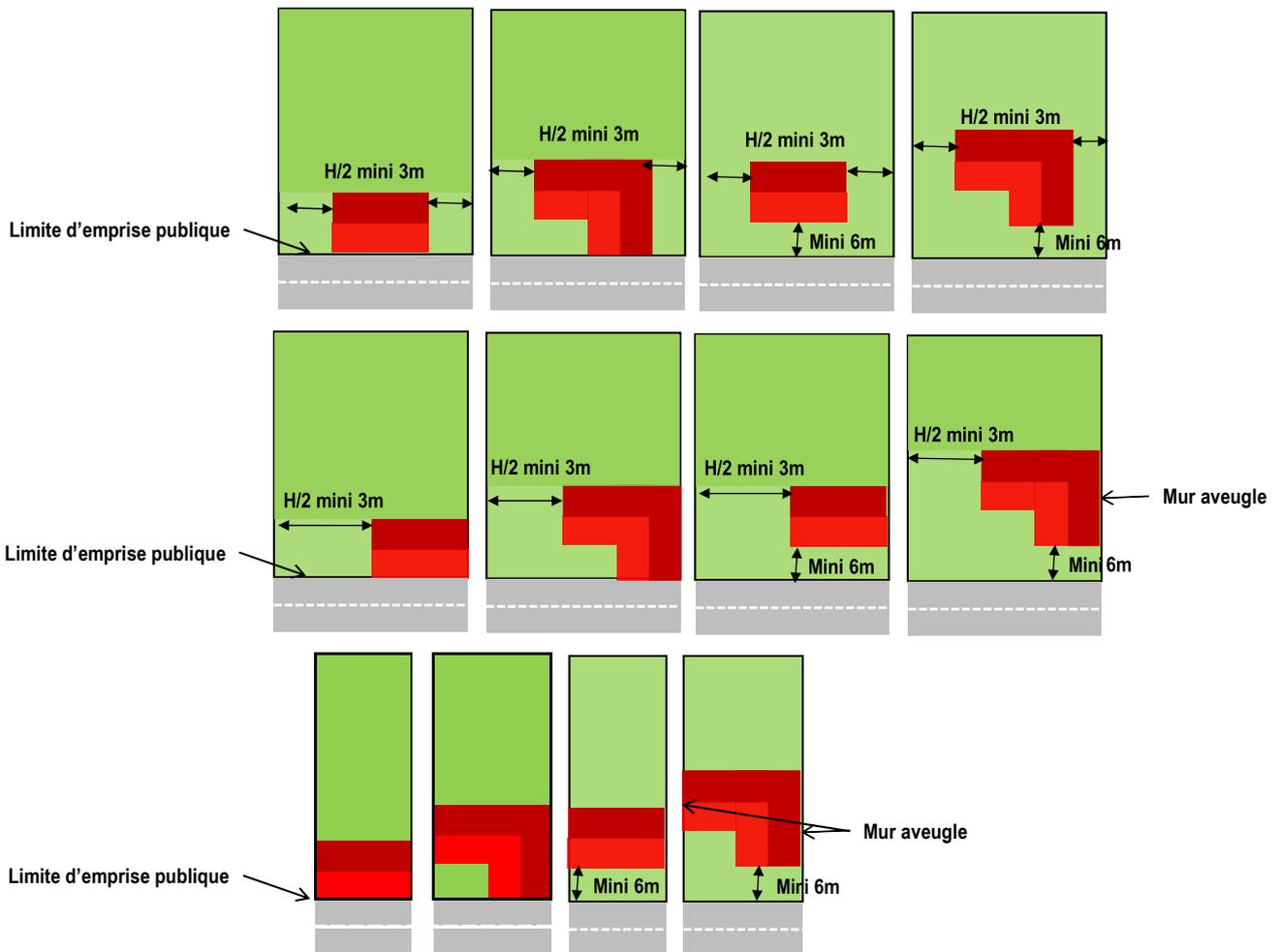
Les constructions ou installations liées ou nécessaires au fonctionnement d'infrastructure d'intérêt général peuvent être implantées à l'alignement ou en recul minimum d'1 mètre.

Illustration explicative des possibilités des règles d'implantations (art 6 et 7)

En UB et en dehors du secteur UBa :



En UBa :



Article UB 12 - stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et en intégralité sur l'unité foncière accueillant le projet.

