



Département de Maine-et-Loire  
Commune de Sceaux-d'Anjou

# PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1

## PIÈCE N°2 : NOTE DE PRÉSENTATION

### Modification n°1 du PLU :

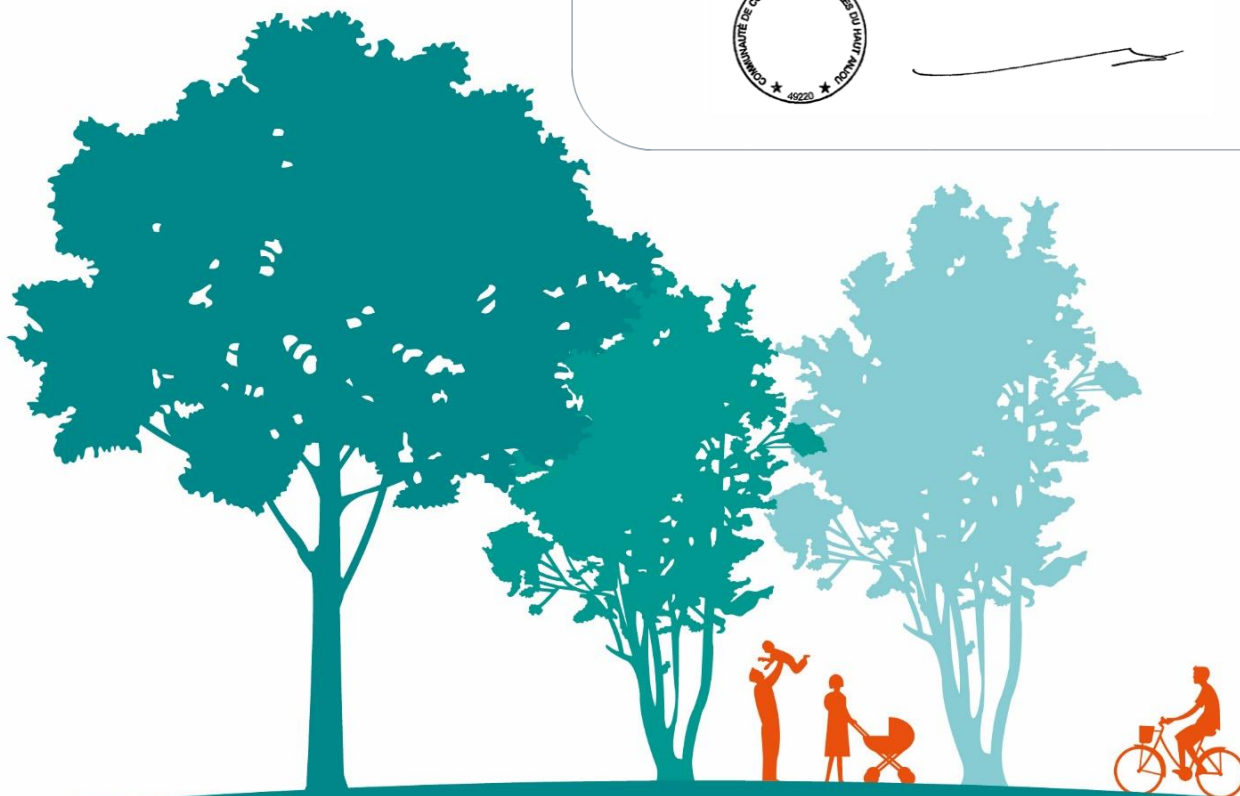
Prescrite par délibération du conseil municipal le 29/06/2021

Enquête publique du 09/10/2023 au 27/10/2023 inclus

Approuvée par délibération du conseil communautaire le 18/01/2024

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
en date du 18/01/2024 :

Le Président :



## TABLE DES MATIÈRES

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TABLE DES MATIÈRES</b> .....   | <b>1</b>  |
| <b>LIMINAIRE</b> .....  | <b>2</b>  |
| Objectifs de la modification .....  | 3         |
| Choix de la procédure de modification.....  | 3         |
| <b>REPLACER LA NOTION OBSOLETE DE « SHON » PAR LES NOTIONS DE SURFACE PLANCHER ET D'EMPRISE AU SOL</b> .....  | <b>4</b>  |
| Contexte et justification .....   | 4         |
| Modifications apportées à l'article 2 du règlement écrit pour la zone A.....  | 5         |
| Modifications apportées à l'article 12 du règlement écrit pour les zones UA, UB et AUE.....   | 5         |
| <b>SUPPRIMER UNE DISPOSITION NON VÉRIFIABLE SUR LA CRÉATION D'UN LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE EN ZONE A DANS LE CADRE D'UNE EXTENSION D'HABITATION</b> .....   | <b>6</b>  |
| Contexte et justification .....   | 6         |
| Modifications apportées à l'article 2 du règlement écrit pour la zone A.....  | 6         |
| <b>PRÉCISER LES RÈGLES D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE ..</b>  | <b>7</b>  |
| Contexte et justification .....   | 7         |
| Modifications apportées à l'article 2 du règlement écrit pour les zones A et N .....  | 8         |
| <b>SIMPLIFIER ET ASSOULIR LES RÈGLES EN VUE D'OPTIMISER L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN</b> .....  | <b>9</b>  |
| Contexte et justification .....   | 9         |
| Modifications apportées à l'article 6 du règlement écrit pour les zones UA, UB, AUE, AU1 et AU2 :.....  | 10        |
| Modifications apportées à l'article 6 du règlement écrit pour les zones A et N .....  | 11        |
| Modifications apportées à l'article 7 du règlement écrit pour l'ensemble des zones.....   | 12        |
| Modifications apportées à l'article 9 du règlement écrit pour la zone UB.....   | 14        |
| Modifications apportées à l'article 13 du règlement écrit pour la zone AU1 :.....   | 15        |
| <b>PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS DE CONSTRUCTIONS DURABLES EN NE RÉGLEMENTANT PLUS LES TOITURES À L'EXCEPTION DE LA ZONE UA (CŒUR HISTORIQUE) ET DE LA ZONE AUE (DISPOSANT DÉJÀ D'UNE RÈGLE PEU CONTRAIGNANTE).</b> ..... | <b>16</b> |
| Contexte et justification .....   | 16        |
| Modifications apportées à l'article 11 du règlement pour les zones UB, AU1, A et N .....  | 16        |
| <b>SIMPLIFIER ET RENDRE LES RÈGLES DE L'ARTICLE 11 SUR L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS PLUS EXPLICITES ET PLUS FACILEMENT APPLICABLES.</b> .....   | <b>17</b> |
| Contexte et justification .....   | 17        |
| Suppression de la consultation pour avis d'un homme de l'art.....   | 17        |
| Modifications apportées à l'article 11 sur les façades .....  | 18        |
| Modifications apportées à l'extrait de l'article sur les clôtures .....   | 19        |
| Modifications apportées à l'extrait de l'article sur les bâtiments annexes. ....  | 21        |

