

Département du Vaucluse
Commune d'Oppède



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2

Notice de présentation

P.L.U approuvé le 23 mars 2018

Modification simplifiée n° 1 du P.L.U approuvée le -----

Sommaire

1. Contexte juridique	4
1.1. Contexte juridique et objet de la modification simplifiée	4
1.2. Cadre juridique de la procédure de modification simplifiée	4
2. Justification des modifications.....	5
2.1. Clarification du lexique des dispositions générales (article 23)	5
2.1.1. Ajout de préambules.....	5
2.1.1. Mise à jour des définitions selon les articles du code de l'urbanisme.....	5
2.1.2. Clarification et précision des définitions d'emprise au sol et extension	5
2.1.3. Ajout de 2 nouvelles définitions.....	5
2.2. Extension limitée des habitations existantes du lotissement Tourail à Coustellet.....	6
2.3. Correction d'une erreur matérielle.....	7
2.4. Simplification et clarification du règlement des zones urbaines.....	7
2.4.1. Implantations des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)	7
2.4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7).....	8
2.4.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (article 8).....	8
2.4.4. Aspect extérieur des constructions (article 11)	8
2.5. Simplification et clarification du règlement des zones A et N.....	9
2.5.1. La création des annexes et piscines (article 2)	9
2.5.2. Clarification de la règle concernant les extensions mesurées des habitations (article 2).....	10
2.5.3. Implantations des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (article 6).....	10
2.5.4. Imperméabilisation des terrains (article 13)	10
3. Impact sur le règlement du PLU	11
3.1. Ajout d'un préambule au règlement du PLU.....	11
3.2. Modification des dispositions générales.....	11
3.2.1. Ajout d'un préambule :	11
3.2.2. Modification de l'article 14 : aspect extérieur des constructions.....	11
3.2.3. Modification de l'article 16 : les clôtures	12
3.2.4. Modification de l'article 23 : lexique	12
3.2.5. Modification de l'article 24 : Les piscines	16
3.3. Modification des articles des zones.....	17
3.3.1. Article 1 des zones UC, UD, UE, UH, 1AUc : Occupations du sol interdites : correction d'une erreur de copier coller	17
3.3.2. Articles 2 des zones A et N : types d'occupations ou d'utilisations du sol soumis à des conditions spéciales.....	20
3.3.3. Article 6 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UH, UX, 1AUb, 1AUc, 1AUx, A et N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	22
3.3.4. Article 7 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UH, UX, 1AUb, 1AUc, 1AUx : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	31
3.3.5. Article 8 des zones UA, UB, UC, UD, UH, 1AUb, 1AUc : implantation des constructions les unes par rapport aux autres	37
3.3.5. Articles 11 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UH, 1AUb, 1AUc – Aspect extérieur des constructions.....	40

3.3.6. Articles 13 des zones A et N – Espaces libres et plantations.....	41
3.3.7. Article 2 de la zone UX : extension des habitations du lotissement du Tourail dans la ZA Coustellet....	42

1. Contexte juridique

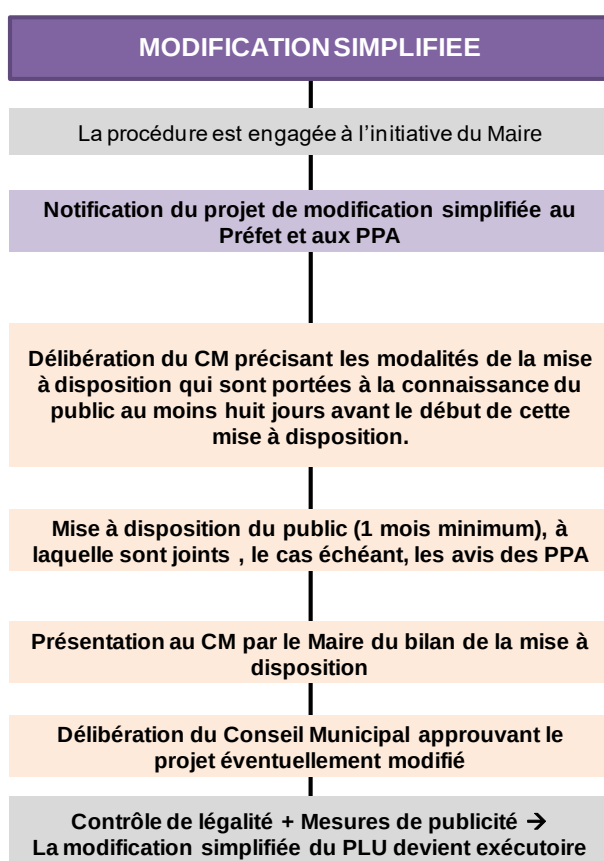
1.1. Contexte juridique et objet de la modification simplifiée

Le PLU de la commune d'Oppède a été approuvé le 23 mars 2018. Après 2 années de mise en application, la commune souhaite y apporter quelques modifications afin de faciliter son instruction, et assouplir quelques règles pour améliorer le cadre de vie des habitants.