Il doit être réalisé et justifié en dehors des voies publiques :

- logement : 2 places pour les premiers 100m², puis 1 place supplémentaire par tranche de 30m²
- hôtel et assimilé : 1 place pour 2 chambres
- restaurant : 3 places pour 25 m²
- commerce : 1 place pour 20m²
- bureaux, industrie ou artisanat : 1 place pour 50 m²
- salles de cinéma, réunions, spectacles, autres équipements : 1 emplacement pour 10 places ou sièges
- équipements publics : sans obligation

Commerces

En cas de changement de destination et changement de destination couplé avec ou sans agrandissement (uniquement pour l'intégralité du bâtiment), il n'y a pas d'obligation de réalisation de places de parking pour les habitations faisant l'objet du changement de destination.

En cas de destruction-reconstruction, un nombre de place au moins égal à celui existant avant l'opération doit être maintenu.

Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

En cas de division parcellaire, les normes de stationnement doivent être respectées pour chaque terrain issu de la division.

Compatibilité avec le PADD :

Cette modification rentre dans le cadre du PADD et en particulier l'objectif « Enrayer la perte de population et encourager l'arrivée de nouveaux habitants » et son orientation « Encourager la résidence principale » : « Certains secteurs sont susceptibles d'offrir du foncier » [...] Il s'agit ensuite, dans les secteurs déjà urbanisés, d'étoffer et de conforter le tissu bâti existant. Selon les quartiers, les règles d'urbanisme apportent un potentiel d'évolution et d'occupation des sols variés. ».

Elle rentre également dans le champ de l'objectif « Définir les caractéristiques identitaires de la commune ».

Justifications et incidences sur l'environnement :

Comme en UA, la nouvelle rédaction de l'article 7 doit permettre la densification mesurée du bâti tout en respectant des normes de recul avec le voisinage. Pour cela, les murs seront nécessairement aveugles en limites séparatives. En effet, les règles cumulatives empêchaient de nombreux projets de sortir de terre alors que ces derniers étaient en adéquation avec la typomorphologie locale.

La rédaction de cette règle laisse de nombreux doutes pour les pétitionnaires. Afin de permettre la densification et non une sur densification, une règle d'emprise au sol mesurée doit être posée. En application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, une dérogation est autorisée pour les logements aidés.

Aucun impact sur l'environnement n'est attendu puisque les zones du PPRi s'opposent aux règles du PLU.

Au sens du code de l'urbanisme, les secteurs situés en zone U sont équipés. Il n'y a donc pas d'impact sur la salubrité publique.

Les lois datant des 15 dernières années invitent les municipalités à densifier les zones urbaines plutôt que de consommer de l'espace agricole ou naturels. Cette modification va donc dans le sens de l'environnement en priorisant ces secteurs où les enjeux naturels et agricoles sont moins intenses qu'en dehors de la partie actuellement urbanisés.

Les impacts sur l'environnement sont donc nuls. Les impacts sur les paysages sont positifs

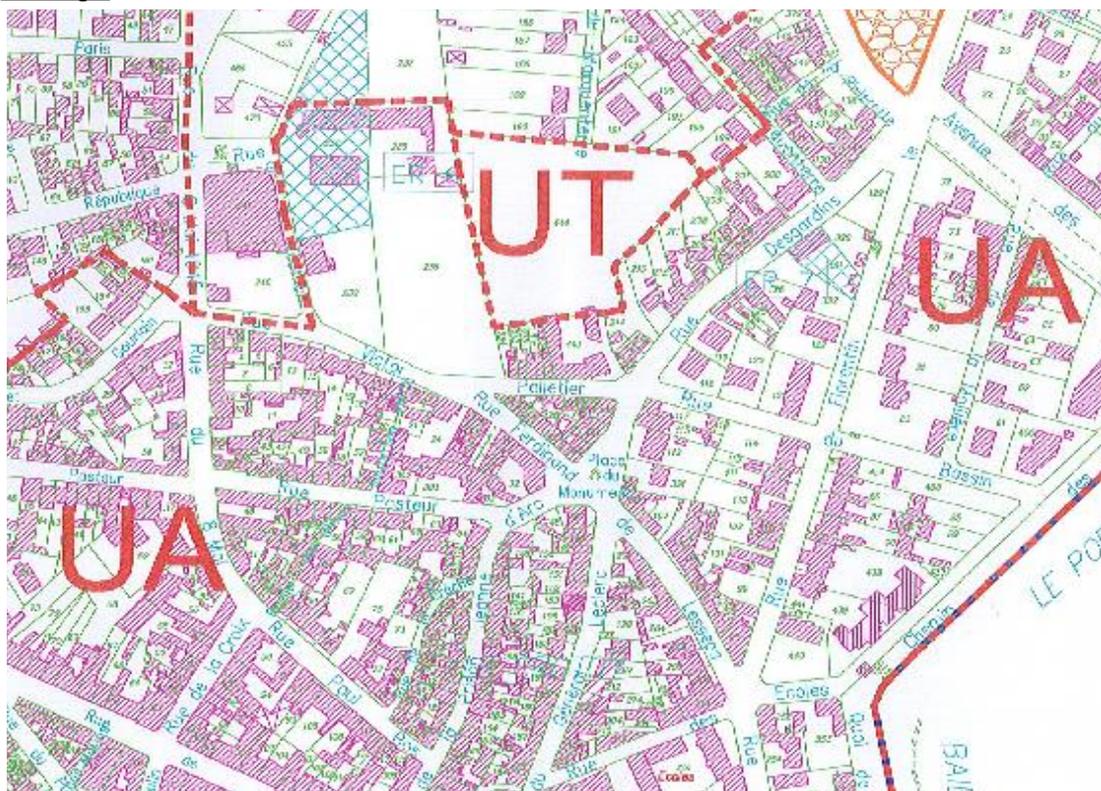
9. Création d'un secteur UBe et agrandissement de la zone UB.