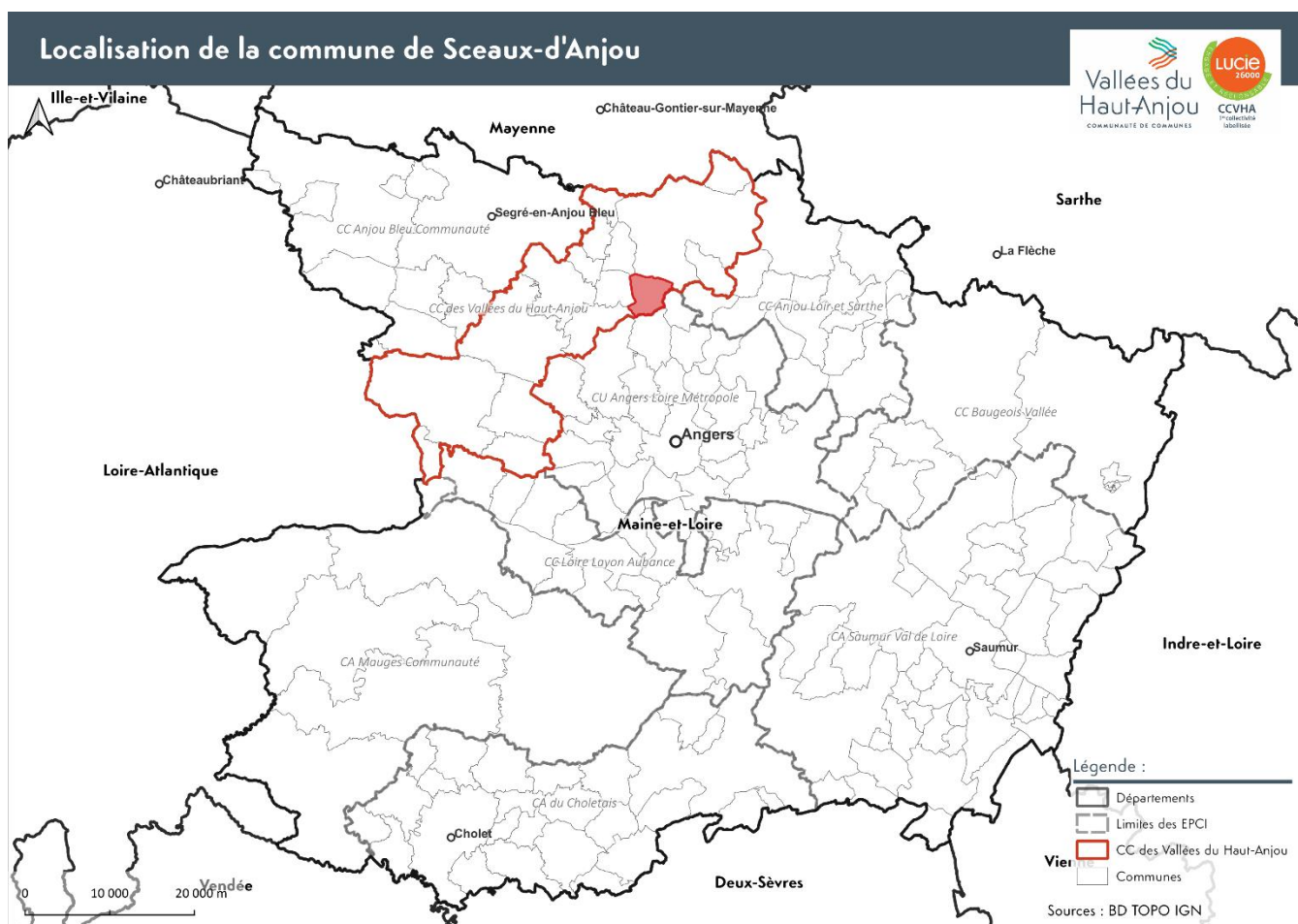
## LIMINAIRE

La commune de **Sceaux-d'Anjou** est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 07 décembre 2011**. Ce dernier n'a pas fait l'objet de modification à ce jour.

Par délibération du **29 juin 2021**, le conseil municipal a prescrit la **modification n°1** du PLU.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou (CCVHA) est compétente en matière de document d'urbanisme, en lieu et place des communes.

Par délibération du **24 novembre 2022**, le conseil communautaire de la CCVHA a prescrit **l'élaboration d'un PLU intercommunal (PLUi)**. D'ici l'entrée en vigueur de ce document d'urbanisme, la CCVHA a pour mission de finaliser les procédures en cours à l'instar de la présente modification.



## Objectifs de la modification

La commune souhaite faire évoluer le règlement de son PLU en vigueur de manière à adapter et à modifier un certain nombre de dispositions ; touchant l'ensemble des zones (UA, UB, AUE, AU1, AU2, A et N).

### Objectifs visés dans la délibération n°4 du 29 juin 2021 :

1. *La réécriture de certains articles ou certaines dispositions pour les rendre plus explicites et plus facilement applicables (règles d'implantation, bâtiments annexes...),*
2. *La simplification et/ou l'harmonisation de certaines dispositions réglementaires,*
3. *La suppression des dispositions non applicables ou non conformes au conteste législatif en vigueur,*
4. *La recherche de l'optimisation de l'espace (articles 6, 7...),*
5. *L'adaptation de certaines dispositions aux articles 11 pour intégrer autant que faire se peut les nouveaux process de construction, les nouvelles formes architecturales, favoriser la mise en place d'une urbanisation plus durable permettant de limiter notre empreinte écologique.*

Extrait de la délibération n°4 du 29 juin 2021

Dans ce contexte, la commune de Sceaux-d'Anjou s'est engagée dans la réalisation d'une modification du PLU ; procédure poursuivie par la CCVHA.

