

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE



**COMMUNE DE VARIZE
VAUDONCOURT**

***PLAN LOCAL
D'URBANISME***

1^{ERE} MODIFICATION

1 - NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

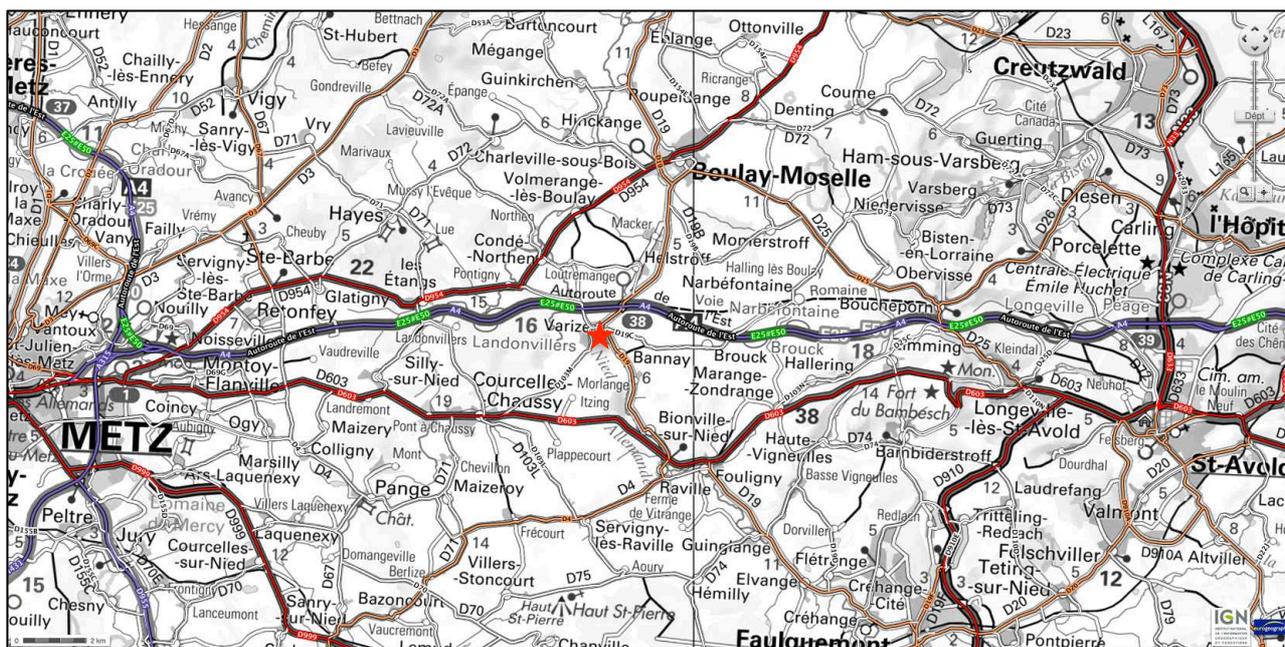
I - <u>CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU P.L.U.</u>	p. 3
1 - Contexte communal.....	p. 3
2 - Historique du P.L.U. de Varize Vaudoncourt.....	p. 4
II - <u>PRESENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU P.L.U.</u>	p. 5
III - <u>EVOLUTION DES DOCUMENTS DU P.L.U.</u>	p. 10
1 - Orientation particulière d'aménagement.....	p. 10
2 - Règlement.....	p. 12

I – CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU P.L.U.

1 - CONTEXTE COMMUNAL

La commune de VARIZE VAUDONCOURT est distante de 25 km de METZ, chef-lieu du département.

Située au croisement des RD 19 et RD 103m, elle est directement desservie par l'échangeur de l'autoroute A4 Metz-Strasbourg. La RD 603 (vers Saint-Avold) et la RD 954 (vers Saarelouis) sont accessibles respectivement à 5 km et 3 km.



Source : géoportail.fr

La commune accueille 527 habitants au recensement de 2014, pour une superficie de 1 387 hectares (soit une densité de 37 hab/km²). Elle est formée de la réunion de deux villages, Varize et Vaudoncourt, associés depuis 1973.

A l'instar des zones rurales, la commune a connu un exode au lendemain de la seconde guerre mondiale. Mais, depuis 1975, sa population communale est en constante augmentation.

A l'heure actuelle, les activités agricoles ont été regroupées au sein d'importantes exploitations, fonctionnant en G.A.E.C. ou en E.A.R.L., et concernent une infime partie de la population.