Objet : Création d'un secteur UBe et agrandissement de la zone UB.

Pièce modifiée : Règlement

Avant modification :

Zonage



Règlement

Article UB 1 – occupation et utilisation du sol interdite

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- les constructions à usage agricole
- les habitations légères de loisirs
- les carrières
- les dépôts de toutes sortes

Les travaux, aménagements et installations suivants :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les caravanes isolées et les maisons mobiles

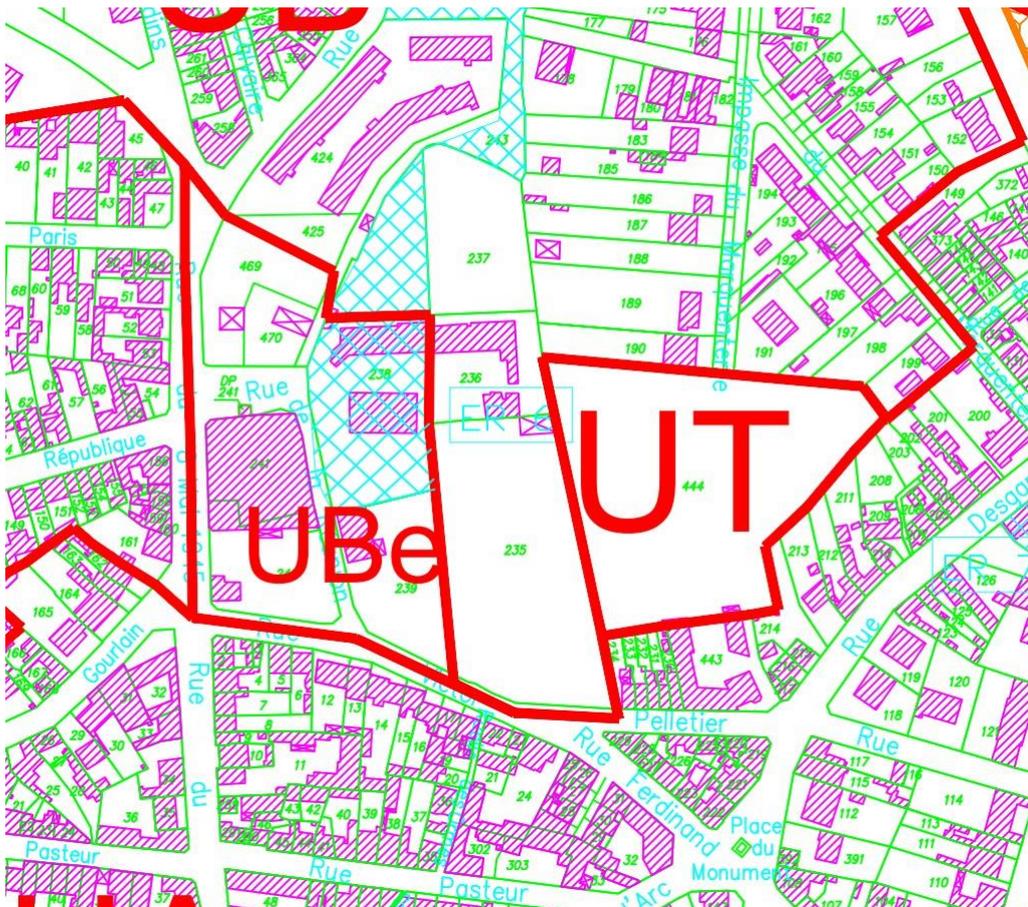
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attraction
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
- les dépôts de véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan de zonage, est strictement interdite.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone UB, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan de zonage, est strictement interdite.