## Choix de la procédure de modification

### **Article L.153-36 du code de l'Urbanisme**

*« 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. »*

Considérant que cette modification ne concerne pas l'un des cas précités à l'article **L.153-31** du code de l'urbanisme, cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la révision. Au regard des articles **L.153-36 et suivants**, la procédure de modification a été réalisée sous forme d'une **modification de droit commun**.

## REEMPLACER LA NOTION OBSOLETE DE « SHON » PAR LES NOTIONS DE SURFACE PLANCHER ET D'EMPRISE AU SOL

### Contexte et justification

La modification du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de faire évoluer le règlement et de remplacer la notion de **Surface Hors-Œuvre Nette (SHON)**, qui est aujourd'hui obsolète, par les notions d'**emprise au sol** (article 2 de la zone A) et de **surface plancher** (article 12 des zones UA, UB et AUE).

|   |
|---|
| <b>PLU approuvé le 07/12/2011</b><br><b>Version en vigueur</b>  |
| <b>Article 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions</b>   |
| Extrait – Zone A  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole dans une limite de 30% de la <b>SHON</b> existante à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.</li></ul> |

|  |
|--|
| <b>PLU approuvé le 07/12/2011</b><br><b>Version en vigueur</b>   |
| <b>Article 12 : Stationnement</b>  |
| Extraits – Zones UA, UB et AUE   |
| <b>12 - 1</b> : Dispositions générales<br>Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées ou prorata de la <b>SHON</b> qu'elles occupent. |

Modification qui s'inscrit dans l'objectif recherché de « *suppression des dispositions non applicables ou non conformes au conteste législatif en vigueur.* »

Suite à la **réforme de la surface plancher** instituée par l'**ordonnance n°2011-1539 du 6 novembre 2011**, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012, les notions de *surface hors œuvre nette, surface de plancher hors œuvre nette, surface développée hors œuvre nette, surface hors œuvre brute, plancher hors œuvre nette, surface de plancher développée hors œuvre, superficie hors œuvre nette, surface développée hors œuvre et surface de plancher développée hors œuvre nette* ont été remplacées par la notion de **surface de plancher**.

#### **Définition de la surface de plancher issue de l'article L.111-14 du code de l'urbanisme.**

« La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. »

Dans le cadre de la même réforme, le **décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011**, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012, la notion d'**emprise au sol** a été implémentée.

#### **Définition de l'emprise au sol issue de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme.**

*L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.*

## Modifications apportées à l'article 2 du règlement écrit pour la zone A

|  |
|--|
| <b>Modification n°1 du PLU</b><br><b>Nouvelle rédaction proposée</b>   |
| <b>Article 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions</b>  |
| Extrait – Zone A   |
| Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole dans une limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment à étendre <del>de la SHON existante</del> à la date d'approbation du PLU, <del>à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.</del> |

- Remplacement de la notion de SHON par la notion d'emprise au sol.

## Modifications apportées à l'article 12 du règlement écrit pour les zones UA, UB et AUE

|   |
|---|
| <b>Modification n°1 du PLU</b><br><b>Nouvelle rédaction proposée</b>  |
| <b>Article 12 : Stationnement</b>   |
| Extraits – Zone UA, UB et AUE   |
| <u>12 - 1</u> : Dispositions générales<br><br>Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.<br>Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées ou prorata de la <del>surface de plancher SHON</del> qu'elles occupent. |

- Remplacement de la notion de SHON par la notion de surface de plancher.

## SUPPRIMER UNE DISPOSITION NON VÉRIFIABLE SUR LA CRÉATION D'UN LOGEMENT SUPPLÉMENTAIRE EN ZONE A DANS LE CADRE D'UNE EXTENSION D'HABITATION

### Contexte et justification

L'article 2 de la zone A précise que les extensions de constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole sont possibles à condition, notamment, de ne pas créer de logement supplémentaire.

|   |
|---|
| <b>PLU approuvé le 07/12/2011</b><br><b>Version en vigueur</b>  |
| <b>Article 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions</b>   |
| Extrait – Zone A  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole dans une limite de 30% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, <b>à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.</b></li></ul> |

Par définition, « une extension consiste en un agrandissement de la construction existante, présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. » (Lexique national d'urbanisme)

Un des éléments essentiels qui caractérise l'extension est le lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Ainsi, l'extension d'une habitation existante est l'agrandissement de celle-ci, pas la création d'un nouveau logement ; d'où l'idée d'une certaine redondance dans cette disposition.

De la même manière, cette disposition n'est pas vérifiable. Dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, il n'est pas possible d'exiger les plans intérieurs d'une construction (sauf cas précis prévus par le code), et donc de vérifier ce que déclare le pétitionnaire. Si le pétitionnaire déclare réaliser une extension de son habitation, il s'engage à réaliser l'agrandissement de celle-ci ; pas la création d'un nouveau logement.

- En conséquence, est supprimée la condition : « à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire » présente à l'article 2 de la zone A.

### Modifications apportées à l'article 2 du règlement écrit pour la zone A

|  |
|--|
| <b>Modification n°1 du PLU</b><br><b>Nouvelle rédaction proposée</b>   |
| <b>Article 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions</b>  |
| Extrait – Zone A   |
| <p>Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole dans une limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment à étendre de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, <del>à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire.</del></p> |

- Suppression de la condition : « à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire. »

## PRÉCISER LES RÈGLES D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE

### Contexte et justification

La modification du PLU est l'occasion de venir préciser les règles d'implantation des annexes aux habitations et activités agricoles en zones A et N. Le règlement écrit actuellement en vigueur précise que les annexes doivent être implantées à proximité des bâtiments auxquels elles se rapportent. Il s'agit d'un terme trop large et trop imprécis ; pouvant être interprété de différentes manières, que ce soit par le pétitionnaire ou par le service instructeur.

| PLU approuvé le 07/12/2011<br>Version en vigueur  |
|---|
| Article 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions  |
| Extrait – Zone A  |
| <u>La construction d'annexes liées aux habitations existantes</u> (garage,...) à condition : <ul style="list-style-type: none"><li>○ Que l'emprise au sol des annexes soit limitée à 40 m<sup>2</sup>,</li><li>○ Que les annexes soient implantées <b>à proximité</b> de l'habitation à laquelle elle se rapporte</li></ul> |
| <u>Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes</u> (sanitaires, garages à vélos,...) qui sont <u>nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale</u> , sous réserve d'être implantées <b>à proximité</b> des bâtiments existants.   |
| Extrait – Zone N  |
| La construction d'annexes liées aux habitations existantes (garage,...) à condition : <ul style="list-style-type: none"><li>○ Que l'emprise au sol des annexes soit limitée à 40 m<sup>2</sup>,</li><li>○ Que les annexes soient implantées <b>à proximité</b> de l'habitation à laquelle elle se rapporte</li></ul>        |

L'article **L.151-12 du code de l'urbanisme** permet au règlement de venir préciser la zone d'implantation des annexes en zones agricoles, naturelles ou forestières.