La commune a de ce fait une vocation essentiellement résidentielle, résultant de l'opportunité des voies de communication vers METZ, mais aussi vers les zones d'activités économiques de divers chefs-lieux de canton tels que BOULAY, FAULQUEMONT, BOUZONVILLE et au-delà jusqu'en SARRE et au LUXEMBOURG.

La zone artisanale en sortie d'autoroute engendre une activité locale, non seulement par l'implantation du péage de la S.A.N.E.F., mais aussi par le biais d'une entreprise de transformation du bois spécialisée dans la fabrication de merrains.

Les commerces de détail ont en revanche progressivement disparu. Deux restaurants sont installés sur le ban, l'un près de la sortie d'autoroute, l'autre à vocation d'insertion des travailleurs handicapés au sein de l'E.S.A.T.

2 - HISTORIQUE DU P.L.U. DE VARIZE VAUDONCOURT

Afin de permettre un développement harmonieux des deux villages associés de Varize et Vaudoncourt, bâtis de part et d'autre de la Nied Allemande, la municipalité s'est attelée dès 1980 à l'élaboration d'un Plan d'Occupation des Sols, approuvé en Préfecture le 7 août 1980 et par délibération du Conseil Municipal du 17 novembre 1980.

Ce document a été adapté à plusieurs reprises, notamment par l'annexion du Plan de Prévention des Risques « inondations » le 29 septembre 2003, et en dernier lieu par la révision du **19 août 2008 conduisant à la transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU)**. Par ailleurs, des adaptations mineures ont porté sur le classement des voies routières bruyantes et sur l'intégration d'une servitude de faisceau hertzien.

Aujourd'hui, la municipalité a souhaité engager **une première modification de son PLU par arrêté municipal en date du 18 juin 2015.**

Rappel réglementaire :

Article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.123-13, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L.123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

II – PRESENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU P.L.U.

Le développement de l'attrait résidentiel, justifié notamment par la saturation progressive des bassins de METZ et THIONVILLE, est constaté au niveau du canton et a notamment entraîné une hausse spectaculaire de l'urbanisation à BOULAY. Les recherches de terrains à bâtir sont nombreuses.

Soucieuses d'accueillir les nouvelles familles dans des conditions optimales, cinq communes déjà liées par diverses structures intercommunales ont décidé dès la rentrée scolaire 2002 d'offrir un service de garde périscolaire répondant à l'attente des parents salariés. Cette structure a fonctionné dans des locaux provisoires jusqu'à la construction sur Varize, au lieu-dit Tourche, du nouveau groupe scolaire d'une capacité de huit classes, opérationnel depuis la rentrée de septembre 2008. Cette école primaire et maternelle accueille actuellement un peu plus de deux cents élèves, dont une centaine qui profite d'un service de cantine à la pause médiane, ainsi que d'activités variées hors du temps scolaire.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, exécutoire depuis 2008, ouvrait à l'urbanisation une nouvelle zone située à l'est du ban communal, idéalement située à proximité directe des services publics que constituent la mairie et le groupe scolaire, tous deux étant reliés par un cheminement piéton. Un promoteur a sollicité l'instruction, sur cette zone, d'une demande d'arrêté de lotir portant sur 49 parcelles. Si cette procédure a abouti favorablement, le lotisseur n'y a toutefois pas donné suite, constatant a posteriori le caractère surdimensionné de son projet.

A présent, un nouveau promoteur souhaiterait lotir sur une surface moindre, en adaptant son projet à l'attente des personnes désireuses d'acquérir des terrains raisonnablement dimensionnés, et en favorisant le regroupement de l'habitat au moyen de maisons accolées et répondant aux nouvelles normes thermiques.

Situé en limite est de la zone constructible du ban, en bordure de la R.D. 19 c, peu fréquentée, et à un kilomètre de l'accès à l'autoroute, ce projet d'urbanisation à vocation d'habitat reste sans incidence sur l'urbanisation des communes voisines. BANNAY, la plus proche d'entre elles, ne possède aucune zone urbanisable en secteur limitrophe du ban de Varize, en raison d'un relief escarpé contenant son agglomération en bordure de la R.D. 19.

Pour permettre la réalisation de ce nouveau permis d'aménager, quelques dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme en vigueur doivent être modifiées, notamment afin de favoriser la densification des constructions sur le site mais également prendre en compte sa topographie.