Ainsi, les objets de la présente modification du PLU sont notamment :

- Clarifier et illustrer le règlement
- Permettre l'extension limitée des habitations existantes du lotissement Tourail en zone économique UX du Coustellet.
- Corriger une erreur matérielle
- Réglementer la création d'annexes en zones A et N par leur emprise au sol et non leur surface de plancher
- Assouplir la règle d'implantation des constructions par rapport à certaines voies et emprises publiques en zone A
- Modifier les règles concernant l'aspect extérieur des constructions

1.2. Cadre juridique de la procédure de modification simplifiée



Le présent projet de modification a pour objet d'apporter des ajustements réglementaires, qui n'ont pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ni de porter atteinte à un espace protégé, un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle.

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit donc dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

C'est dans le respect et dans le cadre des dispositions de l'article ci-dessus visé que la présente modification simplifiée du PLU de la commune d'Oppède sera réalisée.

2. Justification des modifications

2.1. Clarification du lexique des dispositions générales (article 23)

2.1.1. Ajout de préambules

Deux préambules sont ajoutés au règlement du PLU, afin d'expliciter :

- l'articulation du règlement avec d'autres documents opposables
- l'articulation des dispositions générales avec les règlements spécifiques des différentes zones.

2.1.2. Mise à jour des définitions selon les articles du code de l'urbanisme

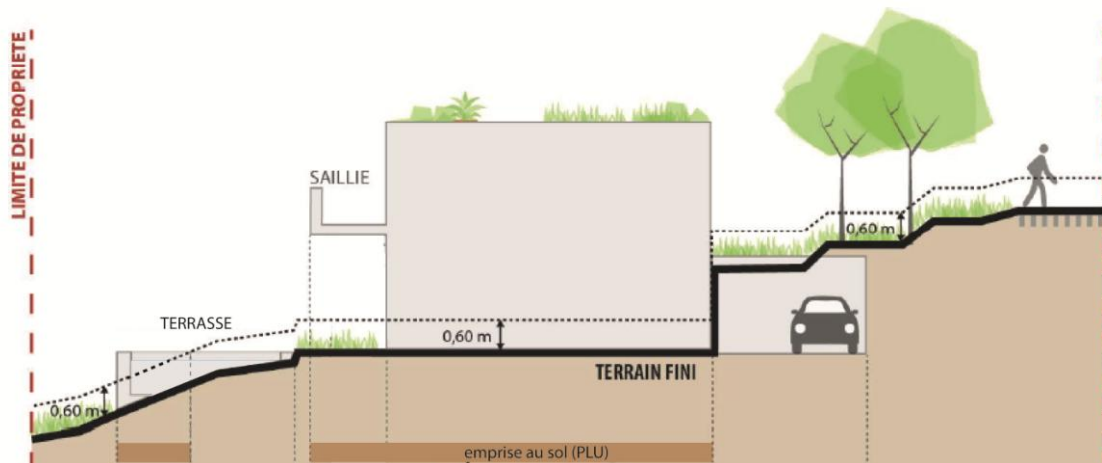
Le lexique du PLU en vigueur définit le changement de destination, ainsi que les destinations des constructions à partir de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, qui n'est plus en vigueur aujourd'hui. Les destinations des constructions ont en effet été revues dans le code de l'urbanisme, et sont actuellement décrites à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme. Ces deux définitions sont donc revues dans la présente modification pour correspondre au nouvel article.

2.1.3. Clarification et précision des définitions d'emprise au sol et extension

La définition d'emprise au sol du PLU en vigueur ne tient pas compte des aménagements de type terrasses, aménagées à même le sol ou non. La définition a donc été précisée dans la présente modification, afin de prendre en compte les terrasses d'une hauteur supérieure à 0,60m. Par ailleurs, le nouveau calcul de l'emprise au sol exclut l'emprise des piscines, qui font l'objet d'une réglementation spécifique dans un nouvel article des dispositions générales (article 24).