#### **Article L.151-12 du code de l'urbanisme :**

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

- L'objectif de la modification est de faciliter la compréhension de la règle par le pétitionnaire et pour le service instructeur, de la clarifier, en supprimant le terme large et imprécis de « à proximité » et de le remplacer par une distance précise de **30 mètres maximum**.



## Modifications apportées à l'article 2 du règlement écrit pour les zones A et N

| <b>Modification n°1 du PLU<br/>Nouvelle rédaction proposée</b>  |
|---|
| <b>Article 2 : Occupation et utilisation du sol admises sous conditions</b>   |
| <b>Extrait – Zone A</b>   |
| <p><u>La construction d'annexes liées aux habitations existantes (garage,...) à condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Que l'emprise au sol des annexes soit limitée à 40 m<sup>2</sup>,</li><li>○ Que les annexes soient implantées à 30 mètres maximum à <del>proximité</del> de l'habitation à laquelle elle se rapporte</li></ul> <p><u>Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (sanitaires, garages à vélos,...) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à 30 mètres maximum à <del>proximité</del> des bâtiments existants.</u></p> |
| <b>Extrait – Zone N</b>   |
| <p>La construction d'annexes liées aux habitations existantes (garage,...) à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Que l'emprise au sol des annexes soit limitée à 40 m<sup>2</sup>,</li><li>○ Que les annexes soient implantées à 30 mètres maximum à <del>proximité</del> de l'habitation à laquelle elle se rapporte</li></ul>   |

## SIMPLIFIER ET ASSOULIR LES RÈGLES EN VUE D'OPTIMISER L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### Contexte et justification

Une série de lois entrées en vigueur ces dernières années accentuent la nécessité de concentrer le développement urbain dans les secteurs déjà bâti, de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, de lutter contre l'étalement urbain ; et à terme d'arriver au zéro artificialisation nette des sols.

Pour en citer quelques-unes :

- **Loi n°2014- 366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi ALUR**, qui accentue la prise en compte de la consommation d'espaces dans les PLU ; que ce soit par l'analyse de la consommation d'espace mais aussi par l'identification des gisements fonciers et des possibilités de densification et de mutation des espaces bâtis.
- **Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « ELAN »** qui introduit la lutte contre l'étalement urbain parmi les objectifs du code de l'urbanisme que l'on retrouve aux articles L.101-1 à L.101-3 dudit code.
- **Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience** ; qui prévoit trois paliers progressif de réduction de la consommation foncière pour atteindre l'objectif du zéro artificialisation nette d'ici 2050.

Afin de mettre en œuvre ces objectifs, il convient de revoir la manière dont on fait et gère la ville. Pour concentrer le développement urbain dans les secteurs déjà bâti, pour réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles, il faut venir modifier les règles associées, les réadapter.

Des règles qui étaient écrites avec une forme urbaine en tête, la forme pavillonnaire : une maison en retrait de la rue et des autres habitations au centre d'un jardin. Une forme urbaine très consommatrice d'espace.

Pour optimiser l'espace et permettre la densification des espaces déjà urbanisés, plusieurs modifications sont apportées au règlement écrit :

- à l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies pour l'ensemble des zones,
- à l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour l'ensemble des zones,
- à l'article 9 relatif à l'emprise au sol pour la zone UB,
- à l'article 13 relatifs aux espaces libres et plantations pour la zone AU1.

Des modifications qui s'inscrivent dans les objectifs recherchés de « *réécriture de certains articles ou certaines dispositions pour les rendre plus explicites et plus facilement applicables.* », de « *recherche de l'optimisation de l'espace (articles 6, 7...),* » et de « *simplification et/ou l'harmonisation de certaines dispositions réglementaires.* »

- **Seront précisés pour chaque modification apportée, les objectifs poursuivis et les justifications.**

## Modifications apportées à l'article 6 du règlement écrit pour les zones UA, UB, AUE, AU1 et AU2 :

D'une manière générale, ce qui ressort des articles 6 du PLU actuellement en vigueur pour chacune des zones urbaines ou à urbaniser est la multitude de règles différentes, et d'exceptions aux règles, complexifiant leur interprétation.

Ce qui ressort également de ces articles, est la distance des constructions par rapport à la voie. En zone UA, qui correspond au centre-bourg, il est possible de construire à l'alignement de la voie. Mais dans l'ensemble des zones, il convient de s'implanter soit à l'alignement du bâti dominant ou continu, soit à des distances allant de 10 à 15 mètres de l'alignement ou de l'axe de la voie. Outre la difficulté de déterminer l'alignement du bâti dominant, cette marge de recul du bâti peut présenter un potentiel de développement qui n'est pas exploité. À l'heure où le foncier doit être optimisé, ces espaces entre la voie et le bâti doivent être valorisés.

| <b>PLU approuvé le 07/12/2011</b><br><b>Version en vigueur</b>  |
|---|
| <b>Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies</b>   |
| <b>Extrait – Zone UA</b>  |
| Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement du bâti dominant ou à défaut à l'alignement de la voie.<br><br>Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :<br>- si les constructions sur les parcelles voisines ou sur le terrain devant recevoir la construction ont une implantation différente. Dans ce cas, l'implantation devra se faire à l'alignement du bâti existant,<br>- lorsque la configuration du terrain le justifie,<br>- lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie.<br>- lorsqu'une continuité visuelle sur rue (mur, mur + ferronnerie) est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.<br><br>Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.<br><br>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. |
| <b>Extrait – Zone UB</b>  |
| Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions devra respecter cet alignement existant qui prévaut.<br><br>Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.<br><br>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.  |
| <b>Extrait – Zone AUE</b>   |
| Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales.<br><br>Les constructions devront toutes être implantées sur le même alignement, à une distance maximale de 10 mètres à compter de la bordure des autres voies.<br><br>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.   |
| <b>Extrait – Zones AU1 et AU2</b>   |
| Le mode d'implantation des constructions devra respecter les indications précisées au schéma d'orientations d'aménagement.<br><br>Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :<br>- 10 mètres pour les routes départementales<br><br>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.   |

Un objectif de simplification et d'harmonisation respecté par l'écriture d'une nouvelle règle unique à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser en lieu et places des différentes règles du PLU actuellement en vigueur. Une règle unique plus claire et plus précise.