Les modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme en vigueur ont pour objet d'assurer un développement urbain maîtrisé, tenant compte des nouvelles orientations de densification de l'habitat, tout en garantissant une qualité de vie dans un environnement champêtre, et d'optimiser l'accueil d'un nombre d'habitants conséquent sans obérer outre mesure la distraction des terrains naturels. Elles s'inscrivent dans la volonté de pérenniser l'attractivité de la commune et d'y maintenir les services de proximité à la population (groupe scolaire, périscolaire), complémentaires de l'attrait professionnel de la grande métropole messine et des bassins d'emploi des cantons de BOULAY et voisins.

Ainsi, la commune de Varize Vaudoncourt a décidé de procéder à la **1^{ère} modification de son PLU**. Cette procédure porte sur certains éléments du Règlement du PLU (pièce n°2 du dossier) relatifs à la zone 1 AU concernée par le projet de lotissement, ainsi que sur la refonte de l'orientation particulière d'aménagement (pièce n°3 du dossier) qui lui est également liée. Certaines modifications portées à la zone 1AU sont étendues à d'autres zones de la commune (UA, UB, UE, 1AUx ou A) par souci de cohérence sur l'ensemble du ban communal.

Illustration du futur projet



1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone 1AU

Afin d'éviter le surdimensionnement des parcelles à bâtir et en tenant compte de la très faible densité de circulation, **les constructions ou leurs extensions devront être implantées au-delà de la marge de recul suivante : pour la R.D. 19 c, 10 mètres comptés depuis l'emprise cadastrée de la RD (art. 1AU6 §2). A noter qu'il existe une voie piétonne entre l'emprise du futur lotissement et la RD19c.** Le recul des constructions du futur lotissement par rapport à l'emprise de cette voie piétonne sera d'environ 3-4 mètres. Les dispositions de cet article restent inchangées à proximité des autres routes départementales citées.

S'inscrivant toujours dans le cadre d'une **recherche de densification** et sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne devra pas être implantée à moins de 5 mètres (au lieu de 7 m, article 1AU6 §1) de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer. Par ailleurs, les constructions ne devront pas être implantées à moins de 3 mètres des espaces verts et des voies piétonnes et/ou cyclables.

Dans le cas de **parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation**, cette règle ne s'applique qu'à la voie qui comporte l'accès à la parcelle. Le recul minimum vis-à-vis de l'autre ou des autres voies est ramené à 3 mètres pour les constructions principales et leurs extensions. Dans le cas des annexes, ce recul est porté à 1 mètre.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin d'assurer la densification du tissu urbain, **la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment annexe (garage, abri), au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché**

devra être au moins égale à 1 mètre (au lieu d'être égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres).

Cette disposition est également rapportée dans les zones UA (**pour les seuls secteurs construits en ordre discontinu** puisque les bâtiments annexes y font déjà l'objet de prescriptions d'implantation particulières qui seront maintenues en l'état), et les zones UB, UE, 1AU et 1AUx.

De plus, les constructions accolées et leurs extensions sur une et une seule limite séparative latérale sont autorisées dans la zone 1AU.

3) Emprise au sol

Dans le contexte de nécessaire densification des tissus urbains, l'emprise au sol totale des constructions ne fera plus l'objet de limitation (alors que la surface bâtie ne devait pas excéder 30 % de la surface totale de la parcelle dans la zone 1AU, **art. 1AU9, §1**). Toutefois, s'agissant des bâtiments annexes (garages, abris) : leur nombre ne saura excéder deux unités par unité bâtie constituant résidence principale ; la surface au sol cumulée de ces deux bâtiments ne saura par ailleurs excéder 25 m² *.

**Cette dernière modification sur les constructions annexes s'appliquera pour les zones UA, UB, UE, 1AU, 1AUx et A du PLU mais ne concerne pas les annexes liées à l'activité agricole en zone A.*

4) Hauteur maximale des constructions

Pour intégrer la topographie de la zone 1AU, la hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture en façade avant donnant sur rue qui comporte l'accès à la parcelle (Art 1AU10 § 2).

Pour les constructions annexes non accolées, telles que garages, remises ou abris, la hauteur hors tout de la construction projetée sera fixée à 3,50 mètres, calculés depuis le terrain naturel (au lieu de 6 m, dans les zones où la hauteur des annexes non accolées était réglementée : zones UA, UB et 1AU du PLU).