Après modification :

Zonage



Règlement

Article UB 1 – occupation et utilisation du sol interdite

* En UB et UBa :

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- les constructions à usage agricole
- les habitations légères de loisirs
- les carrières
- les dépôts de toutes sortes

Les travaux, aménagements et installations suivants :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les caravanes isolées et les maisons mobiles
- les garages collectifs
- les parcs d'attraction
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
- les dépôts de véhicules

* En Ube :

- les constructions à usage d'habitation, sauf annexes et extensions des constructions existantes
- les industries
- les hébergements hôteliers
- les bureaux
- les constructions à usage agricole
- les habitations légères de loisirs
- les carrières
- les dépôts de toutes sortes

Les travaux, aménagements et installations suivants :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les caravanes isolées et les maisons mobiles
- les garages collectifs
- les parcs d'attraction
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
- les dépôts de véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone UB et de ses secteurs, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan de zonage, est strictement interdite.

Compatibilité avec le PADD :

Cette modification rentre dans le cadre du PADD et en particulier l'objectif « Assurer l'attractivité et le dynamisme économique du territoire » et son orientation « Maintenir l'équipement commercial et sa dynamique ».

La modification entre également dans le champ de l'objectifs « Enrayer la perte de population et encourager l'arrivée de nouveaux habitants » et particulièrement de l'orientation « Conserver un bon niveau d'équipement et les développer ».

Justifications et incidences sur l'environnement :

Le passage de deux parcelles en Ube doit permettre de s'assurer le renforcement d'équipements publics, d'intérêt général et d'activités économiques. Le règlement UBe diffère du règlement UB par le fait que seuls les équipements publics et/ou d'intérêt collectif, les commerces et les entrepôts ne sont autorisés. Les autres règles restent similaires.

Avec des droits à bâtir différents de la zone UB voir UA, une procédure de modification de droit commun s'impose.

Le passage des parcelles 235 et 236 de UA vers UB doit permettre de favoriser la forme urbaine du secteur. En effet, au regard du zonage actuellement opposable, quelques parcelles de ce côté de la rue Victor Pelletier étaient en UA. La présente modification vient rectifier cela.

Le passage de la parcelle 239 de UA en UBe vient du même constat que ci-dessus. A cela s'ajoute un projet de maison médicale et pharmacie qui doit pouvoir voir le jour sans subir une pression foncière de l'habitat. Cette volonté de la commune vient du PADD et du besoin de conserver un service médical de bon niveau sur la commune.

Le passage des parcelles 240, 241, 469 et 470 en UBe doit permettre de conserver l'activité commerciale. A ce jour, un commerce et une station-service occupent ces parcelles. La Mairie souhaite une préservation de ces activités.

A la lecture de ces justifications, il appartient qu'aucune modification n'engendre d'incidences négatives sur l'environnement. Sur le paysage, le souhait de retrouver une forme urbaine propre aux quartiers périphériques du Crotoy. Les incidences seront donc positives.

10. Modification de l'article UD11.

Objet : Modification de l'article UD11

Pièce modifiée : Règlement

Avant modification :

Article UD 11 - aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

1) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain.

2) Toitures

a) Pentés de toiture

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale, l'angle préférentiel étant de 45°.

Toutefois, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la qualité du paysage urbain environnant, sont autorisés :

- les toitures "à la Mansart » ;
- les toitures-terrasses sur 10% maximum de la surface du bâtiment sans pouvoir dépasser 20m².

Les toitures à un seul pan, de pente inférieure à 40°, sont autorisées pour les annexes et les dépendances.

b) Aspect

Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment le format, le grain et la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles de teinte rouge orangé, ardoises noir-bleuté).