Un objectif d'optimisation de l'espace en zone urbaine respecté par la réduction de la marge de recul inconstructible entre le bâti et la voirie : toute nouvelle construction pourra désormais s'implanter à l'alignement ou en recul d'1 mètre minimum de l'alignement de la voie au lieu des différents reculs prescrits dans le règlement en vigueur. Les différentes exceptions à ces règles qui existaient disparaissent et sont remplacées par les deux suivantes : implantation en continuité de l'alignement du bâti existant et implantation différente admise pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

| <b>Modification n°1 du PLU<br/>Nouvelle rédaction proposée</b>  |
|---|
| <b>Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies</b>   |
| Extraits – Zones UA, UB, AUE, AU1 et AU2  |
| Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.   |
| Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment existant est implanté dans la marge de recul, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal. |
| Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.      |

### Modifications apportées à l'article 6 du règlement écrit pour les zones A et N

Comme pour les zones urbaines, il est également possible d'optimiser l'espace entre la bâti et la voie en zone agricole et en zone naturelle en modifiant l'article 6 de ces zones.

| <b>PLU approuvé le 07/12/2011<br/>Version en vigueur</b>   |
|--|
| <b>Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies</b>  |
| Extraits – Zones A et N  |
| Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement de la voie d'au moins :<br>- 15 mètres pour les routes départementales 770 et 768,<br>- <b>10</b> mètres pour les autres voies. |
| Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.              |
| Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux.                               |

Un objectif d'optimisation de l'espace en zone agricole et en zone naturelle qui passe par la réduction de la marge de recul inconstructible entre le bâti et la voirie : toute nouvelle construction devra s'implanter en recul de 5 mètres par rapport aux autres voies que les routes départementales 770 et 768 au lieu des 10 mètres du PLU en vigueur actuellement.

| <b>Modification n°1 du PLU<br/>Nouvelle rédaction proposée</b>   |
|--|
| <b>Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies</b>  |
| Extraits – Zones A et N  |
| <p>Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement de la voie d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 15 mètres pour les routes départementales 770 et 768,</li><li>- <del>10</del> 5 mètres pour les autres voies.</li></ul> <p>Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux.</p> |

### Modifications apportées à l'article 7 du règlement écrit pour l'ensemble des zones

Ce qui ressort des articles 7 du PLU actuellement en vigueur pour l'ensemble des zones est la multitude de règles différentes et d'exceptions aux règles complexifiant leur interprétation.

D'autre part, ces règles prescrivent des reculs à respecter entre les bâtis et les limites séparatives ne permettant pas d'optimiser l'espace situé entre les constructions et les limites séparatives. Par exemple, dans plusieurs des secteurs, dès lors qu'une construction ne s'implante pas en limite de propriété, celle-ci doit s'implanter en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives. Un recul d'autant plus important que ce recul doit être égal, soit à la mi-hauteur, soit à la hauteur du bâti à implanter, en fonction que l'on se situe dans une bande de constructibilité principale ou non.

Ces règles sont très contraignantes et ne permettent pas d'optimiser et de valoriser l'espace entre le bâti existant et la limite de propriété et ne permettent pas de valoriser les espaces en second rideau qui peuvent permettre d'accueillir de nouveaux logements. C'est pourquoi, les articles 7 sont revus pour l'ensemble des zones.

| <b>PLU approuvé le 07/12/2011<br/>Version en vigueur</b>   |
|--|
| <b>Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>  |
| Extrait – Zone UA  |
| <p>Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative sur une profondeur maximale de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.</p> <p>Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.</p> <p>Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, toute construction implantée en limite séparative devra avoir une hauteur maximum de 3 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> |

### Extrait – Zone UB

#### UB 7 - 1

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë aux limites séparatives aboutissant à la voie.

Lorsque la contiguïté n'est pas assurée, le retrait par rapport à la limite séparative est au moins égal à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres.

#### UB 7 - 2

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur, comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative :

- les constructions annexes de faible importance (moins de 9 m<sup>2</sup>), dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage
- les constructions s'adossant à une construction existante sans excéder la hauteur de cette construction.

Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Zone AUE

Les constructions devront respecter un retrait par rapport aux limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres.

Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Zones AU1 et AU2

Toute construction pourra être :

- soit contiguë à l'une des limites séparatives sur une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement,
- soit en retrait, à une distance au moins égale à sa hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions annexes de faible importante, dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage, pourront joindre les limites.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Zone A

Toute construction doit être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait minimum par rapport à cette limite, égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit et jamais inférieur à 3 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes, liées et nécessaires à l'activité agricole, lorsque la configuration du terrain ou la nature des constructions existantes le justifie, une implantation autre peut être admise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et équipements publics d'intérêt général qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux.

### Zone N

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes, lorsque la configuration du terrain ou la nature des constructions existantes le justifie, une implantation autre peut être admise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et équipements publics d'intérêt général qui ne peuvent être implantés en d'autres lieux.