5) Edification des clôtures

Les éventuelles clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,50 m. Elles devront être composées d'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 40 cm, surplombé d'un dispositif à clairevoie et/ou d'une haie végétale, ou seront entièrement constituées de végétaux. Les haies végétales seront constituées d'essences locales et variées (cf. liste en annexe du règlement du PLU). L'utilisation de grillage en façade sur rue (seul ou sur muret) est interdite.

En limite de propriété, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m. En cas de réalisation d'un muret, sa hauteur n'excèdera pas 60 cm, surplombé d'un dispositif à clairevoie et/ou d'une haie végétale. Cette clôture devra être perméable pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex : Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10 m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.

Ces dispositions modifient et complètent l'art. 1AU11 §6.

6) Aspect extérieur des constructions

Il ne sera plus fait opposition à la réalisation des toitures terrasses ou des toitures plates en zone 1AU.

La notion de « maison sur butte » est supprimée. En revanche, afin d'intégrer au mieux le projet sur sa parcelle dans son environnement, il sera demandé que le terrain fini soit adapté au plus près du terrain naturel. L'ensemble des accès aux constructions (entrée garage, accès maison...) se fera de plain pied avec le terrain naturel. Une tolérance de 1 m sera permise.

7) Stationnement

La référence à la notion de S.H.O.N. est remplacée par la notion de surface de plancher. Cette modification est valable dans tout le règlement.

8) Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Il est précisé à l'article 13 de la zone 1AU, que ce sont les espaces libres de construction, d'aires de stationnement mais aussi d'accès qui doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

Suite à l'enquête publique et la consultation des Personnes Publiques Associées, les points suivants sont ajoutés dans le règlement :

- Dans les articles UA7, UB7, 1AU6, 1AU7 et 1AUx7, il est précisé que la règle d'implantation des annexes s'applique aux annexes « attenantes ou non attenantes ».
- Dans l'article 1AU9, il est précisé que l'emprise totale correspond à une « emprise totale cumulée ».
- Dans l'article UE7, le paragraphe 2 dédié aux bâtiments annexes est supprimé, la zone étant réservée aux équipements publics ou collectifs. Pour la même raison, le paragraphe 2 de l'article UE9 est également supprimé.
- Dans les articles UA10, UB10 et 1AU10, afin d'étendre la liste des annexes constructibles, il est ajouté « etc... ».

9) Orientations particulières d'aménagement

Concernant l'orientation d'aménagement, le principe de mixité des formes d'habitat est maintenu. La redistribution est réalisée afin d'intégrer la première tranche de l'opération conformément au permis d'aménager qui doit être prochainement déposé.

Suite à l'avis favorable de l'U.T.R. de Boulay, un second débouché sur la RD19c est rendu possible sur la zone.

Une coupe voirie est intégrée à l'orientation d'aménagement et la zone de fouilles archéologiques obligatoires est reportée à titre indicatif sur la zone.

Suite à l'enquête publique et la consultation des Personnes Publiques Associées, les points suivants sont ajoutés :

- L'obligation d'enfouissement des réseaux et le traitement spécifique réservé au poteau électrique en bordure de la RD19c devront être réalisés dans le cadre de l'aménagement de la zone.

- De plus, à la demande du SCoTAM, une densité de 20 logements par hectare sur la zone est à respecter.

Ainsi, ces évolutions de faible ampleur entrent dans le cadre d'une procédure de modification du PLU dans la mesure où, conformément aux articles L.123-13 et L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, elles modifient le règlement et les orientations d'aménagement, mais :