L'article a par ailleurs été clarifié, avec une mise en forme sous forme de liste, et l'ajout d'un schéma d'illustration.

Schéma de calcul de l'emprise au sol



La définition d'extension a été précisée et illustrée dans la présente modification, afin d'éviter des problèmes d'interprétation lors de l'instruction du règlement.

La nouvelle définition distingue notamment les extensions des « bâtiments » d'habitation des autres constructions, afin d'éviter la prise en compte des piscines dans le calcul des extensions.

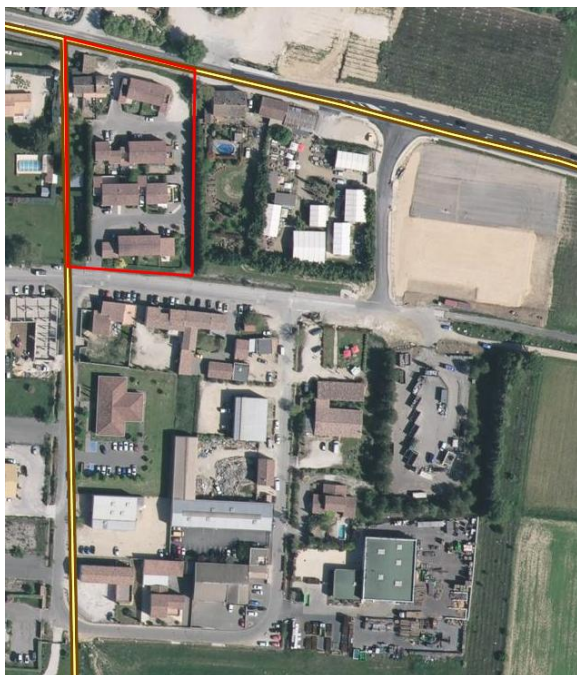
2.1.4. Ajout de 3 nouvelles définitions

Les définitions de « mur bahut », « démolition » et « plage de piscine » ont été ajoutées au règlement du PLU.

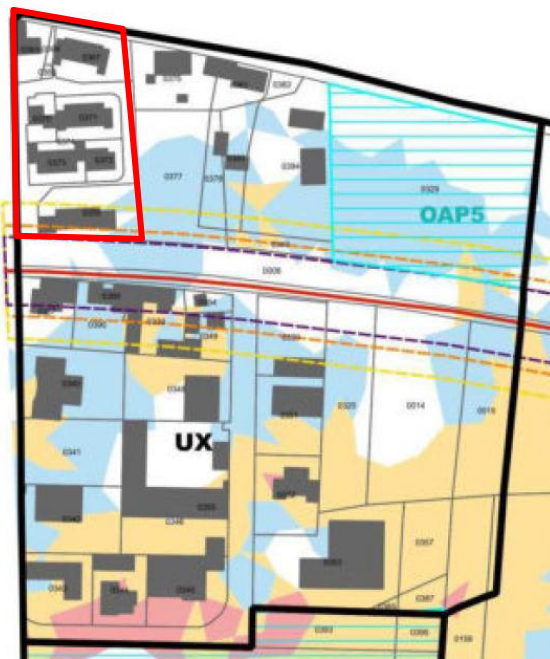
2.2. Extension limitée des habitations existantes du lotissement Tourail à Coustellet

Le lotissement du Tourail est un lotissement d'habitations existantes, situé au sein de la zone d'activités du Coustellet, zone UX du PLU. Cette zone urbaine n'autorise pas les constructions à usage d'habitation, à l'exception des habitations nécessaires au gardiennage des activités autorisées. Ainsi, ce lotissement d'habitation ne dispose d'aucune possibilité d'évolution. La présente modification propose de permettre, à ces habitations existantes, la possibilité d'extension en continuité de leur volume, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante.

Vue aérienne du lotissement du Tourail



Extrait du plan de zonage du PLU



Il est ainsi proposé de compléter l'article 2 de la zone UX de la manière suivante :

Article UX2 – Occupations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous conditions dans la zone UX :

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements :
 - dans la limite de 1 logement par établissement implanté dans la zone,
 - dans la limite de 80m² de surface de plancher,
 - à condition d'être intégrées ou contiguës au volume du bâtiment d'activité.
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, non liées à des constructions à vocation d'activité, dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante.
- [...]