Un objectif de simplification et d'harmonisation respecté par une nouvelle rédaction et règle unique proposée pour l'ensemble des zones. Une reformulation complète qui garantit l'optimisation de l'espace en permettant toujours de s'implanter en limites séparatives et en diminuant le recul à respecter en cas de retrait des limites séparatives.

|   |
|---|
| <b>Modification n°1 du PLU</b><br><b>Nouvelle rédaction proposée</b>  |
| <b>Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>   |
| Extraits – Zones UA, UB, AUE, AU1 et AU2, A et N  |
| Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.   |
| Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale. |
| Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.      |

### Modifications apportées à l'article 9 du règlement écrit pour la zone UB

L'article 9 de la zone UB prévoit actuellement, pour le sous-secteur UBa, une emprise au sol limitée à 20% de l'unité foncière située dans la zone. Une emprise au sol maximale permise très faible qui bloque le potentiel de densification sur ce secteur.

|   |
|---|
| <b>PLU approuvé le 07/12/2011</b><br><b>Version en vigueur</b>  |
| <b>Article 9 : Emprise au sol</b>   |
| Extrait – Zone UB   |
| En secteur UBa, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone. |

Pour encourager le développement de l'urbanisation au sein des espaces urbanisés existants et optimiser l'espace, il convient de modifier cet article afin de ne plus réglementer l'emprise au sol des constructions dans toute la zone UB ; à l'instar de la zone UA.

|  |
|--|
| <b>Modification n°1 du PLU</b><br><b>Nouvelle rédaction proposée</b>   |
| <b>Article 9 : Emprise au sol</b>  |
| Extrait – Zone UB  |
| <del>En secteur UBa, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone.</del><br>Non réglementé |

## Modifications apportées à l'article 13 du règlement écrit pour la zone AU1 :

Un objectif d'optimisation de l'espace qui passe par la suppression d'une partie de l'article 13 de la zone AU1 qui impose actuellement une superficie d'espaces verts et de plantations à prévoir trop importante au regard de la densité de logements à respecter et à atteindre dans les projets d'urbanisation à venir.

| PLU approuvé le 07/12/2011<br>Version en vigueur  |
|---|
| Article 13 : Espaces libres et plantations  |
| Extrait – Zone AU1  |
| <p><b>Les espaces verts (publics ou privés) devront avoir une superficie représentant 30 % au moins de l'unité foncière.</b></p> <p><b>Lorsque l'unité foncière est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, un espace commun représentant 10 % de l'unité foncière (compris dans les 30 % d'espaces verts publics ou privés) devra être d'un seul tenant perceptible depuis le domaine public de façon à valoriser l'opération.</b></p> <p><b>Les espaces verts seront plantés à hauteur d'un arbre haute tige ou d'agrément pour 100 m<sup>2</sup>.</b></p> <p><b>Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.</b></p> <p>Les haies devront être composées d'essences locales variées de type bocagère. Les conifères sont interdits en haie bordant le domaine public.</p> <p>Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.<br/>Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)</li><li>- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.</li></ul> <p>Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire pour une haie, ou une surface équivalents pour un bois.</p> |

Suppression de plusieurs alinéas à l'instar de « la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places » dans la mesure où ces alinéas s'avèrent peu cohérents avec le dimensionnement des opérations envisagées et qu'ils ne permettent pas forcément de mettre en valeur ou de préserver les continuités écologiques et trames vertes et bleues.

| Modification n°1 du PLU<br>Nouvelle rédaction proposée  |
|---|
| Article 13 : Espaces libres et plantations  |
| Extrait – Zone AU1  |
| <p><del>Les espaces verts (publics ou privés) devront avoir une superficie représentant 30 % au moins de l'unité foncière.</del></p> <p><del>Lorsque l'unité foncière est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, un espace commun représentant 10 % de l'unité foncière (compris dans les 30 % d'espaces verts publics ou privés) devra être d'un seul tenant perceptible depuis le domaine public de façon à valoriser l'opération.</del></p> <p><del>Les espaces verts seront plantés à hauteur d'un arbre haute tige ou d'agrément pour 100 m<sup>2</sup>.</del></p> <p><del>Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.</del></p> <p>Les haies devront être composées d'essences locales variées de type bocagère. Les conifères sont interdits en haie bordant le domaine public.</p> <p>Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.<br/>Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)</li><li>- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.</li></ul> <p>Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire pour une haie, ou une surface équivalente pour un bois.</p> |



# PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS DE CONSTRUCTIONS DURABLES EN NE RÉGLEMENTANT PLUS LES TOITURES À L'EXCEPTION DE LA ZONE UA (CŒUR HISTORIQUE) ET DE LA ZONE AUE (DISPOSANT DÉJÀ D'UNE RÈGLE PEU CONTRAIGNANTE).

## Contexte et justification

La modification n°1 du PLU est également l'occasion de faire évoluer les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, en particulier les règles sur les toitures, afin de permettre et d'encourager le développement de dispositifs, procédés ou matériaux de constructions durables comme les toitures végétalisées.

La loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019, relative à l'énergie et au climat, dite EC, est venue fixer des objectifs en matière de réduction de la consommation d'énergie par la mise en place d'une politique de rénovation énergétique des logements existants, mais également par la promotion de certains dispositifs, procédés ou matériaux de constructions durables que l'on retrouve aux **articles L.111-16 et suivants du code de l'urbanisme**.

Le règlement actuel des zones UB, AU1, N et A est assez limitatif en imposant pour les toitures en pentes des couvertures en ardoises naturelles ou fibro-ardoises. À titre dérogatoire, sont admises en zone UB, AU1 et N les toitures en matériaux translucides pour les vérandas. Le règlement en vigueur permet également une dérogation à ces obligations « pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique. » Un principe général qui est maintenu dans la présente modification.

|   |
|---|
| <b>PLU approuvé le 07/12/2011</b><br><b>Version en vigueur</b>  |
| <b>Article 11 : Aspect extérieur des constructions</b>  |
| Extraits – Zones UB, AU1 et N   |
| <b>Toitures</b><br>Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises naturelles ou fibro ardoises. L'adjonction d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, ...) est autorisée de façon limitée (vérandas,...). |
| Extrait – Zone A  |
| <u>A 11.2</u> : Les bâtiments d'habitation<br>Les toitures inclinées seront soit en ardoise ou en fibro-ardoise.  |

## Modifications apportées à l'article 11 du règlement pour les zones UB, AU1, A et N

Les dispositions relatives aux toitures, présentes à l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions ont été supprimées pour les zones UB, AU1, A et N afin de favoriser l'émergence de projets novateurs, intégrant notamment des toitures végétalisées,...

|   |
|---|
| <b>Modification n°1 du PLU</b><br><b>Nouvelle rédaction proposée</b>  |
| <b>Article 11 : Aspect extérieur des constructions</b>  |
| Extraits – Zones UB, AU1 et N   |
| <b>Toitures</b><br><del>Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en ardoises naturelles ou fibro ardoises. L'adjonction d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, ...) est autorisée de façon limitée (vérandas,...).</del><br><b>Non réglementé</b> |
| Extrait – Zone A  |
| <u>A 11.2</u> : Les bâtiments d'habitation<br><del>Les toitures inclinées seront soit en ardoise ou en fibro-ardoise.</del>   |

## SIMPLIFIER ET RENDRE LES RÈGLES DE L'ARTICLE 11 SUR L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS PLUS EXPLICITES ET PLUS FACILEMENT APPLICABLES.