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

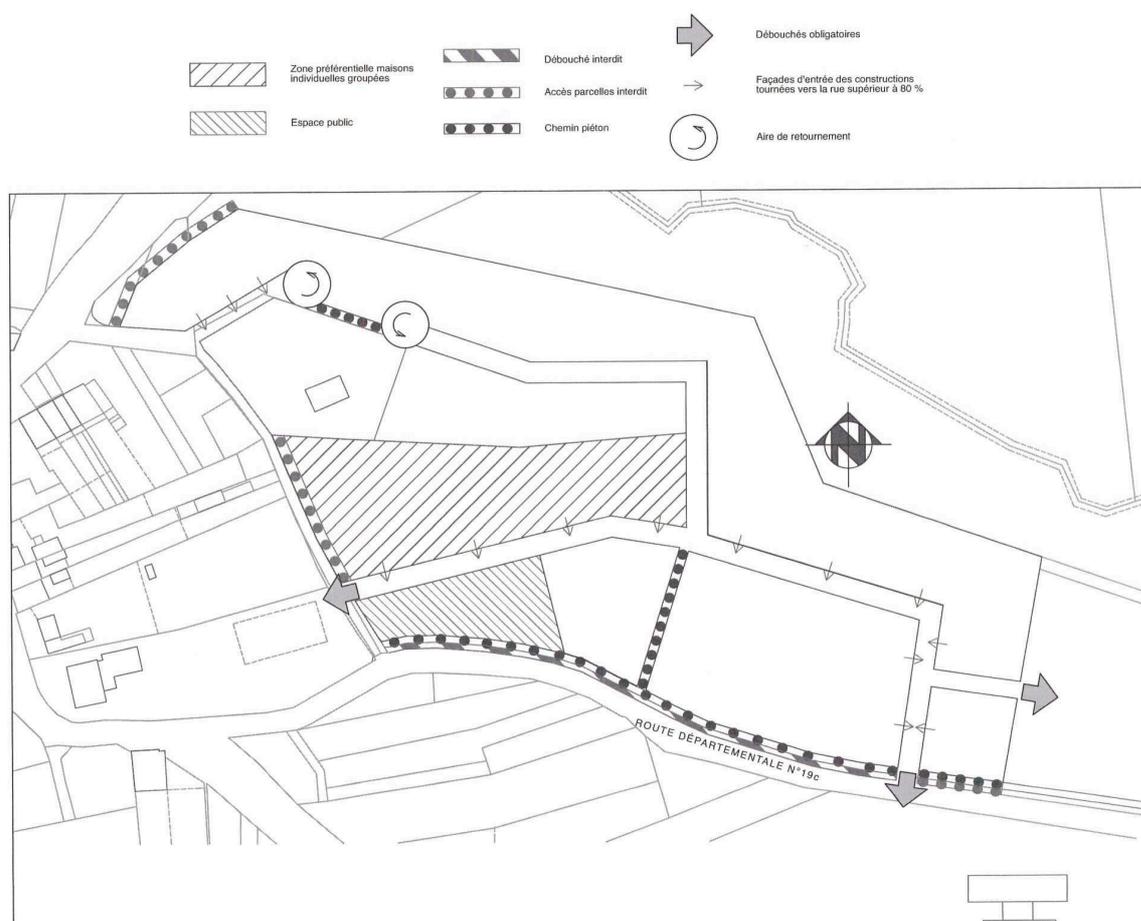
III – ÉVOLUTION DES DOCUMENTS DU P.L.U.

1 – ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT

Cette orientation est redessinée. Les modifications portent sur :

- La redistribution des formes d'habitat ;
- La création d'un second débouché sur la RD19c ;
- L'intégration d'une coupe voirie ;
- L'obligation d'enfouissement des réseaux (notamment la ligne électrique qui traverse la zone) et le traitement du poteau associé le long de la RD19c (point ajouté après l'enquête publique) ;
- L'obligation de respecter la densité de 20 logements par hectare à la demande du SCoTAM (point ajouté après l'enquête publique) ;
- Et l'identification à titre indicatif de la zone de fouilles archéologiques obligatoires connue à ce jour.

➤ Avant modification du PLU



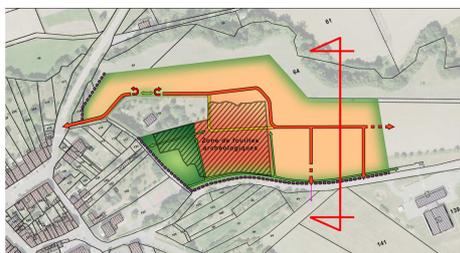
➤ **Après modification du PLU**



COMMUNE DE VARIZE - VAUDONCOURT
Coupes de principe sur le terrain et les voiries

Ech. 1/500

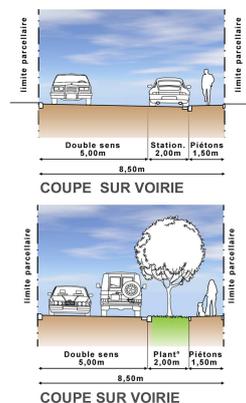
COUPE DE PRINCIPE SUR LE TERRAIN (à titre d'exemple - Non opposable)
Ech. 1/500



LOCALISATION DE LA COUPE (à titre d'exemple - Non opposable)