2.3. Correction d'une erreur matérielle

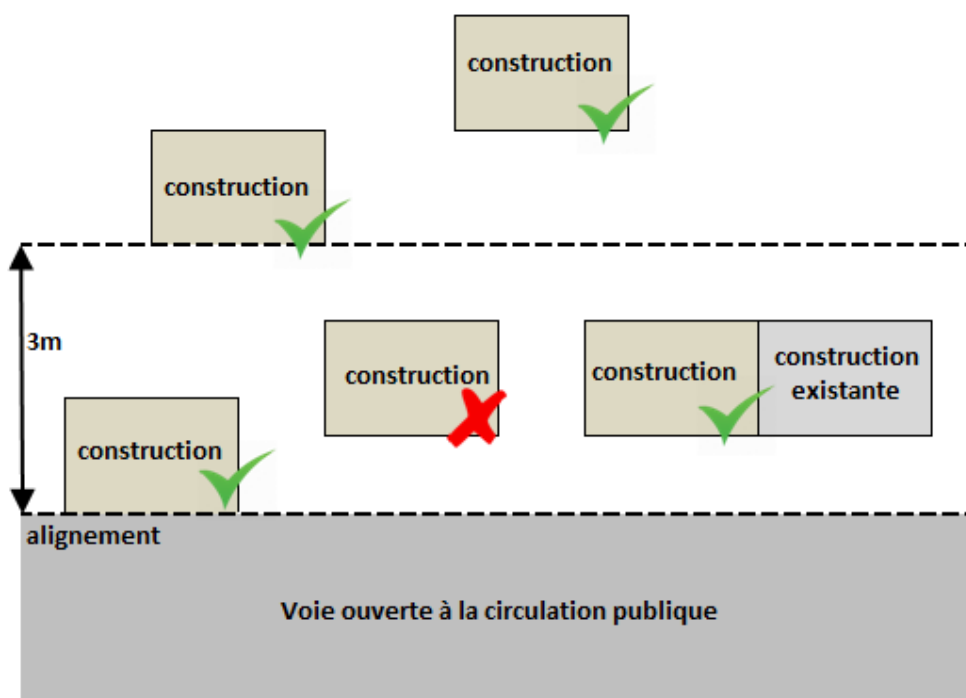
Une erreur de « copier-coller » apparaît dans les articles 1 des zones urbaines et à urbaniser UC, UD, UE, UH et 1AUc. En effet, ces articles interdisent les installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB2. Cette référence à l'article UB2 du PLU est erronée. En effet, il doit ici être fait référence à l'article 2 correspondant à chacune des différentes zones. Ces mentions à l'article UB2 sont donc modifiées respectivement en UC2, UD2, UE2, UH2 et 1AUc2 pour chacune des zones UC, UD, UE, UH et 1AUc.

2.4. Simplification et clarification du règlement des zones urbaines

2.4.1. Implantations des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

L'article concernant l'implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques a été simplifié et illustré en zone UA, pour faciliter son instruction, en permettant une implantation soit à l'alignement, soit à l'alignement d'une construction existante, soit en retrait de plus de 3m par rapport à la voie.

Schéma illustrant les règles d'implantation en zone UA

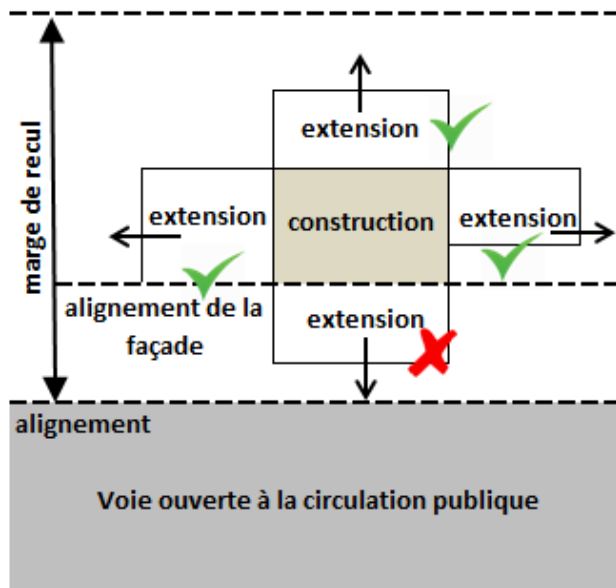


Par ailleurs, il est précisé dans l'ensemble des zones que cette règle s'applique pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique, et non uniquement pour les voies publiques. Le titre de l'article 6 est modifié en toute zone en « Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques ». Il est également précisé que la marge de recul est mesurée à partir de l'alignement de ces voies.