### Contexte et justification

La modification n°1 du PLU est l'occasion de revoir l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions.

On retrouve à l'article 11 des différentes zones, des dispositions difficiles à interpréter par les pétitionnaires ou par les services et en conséquence peu évidentes à instruire. De surcroît, des dispositions qui ne conduisent pas forcément à l'objectif recherché d'intégration architecturale du bâti dans son environnement.

Pour rendre les dispositions de l'article 11 plus explicites et plus facilement applicables, il convient d'apporter plusieurs modifications au règlement écrit :

- Suppression de la consultation pour avis d'un homme de l'art pour les zones UA, UB, AUE, AU1, A et N ;
- Simplification des dispositions réglementant les façades pour les zones UA, UB, AU1 et N ;
- Simplification des dispositions réglementant les clôtures pour les zones UA, UB, AU1 et N ;
- Simplification des dispositions réglementant les bâtiments annexes pour les zones UA, UB, AU1, et N.

Des modifications qui s'inscrivent dans l'objectif recherché de « *réécriture de certains articles ou certaines dispositions pour les rendre plus explicites et plus facilement applicables (règles d'implantation, bâtiments annexes...)*. »

- **Seront précisés pour chaque modification apportée, les objectifs recherchés et les justifications.**

### Suppression de la consultation pour avis d'un homme de l'art.

Cette modification est l'occasion de supprimer la consultation pour avis d'un homme de l'art que l'on retrouve à l'article 11 des zones UA, UB, AUE, AU1, A et N.

|   |
|---|
| <b>PLU approuvé le 07/12/2011</b><br><b>Version en vigueur</b>  |
| <b>Article 11 : Aspect extérieur des constructions</b>  |
| Extraits – Zones UA, UB, AUE, AU1, A et N   |
| Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pente des toits, couleurs...<br>Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.<br><b>La commune s'appuiera utilement sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.</b> |

Une suppression qui s'explique par l'impossibilité d'appliquer cette disposition. Dans un premier temps, il est difficile pour le service instructeur et pour la commune d'interpréter cette règle et de savoir quel projet ou demande d'urbanisme nécessite un avis d'un homme de l'art ou non. Dans le même temps, il leur est difficile d'interpréter qui est l'homme de l'art adéquat à consulter : un architecte, un paysagiste, un ingénieur, un thermicien... Dans un second temps, il s'agit d'une consultation qui n'est pas prévue par le code. Ce qui ne permet pas de rallonger le délai d'instruction pour effectivement demander un avis, de l'obtenir et de l'analyser ; et de préciser la valeur de l'avis sur laquelle la décision pourrait se baser. Pour ces raisons, cette disposition est supprimée.

|  |
|--|
| <b>Modification n°1 du PLU<br/>Nouvelle rédaction proposée</b>   |
| <b>Article 11 : Aspect extérieur des constructions</b>   |
| Extraits – Zones UA, UB, AUE, AU1, A et N  |
| <p>Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pente des toits, couleurs.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.</p> <p><del>La commune s'appuiera utilement sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.</del></p> |

- **Suppression de la phrase : « la commune s'appuiera utilement sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet. »**

### Modifications apportées à l'article 11 sur les façades

Cette modification est l'occasion de supprimer la phrase « *Les façades bordant le domaine public devront présenter un aspect satisfaisant* » que l'on retrouve à l'article 11 des zones UA, UB, AU1 et N.

|   |
|---|
| <b>PLU approuvé le 07/12/2011<br/>Version en vigueur</b>  |
| <b>Article 11 : Aspect extérieur des constructions</b>  |
| Extrait – Zone UA   |
| <p><b>Façades</b><br/>L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.<br/>Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de ceux de la région. Les teintes des façades seront choisies dans le nuancier du département et ne devront pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.<br/><b>Les façades bordant le domaine public devront présenter un aspect satisfaisant.</b></p> |
| Extraits – Zones UB, AU1 et N   |
| <p><b>Façades</b><br/>Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de ceux de la région. Les teintes des façades seront choisies dans le nuancier du département et ne devront pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.<br/><b>Les façades bordant le domaine public devront présenter un aspect satisfaisant.</b></p>  |

La notion d'aspect satisfaisant n'est pas définie ou précisée et est en elle-même trop imprécise. Qu'est qu'un aspect satisfaisant ? Une notion difficile à interpréter tant pour le pétitionnaire que pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et qui peut donner lieu à des interprétations multiples et subjectives. Pour ces raisons, cette disposition est supprimée.

|   |
|---|
| <b>Modification n°1 du PLU<br/>Nouvelle rédaction proposée</b>  |
| <b>Article 11 : Aspect extérieur des constructions</b>  |
| Extrait – Zone UA   |
| <p><b>Façades</b><br/>L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.<br/>Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de ceux de la région. Les teintes des façades seront choisies dans le nuancier du département et ne devront pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.<br/><del>Les façades bordant le domaine public devront présenter un aspect satisfaisant.</del></p> |
| Extraits – Zones UB, AU1 et N   |
| <p><b>Façades</b><br/>Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de ceux de la région. Les teintes des façades seront choisies dans le nuancier du département et ne devront pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.<br/><del>Les façades bordant le domaine public devront présenter un aspect satisfaisant.</del></p>  |

## Modifications apportées à l'extrait de l'article sur les clôtures

Cette modification est l'occasion de supprimer la phrase « *clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront présenter une simplicité de forme et une unicité de matériaux en harmonie avec ceux du centre bourg,* » que l'on retrouve à l'article 11 des zones UA, UB, AU1 et N.