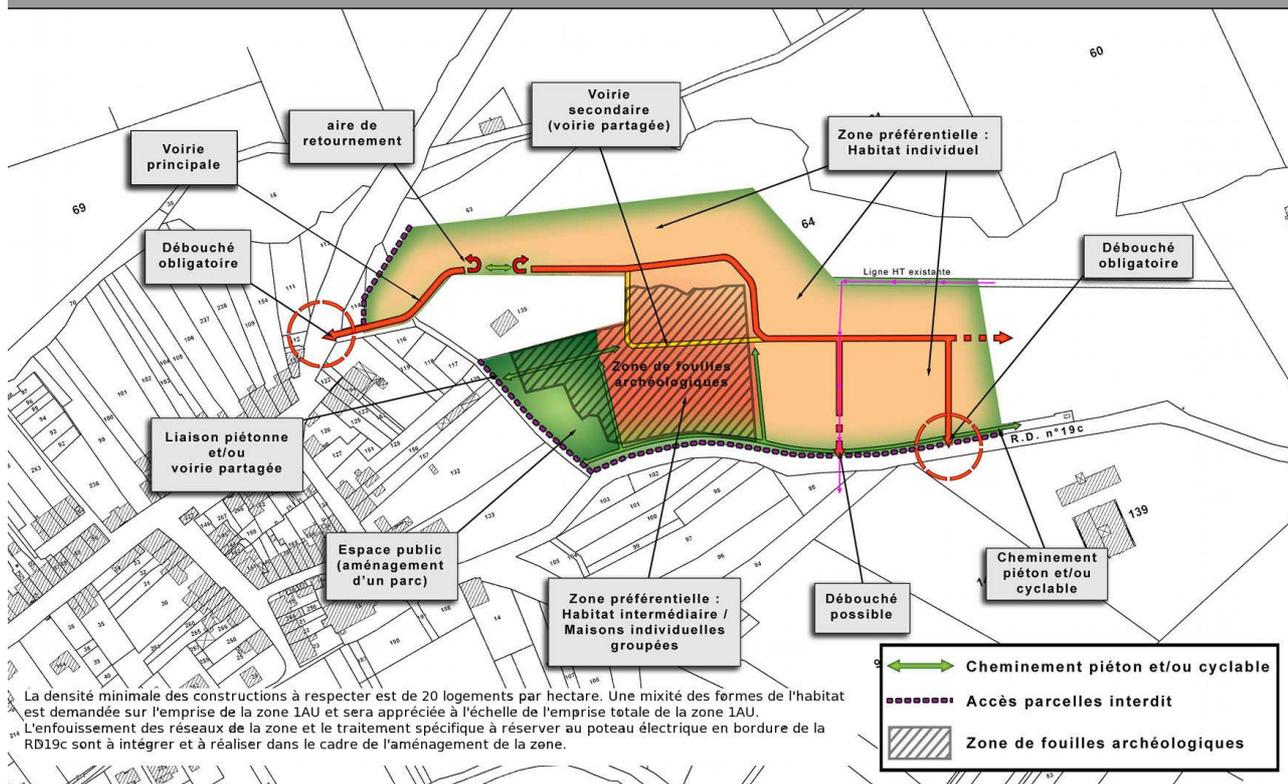


VUE DEPUIS LA R.D. n°19c



COMMUNE DE VARIZE - VAUDONCOURT
Orientation d'Aménagement

Ech. 1/2000



La densité minimale des constructions à respecter est de 20 logements par hectare. Une mixité des formes de l'habitat est demandée sur l'emprise de la zone 1AU et sera appréciée à l'échelle de l'emprise totale de la zone 1AU.
L'enfouissement des réseaux de la zone et le traitement spécifique à réserver au poteau électrique en bordure de la RD19c sont à intégrer et à réaliser dans le cadre de l'aménagement de la zone.