En zone UD, la marge de recul fixée à 10m par rapport à l'axe, ce qui est une marge de recul très contraignante au vu de la largeur des voies dans cette zone. Il est proposé d'aligner la règle de marge de recul sur celle des autres zones pavillonnaires (UC, UH, 1AUc), soit 6m mesurés à compter de l'alignement de la voie.

Enfin, le PLU prévoit une dérogation dans le cadre d'une extension existante « n'aggravant pas le non respect de la règle ». La présente modification propose de clarifier les cas dans lesquels une extension « n'aggrave pas le non-respect », afin de faciliter l'instruction de cette règle.

Schéma illustrant les cas où les extensions n'aggravent pas le non respect des règles d'implantation



2.4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

La règle concernant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives dans les zones urbaines a été simplifiée, afin de faciliter l'instruction des permis de construire. Elle se rapporte maintenant à la demi-hauteur de la construction, et non à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative et tout point de la construction. La distance minimale à respecter est conservée dans chaque zone. Cette règle est illustrée par des schémas pour faciliter sa compréhension.

2.4.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (article 8)

La règle de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres en zone UA, centre ancien, a été supprimée. Cette zone ne présente en effet pas de possibilité d'implantation de plusieurs bâtiments sur les parcelles.

Dans les autres zones, le PLU ne réglemente la distance entre les constructions que par une distance fixe, ne se rapportant pas à la hauteur des constructions. Cette règle est peu adaptée dans le cadre de bâtiments de grande hauteur, avec des espaces de respiration entre bâtiments trop faibles. Cette règle a donc été complétée avec l'obligation de respecter une distance entre deux bâtiments d'au moins la mi-hauteur totale de la construction la plus haute.

2.4.4. Aspect extérieur des constructions (article 11)

Afin de favoriser l'intégration des clôtures, une hauteur maximale des clôtures a été définie en zone UA, à 1,80m, ce qui correspond à la hauteur de la zone UB. Par ailleurs, ont été supprimées les dérogations qui portent à confusion dans l'interprétation de la règle telles que : clôtures « modulable » selon les quartiers, ainsi que « dans certains cas des grilles sur mur sont possibles ».

De même, certaines phrases ont été reformulées pour être opposables, et non considérées

seulement comme des recommandations (suppression du terme « généralement », par exemple).

Dans un souci d'intégration, et pour garantir une plus grande souplesse aux règles d'aspect extérieur, a été ajoutée à l'article 14 des dispositions générales, ainsi que dans l'article 11 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UH, 1AUb et 1AUc, la possibilité de déroger à l'article 11 du règlement des zones sous réserve de l'avis favorable de l'architecte conseil de la commune.

Enfin, la phrase recommandant une orientation des constructions similaire à celle des constructions existantes, en opposition avec la recommandation d'une orientation des façades principales au sud, dans le même article, a été supprimée.

2.5. Simplification et clarification du règlement des zones A et N

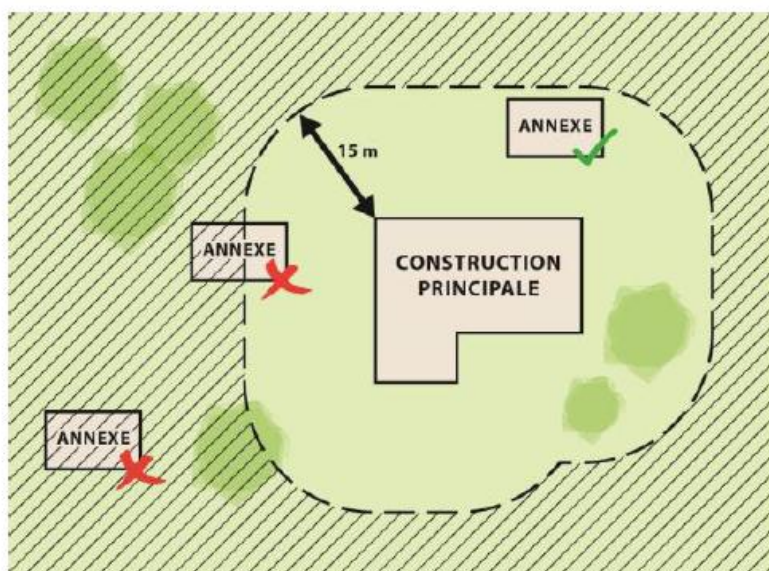
2.5.1. La création des annexes et piscines (article 2)