L'emploi, en couverture, de matériaux d'aspect métallique n'est pas autorisé pour les bâtiments d'habitation, d'équipement ou de bureau.

L'utilisation en couverture de tout matériau brillant est interdite.

En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture de coloris semblable à celui déjà mis en place, sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

c) Ouvertures en toiture

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Elles seront alignées avec les ouvertures de la façade.

Les relevés de toiture de type "lucarne rampante" sont interdits s'ils sont donnés sur la voie publique ou s'ils sont situés à moins de 50 m des limites de l'unité foncière voisine. Les châssis en toiture ne devront pas dépasser 1 m de largeur.

d) Capteurs solaires, verrières et vérandas

La réalisation de vérandas, la mise en place de capteurs solaires ou de verrières, est autorisée avec des matériaux translucides sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

3) Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. a) Matériaux de façades

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

L'emploi, en façade, de matériaux d'aspect métallique est interdit.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

Pour les menuiseries (portes, fenêtres, vérandas), le blanc pur et le blanc brillant sont interdits.

b) Ouvertures en façade

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les ouvertures en façades sur rue doivent être plus hautes que larges dans un rapport proche de 2/3 à 1/3.

Cette condition n'est pas exigée dans le cas de grand portail sur rue, de devanture commerciale ou artisanale.

4) Constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la brique
- soit l'enduit pastel clair
- soit l'enduit blanc de chaux
- soit le bois naturel non vernis.

Les toitures présenteront la couleur de l'ardoise ou de la tuile.

5) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Elles seront constituées de haies vives et/ou, en limite séparative latérales, de grillages de hauteur maxi 1,80 mètres.

Les clôtures en maçonnerie sont tolérées si elles sont constituées de matériaux de même nature que celui des bâtiments principaux.

S'il est réalisé un mur bahut, la hauteur de la maçonnerie n'excédera pas 0,80 mètre.

Les clôtures situées en arrière de la construction seront constituées d'une haie vive.

Les limites des parkings collectifs et des espaces verts seront plantées d'une haie vive.

7) Divers

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettres ou tout autre élément équivalent seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

Après modification :

Article UD 11 - aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

1) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain.

2) Toitures

a) Pentès de toiture

Pour toutes les constructions, les toitures terrasses et les toitures plates sont autorisées.

Pour les constructions ayant une pente de toiture, l'angle minimum à respecter sera de 40° comptés par rapport à l'horizontale, l'angle préférentiel étant de 45°.

Toutefois, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la qualité du paysage urbain environnant les toitures à la Mansart sont autorisées.

b) Aspect

Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment le format, le grain et la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles de teinte rouge orangé, ardoises noir-bleuté).

L'emploi, en couverture, de matériaux d'aspect métallique n'est pas autorisé pour les bâtiments d'habitation, d'équipement ou de bureau.

L'utilisation en couverture de tout matériau brillant est interdite.

En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture de coloris semblable à celui déjà mis en place, sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

c) Ouvertures en toiture

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Elles seront alignées avec les ouvertures de la façade.

Les relevés de toiture de type "lucarne rampante" sont interdits s'ils sont donnés sur la voie publique ou s'ils sont situés à moins de 50 m des limites de l'unité foncière voisine. Les châssis en toiture ne devront pas dépasser 1 m de largeur.

d) Capteurs solaires, verrières et vérandas

La réalisation de vérandas, la mise en place de capteurs solaires ou de verrières, est autorisée avec des matériaux translucides sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

3) Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. a) Matériaux de façades

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

L'emploi, en façade, de matériaux d'aspect métallique est interdit.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

Pour les menuiseries (portes, fenêtres, vérandas), le blanc pur et le blanc brillant sont interdits.

b) Ouvertures en façade

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les ouvertures en façades sur rue doivent être plus hautes que larges dans un rapport proche de 2/3 à 1/3.

Cette condition n'est pas exigée dans le cas de grand portail sur rue, de devanture commerciale ou artisanale.

4) Constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la brique
- soit l'enduit pastel clair - soit l'enduit blanc de chaux
- soit le bois naturel non vernis.

Les toitures présenteront la couleur de l'ardoise ou de la tuile.

5) Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Elles seront constituées de haies vives et/ou, en limite séparative latérales, de grillages de hauteur maxi 1,80 mètres.

Les clôtures en maçonnerie sont tolérées si elles sont constituées de matériaux de même nature que celui des bâtiments principaux.