2 - REGLEMENT

3.1. Dispositions générales

L'article 2 des dispositions générales est modifié comme suit :

Avant modification du PLU	Après modification du PLU
<p>(...) <u>L'article R.111-4</u> "L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux".</p> <p>(...) "L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat".</p> <p>Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.</p>	<p>(...) <u>L'article R.111-4</u> "L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux".</p> <p>(...) "L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat".</p> <p>Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.</p>

3.2. Règlement de la zone UA

Le règlement de la zone UA (articles 7, 9, 10 et 12) est modifié comme suit :

Avant modification du PLU	Après modification du PLU
<p>Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (...) Dans les secteurs construits en ordre discontinu :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. 2. Vaudoncourt : aucune construction ne sera implantée à moins de 5,00 m de la chapelle. 3. Ces articles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. 	<p>Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (...) Dans les secteurs construits en ordre discontinu :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Dans le cas des bâtiments annexes attenants ou non attenants cette distance est ramenée à 1 mètre. 2. Vaudoncourt : aucune construction ne sera implantée à moins de 5,00 m de la chapelle. 3. Ces articles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
<p>ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL Pas de prescription.</p>	<p>ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL L'emprise au sol totale des constructions annexes (hors piscine couverte ou non couverte) ne peut excéder 25m².</p>
<p>ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres. 2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles. 3. Pour les constructions annexes non accolées, telles que garages, remises ou abris, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 6,00 mètres. <p>(...)</p>	<p>ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres. 2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles. 3. Pour les constructions annexes non accolées, telles que garages, remises ou abris, etc..., la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres, calculés depuis le terrain naturel. <p>(...)</p>
<p>Article UA 12 – STATIONNEMENT (...) 2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. (...)</p>	<p>Article UA 12 – STATIONNEMENT (...) 2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. (...)</p>

3.3. Règlement de la zone UB

Le règlement de la zone UB (articles 7, 9,10 et 12) est modifié comme suit :

Avant modification du PLU	Après modification du PLU
<p>Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>2. Dans le cas d'opérations groupées, les constructions mitoyennes sont autorisées.</p>	<p>Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>2. Dans le cas d'opérations groupées, les constructions mitoyennes sont autorisées.</p> <p>3. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment annexe attenants ou non attenants au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.</p>
<p>Article UB 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.</p> <p>2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>	<p>Article UB 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.</p> <p>2. L'emprise au sol totale des constructions annexes (hors piscine couverte ou non couverte) ne peut excéder 25m². (...)</p>
<p>ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres.</p> <p>2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.</p> <p>3. Pour les constructions annexes non accolées, telles que garages, remises ou abris, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 6,00 mètres.</p> <p>4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.</p>	<p>ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres.</p> <p>2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.</p> <p>3. Pour les constructions annexes non accolées, telles que garages, remises ou abris, etc... la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres, calculés depuis le terrain naturel. (...)</p>
<p>ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT (...)</p> <p>2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. (...)</p>	<p>ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT (...)</p> <p>2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. (...)</p>

3.4. Règlement de la zone UE

Le règlement de la zone UE (articles 7,9 et 12) est modifié comme suit :

Avant modification du PLU	Après modification du PLU
<p>ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>2. Dans le cas des bâtiments annexes cette distance est ramenée à 1 mètre. – Modification supprimée suite à l'enquête publique</p>
<p>ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.</p> <p>2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>	<p>ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>1. L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.</p> <p>2. L'emprise au sol totale des constructions annexes (hors piscine couverte ou non couverte) ne peut excéder 25m². Modification supprimée suite à l'enquête publique</p> <p>3. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>
<p>ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT</p> <p>(...)</p> <p>2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.</p> <p>La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.</p> <p>(...)</p>	<p>ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT</p> <p>(...)</p> <p>2. Les surfaces de référence sont surfaces de plancher.</p> <p>La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.</p> <p>(...)</p>

3.5. Règlement de la zone 1AU

Le règlement de la zone 1AU (articles 6, 7, 9, 10, 11,12 et 13) est modifié comme suit :

Avant modification du PLU	Après modification du PLU
<p>Article 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 7 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.</p> <p>2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :</p> <p>- RD 19, RD 19c et RD 103m : 10 mètres comptés depuis le bord de la chaussée 3.</p> <p>Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</p>	<p>Article 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer et 3 mètres des espaces verts ou des voies piétonnes et/ou cyclables.</p> <p>2. Dans le cas de parcelles situées à l'angle de plusieurs voies ouvertes à la circulation, cette règle ne s'applique qu'à la voie qui comporte l'accès à la parcelle.</p> <p>Le recul minimum vis-à-vis de l'autre ou des autres voies est ramené à 3 mètres pour les constructions principales et pour ses extensions.</p> <p>Dans le cas des annexes attenants ou non attenants, ce recul est porté à 1 mètre.</p> <p>3. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :</p> <p>- RD 19 et RD 103m : 10 mètres comptés depuis le bord de la chaussée</p> <p>- RD 19c : 10 mètres comptés depuis l'emprise cadastrée de la RD</p> <p>(...)</p>
<p>ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Dans le cas d'opérations groupées, les constructions mitoyennes sont autorisées.</p> <p>2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</p>	<p>ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1. Seule l'implantation sur une limite séparative latérale est autorisée pour la construction principale et ses extensions. Sur les autres limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale ou son extension au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>2. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment annexe attenants ou non attenants au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.</p> <p>(...)</p>