| PLU approuvé le 07/12/2011<br>Version en vigueur   |
|--|
| Article 11 : Aspect extérieur des constructions  |
| Extrait – Zone UA  |
| <p><b>Clôtures</b><br/>L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.</p> <p><b>Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront présenter une simplicité de forme et une unicité de matériaux en harmonie avec ceux du centre bourg.</b></p> <p>Les clôtures préfabriquées sont interdites, ainsi que les clôtures en PVC. Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.</p> <p>Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.</p> <p>Les murets en schiste de qualité devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).</p>                       |
| Extrait – Zone UB  |
| <p><b>Clôtures</b><br/><b>Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront présenter une simplicité de forme et une unicité de matériaux en harmonie avec ceux du centre bourg.</b></p> <p>Les clôtures maçonnées sont limitées à 0,50 m de hauteur, sauf pour l'extension du cimetière. Cependant, les murets en schiste de qualité devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).</p> <p>Les clôtures en PVC et/ou préfabriquées sont interdites.</p> <p>Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.</p> <p>Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.</p> |
| Extrait – Zone AU1   |
| <p><b>Clôtures</b><br/><b>Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront présenter une simplicité de forme et une unicité de matériaux en harmonie avec ceux du centre bourg.</b></p> <p>Les clôtures maçonnées sont limitées à 0,50 m de hauteur, sauf pour l'extension du cimetière. Cependant, les murets de qualité existant devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).</p> <p>Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue. Les clôtures en PVC et/ou préfabriquées sont interdites.</p> <p>Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.</p>          |
| Extrait – Zone N   |
| <p><b>Clôtures</b><br/><b>Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront présenter une simplicité de forme et une unicité de matériaux en harmonie avec ceux du centre bourg.</b></p> <p>Les clôtures préfabriquées sont interdites, ainsi que les clôtures en PVC. Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.</p> <p>Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.</p> <p>Les murets en schiste de qualité devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).</p>   |

Cette disposition est difficile à interpréter tant pour le pétitionnaire que pour les services en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Première difficulté, qu'entend-t-on par simplicité et harmonie ou par unicité de matériaux ? Une disposition trop imprécise, pouvant donner lieu à des interprétations personnels et subjectives. Deuxième difficulté, dans le cas où les clôtures existantes du voisinage immédiat ou du centre-bourg sont elles-mêmes peu qualitatives, cette disposition viendrait empêcher l'édification de clôtures qualitatives par recherche d'harmonie.

Une disposition difficile à interpréter et qui n'est pas utile et nécessaire. Pour ces raisons, cette disposition est supprimée.

| <b>Modification n°1 du PLU</b><br><b>Nouvelle rédaction proposée</b>  |  |
|---|--|
| <b>Article 11 : Aspect extérieur des constructions</b>  |  |
| Extrait – Zone UA   |  |
| <b>Clôtures</b>   |  |
| L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.  |  |
| <del>Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront présenter une simplicité de forme et une unicité de matériaux en harmonie avec ceux du centre-bourg.</del>     |  |
| Les clôtures préfabriquées sont interdites, ainsi que les clôtures en PVC. Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.   |  |
| Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.   |  |
| Les murets en schiste de qualité devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).  |  |
| Extrait – Zone UB   |  |
| <b>Clôtures</b>   |  |
| <del>Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront présenter une simplicité de forme et une unicité de matériaux en harmonie avec ceux du centre-bourg.</del>     |  |
| Les clôtures maçonnées sont limitées à 0,50 m de hauteur, sauf pour l'extension du cimetière. Cependant, les murets en schiste de qualité devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...). |  |
| Les clôtures en PVC et/ou préfabriquées sont interdites.  |  |
| Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.  |  |
| Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.   |  |
| Extrait – Zone AU1  |  |
| <b>Clôtures</b>   |  |
| <del>Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront présenter une simplicité de forme et une unicité de matériaux en harmonie avec ceux du centre-bourg.</del>     |  |
| Les clôtures maçonnées sont limitées à 0,50 m de hauteur, sauf pour l'extension du cimetière. Cependant, les murets de qualité existant devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).   |  |
| Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue. Les clôtures en PVC et/ou préfabriquées sont interdites.   |  |
| Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.   |  |
| Extrait – Zone N  |  |
| <b>Clôtures</b>   |  |
| <del>Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront présenter une simplicité de forme et une unicité de matériaux en harmonie avec ceux du centre-bourg.</del>     |  |
| Les clôtures préfabriquées sont interdites, ainsi que les clôtures en PVC. Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.   |  |
| Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.   |  |
| Les murets en schiste de qualité devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).  |  |

## Modifications apportées à l'extrait de l'article sur les bâtiments annexes.

La modification n°1 est l'occasion de supprimer la phrase : « *les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs à 9 m2 sont soumis aux mêmes règles de construction que les bâtiments principaux. Les annexes inférieures à 9 m2 doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois mat,* » que l'on retrouve à l'article 11 des zones UA, UB, AU1 et N.

|   |
|---|
| <b>PLU approuvé le 07/12/2011</b><br><b>Version en vigueur</b>  |
| <b>Article 11 : Aspect extérieur des constructions</b>  |
| Extraits – Zones UA, UB, AU1 et N   |
| <b>Bâtiments annexes</b><br>Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs à 9 m2 sont soumis aux mêmes règles de construction que les bâtiments principaux. Les annexes inférieures à 9 m2 doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois mat.<br>Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise (ou fibro ardoise), les plaques métalliques mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale.<br>Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique et si possible enterrées. |

Cette disposition est difficile à interpréter tant pour le pétitionnaire que pour les services en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Première difficulté, de quelle superficie parle-t-on ? Est-ce qu'il s'agit d'emprise au sol ou de surface de plancher ? Deuxième difficulté, quelle est la différence entre être soumis aux mêmes règles de construction que les bâtiments principaux ou être exécutés avec des matériaux d'aspect identique ? Une distinction qui n'est pas claire. Au final, quel que soit la superficie de l'annexe, il importe qu'elle s'intègre architecturalement à son environnement.

Une disposition difficile à interpréter et qui n'est pas utile et nécessaire. Pour ces raisons, cette disposition est supprimée.

|  |
|--|
| <b>Modification n°1 du PLU</b><br><b>Nouvelle rédaction proposée</b>   |
| <b>Article 11 : Aspect extérieur des constructions</b>   |
| Extraits – Zones UA, UB, AU1 et N  |
| <b>Bâtiments annexes</b><br><del>Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs à 9 m2 sont soumis aux mêmes règles de construction que les bâtiments principaux. Les annexes inférieures à 9 m2 doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois mat.</del><br>Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise (ou fibro ardoise), les plaques métalliques mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale.<br>Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique et si possible enterrées. |