S'il est réalisé un mur bahut, la hauteur de la maçonnerie n'excédera pas 0,80 mètre.

Les clôtures situées en arrière de la construction seront constituées d'une haie vive.

Les limites des parkings collectifs et des espaces verts seront plantées d'une haie vive.

7) Divers

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettres ou tout autre élément équivalent seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

Compatibilité avec le PADD :

Cette modification n'est incompatible avec aucun point du PADD

Justifications et incidences sur l'environnement :

La modification porte sur les possibilités de réaliser plus librement des toitures en zone UD. Ainsi les extensions, dites annexes dans le règlement de PLU, auront une toiture en lien avec la toiture principale afin de garantir une insertion paysagère optimale. Dans le cas des constructions plus modernes et étant situé dans un secteur de la commune où se côtoient différentes époques de constructions, l'usage des toitures plates semble inutile à proscrire. Ainsi le règlement doit permettre une plus grande liberté sur les toitures tout en veillant à s'assurer de la parfaite insertion paysagère de ces dernières.

Cela doit aussi permettre plus facilement à certains projets écoresponsables de voir le jour.

Cette modification n'a donc aucun impact négatif sur l'environnement ou sur les paysages

11. Modification des dispositions générales.

Objet : Modification des dispositions générales

Pièce modifiée : Règlement

Avant modification :

Inexistant

Après modification :

Article 10 : Sinistre

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée sur l'ensemble du territoire communal dans les 10 ans après le sinistre. Dans les zones soumises en PPR, les règles du PPR prévalent.

Compatibilité avec le PADD :

Cette modification n'est incompatible avec aucun point du PADD.

Justifications et incidences sur l'environnement :

La modification porte sur le droit de reconstruire une bâtisse, et notamment une habitation dans le cas d'un sinistre. Cela s'appliquera nécessairement aux constructions édifiées dans le cadre réglementaire et si aucun risque n'y est recensé (PPR). Ainsi les incidences sur l'environnement et les paysages sont nuls.

12. Ajout d'une règle sur le stationnement en zone

Objet : Ajout d'une règle sur le stationnement en zone UA, UB, UC, UD, UT

.

Pièce modifiée : Règlement

Avant modification :

Article U 12 – stationnement des véhicules (hors zones UE et UM)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. [...]

Après modification :

Article U 12 - stationnement des véhicules (hors zones UE et UM)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques **et en intégralité sur l'unité foncière accueillant le projet.** [...]

Compatibilité avec le PADD :

Cette modification rentre dans le cadre du PADD et en particulier l'objectif « Garantir un développement urbain harmonieux » et son orientation « Optimiser les transports et le système de déplacement »

Justifications et incidences sur l'environnement :

La modification doit permettre d'obliger les projets de constructions ou de changement de destination d'avoir des stationnements en suffisance en dehors des voies publiques et surtout sur l'emprise du projet. En effet, les voiries ne sont pas forcément destinées à accueillir des véhicules qui entravent les déplacements notamment des Personnes A Mobilité Réduite (PMR). De plus, si les places de stationnement ne sont pas directement sur l'unité foncière, il est coutume de stationner son véhicule au plus proche et de ne pas utiliser les places dédiées quelques centaines de mètres plus loin. In fine, les véhicules allaient occuper de nouveau les trottoirs.

Aucun impact sur l'environnement ou les paysages n'est attendu si ce n'est de retirer les « cordons » de véhicules des trottoirs.

13. Evolution du glossaire

Objet : Evolution du glossaire

.

Pièce modifiée : Règlement

Avant modification :

Construction principale : construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

Voirie : espace, public ou privé ouvert à la circulation.

Après modification :

Construction principale : une construction principale est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La construction principale est celle ayant la surface de plancher la plus importante. Une unité foncière peut comporter plusieurs constructions principales si ces dernières ont un usage différent (ex : habitation et artisanat).

Voirie : espace, public ou privé ouvert à la circulation. Les voies mentionnées dans les articles du présent règlement sont aussi bien privées que publiques.

Compatibilité avec le PADD :

Cette modification n'est incompatible avec aucun point du PADD

Justifications et incidences sur l'environnement :

Cette modification n'entraîne pas d'évolution majeure des droits à bâtir. Il s'agit avant tout de précisions permettant aux pétitionnaires de mieux comprendre le règlement.

Ainsi, aucune incidence sur l'environnement ou les paysages n'est à noter.