Avant modification du PLU	Après modification du PLU
<p>Article 1AU 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.</p> <p>2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</p>	<p>Article 1AU 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>1. L'emprise au sol totale cumulée des constructions annexes (hors piscine couverte ou non couverte) ne peut excéder 25m². Leur nombre sera limité à 2 unités par unité foncière.</p> <p>(...)</p>
<p>ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres.</p> <p>2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.</p> <p>3. Pour les constructions annexes non accolées, telles que garages, remises ou abris, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 6,00 mètres.</p> <p>4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.</p>	<p>ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres.</p> <p>2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture en façade avant donnant sur la rue qui comporte l'accès à la parcelle. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.</p> <p>3. Pour les constructions annexes non accolées, telles que garages, remises ou abris, etc...la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3,50 mètres, calculés depuis le terrain naturel.</p> <p>(...)</p>

<p>Article 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR</p> <p>4. Toitures : Les toitures en tuiles ou matériaux similaires seront de teinte rouge à brun ou noir. Les panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture sont autorisés.</p> <p>5. Adaptation au sol : Les maisons sur butte sont interdites.</p> <p>6. Les éventuelles clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1, 50 m et devront s'intégrer à l'environnement.</p>	<p>Article 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR</p> <p>4. Toitures : Les toitures en tuiles ou matériaux similaires seront de teinte rouge à brun ou noir. Les panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture sont autorisés. Les toitures plates ou terrasse sont autorisées.</p> <p>5. Adaptation au sol : Afin d'intégrer au mieux le projet sur sa parcelle dans son environnement, le terrain fini sera adapté au plus près du terrain naturel. L'ensemble des accès aux constructions (entrée garage, accès maison...) se fera de plain pied avec le terrain naturel. Une tolérance de 1 m sera permise.</p> <p>6. Les éventuelles clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1, 50 m. Elles devront être composées d'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 40 cm, surplombé d'un dispositif à clairevoie et/ou d'une haie végétale, ou seront entièrement constituées de végétaux. Les haies végétales seront constituées d'essences locales et variées (cf. liste en annexe de ce règlement - § 5. Liste des essences locales à privilégier). L'utilisation de grillage en façade sur rue (seul ou sur muret) est interdite. En limite de propriété, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m. En cas de réalisation d'un muret, sa hauteur n'excèdera pas 60 cm, surplombé d'un dispositif à clairevoie et/ou d'une haie végétale. Cette clôture devra être perméable pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex : Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.</p>
<p>ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT</p> <p>(...)</p> <p>2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.</p> <p>(...)</p>	<p>ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT</p> <p>(...)</p> <p>2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.</p> <p>La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.</p> <p>(...)</p>
<p>ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.</p> <p>2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme figurant sur les plans graphiques.</p>	<p>ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>1. Les surfaces libres de construction, d'accès et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.</p> <p>2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme figurant sur les plans graphiques.</p>

3.6. Règlement de la zone 1AUx

Le règlement de la zone 1AUx (articles 7 et 9) est modifié comme suit :

Avant modification du PLU	Après modification du PLU
<p>ARTICLE 1 AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>ARTICLE 1 AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Dans le cas des bâtiments annexes attenants ou non attenants, cette distance est ramenée à 1 mètre.</p>
<p>ARTICLE 1 AUx 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Pas de prescription.</p>	<p>ARTICLE 1 AUx 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol totale des constructions annexes (hors piscine couverte ou non couverte) ne peut excéder 25m².</p>

3.7. Règlement de la zone A

Le règlement de la zone A (article 9) est modifié comme suit :

Avant modification du PLU	Après modification du PLU
<p>ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Pas de prescription.</p>	<p>ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol totale des constructions annexes (hors piscine couverte ou non couverte et annexes liées à l'activité agricole) ne peut excéder 25m².</p>

3.8. Les annexes du règlement

- Une liste des essences locales préconisées pour les haies et plantations est jointe en annexe du règlement.
- La notion de « surface hors œuvre nette » est supprimée des annexes du règlement.