La règle concernant la création des annexes et piscines en zone A et N se base sur une surface de plancher maximale à respecter, et inclut dans cette surface de plancher la surface des piscines. Or, les piscines ne créent pas de surface de plancher, leur surface n'était donc pas réglementée. Afin de clarifier et simplifier l'instruction de cette règle, la présente modification propose de remplacer, pour la création d'annexes, la limite de 40m² de surface de plancher maximale par une limite de 40m² d'emprise au sol maximale.

De même, la construction d'abris-jardins en zone Nj est maintenant limitée par leur emprise au sol, et non leur surface de plancher.

Cette modification ne permet ni la création d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la règle existante, ni la création de surface de plancher supplémentaire, puisque la taille des annexes est limitée à 4m de haut. La règle d'implantation des annexes par rapport à la construction principale est également clarifiée, et illustrée par un schéma pour simplifier sa compréhension.

Schéma d'implantation des annexes en zone A et N



Par ailleurs, une règle limitant la surface des piscines est ajoutée dans les dispositions générales (article 24), avec une surface maximale du bassin limitée à 60m².

2.5.2. Clarification de la règle concernant les extensions mesurées des habitations (article 2)

L'article A2 du PLU régleme nte l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve de conditions complexes, qui peuvent porter à confusion. En effet, l'extension est limitée par une surface de plancher maximale (200m²) et une emprise au sol maximale (250m²). Afin de simplifier la règle, il est proposé de conserver uniquement la limite de 200m² de surface de plancher, plus restrictive que la limite de 250m² d'emprise au sol.

2.5.3. Implantations des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

La règle d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques en zone A propose des marges de recul des constructions plus ou moins grandes en fonction de l'importance de la voie. Cette marge de recul est fixée à 10m minimum pour les petites routes et chemins, ce qui est très restrictif au vu de la largeur de ces chemins. Par ailleurs, la règle ne précise pas pour ces petites routes et chemins si la marge de recul est calculée à partir de l'alignement, ou bien de l'axe de ces voies. La présente modification propose donc de réduire cette marge de recul à 6m, à partir de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette distance, identique à celle de la zone UC, permet un éventuel agrandissement de l'emprise de ces voies, ainsi que leur entretien, et est moins contraignant en termes d'implantation des constructions sur le terrain.

2.5.4. Imperméabilisation des terrains (article 13)

Si l'emprise au sol des constructions dans les zones agricole et naturelle est réglementée, ce n'est pas le cas des aménagements de type voirie, accès, stationnements extérieurs, terrasses, plages de piscine, etc., qui peuvent créer de l'imperméabilisation dans ces zones. Afin d'éviter une trop forte imperméabilisation dans ces secteurs à préserver, il est proposé de limiter les aménagements créant de l'imperméabilisation à 20% de la surface du terrain.

3. Impact sur le règlement du PLU

3.1. Ajout d'un préambule au règlement du PLU

Ce Règlement ne conditionne pas à lui seul la constructibilité d'un terrain. D'autres documents réglementaires s'imposent sur la commune en sus du présent règlement, comme les servitudes d'utilité publique, l'AVAP, le porter à connaissance concernant le risque inondation du Calavon et de ses affluents, etc. Ces documents sont, pour certains, annexés à titre informatif au PLU (Pièces 4 : Annexes Tomes 1 et 2).

3.2. Modification des dispositions générales

3.2.1. Ajout d'un préambule

Les dispositions générales du PLU s'imposent en toute zone du PLU, et se superposent au règlement des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

3.2.2. Modification de l'article 14 : aspect extérieur des constructions

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification
Article 14 : Aspect extérieur des constructions et installations, concernant l'article 11 du règlement des zones Le demandeur est informé que la commune peut faire appel à un architecte consultant du Parc Naturel Régional du Luberon (PNRL) ou du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) auprès duquel il est fortement recommandé de présenter l'étude du projet préalablement au dépôt du dossier de demande de permis de construire ou autres... Il a un rôle pédagogique sur l'utilisation des matériaux, des formes et des couleurs et sur la promotion d'une architecture contemporaine d'intégration dans son environnement sans pour autant inhiber la création architecturale.	Article 14 : Aspect extérieur des constructions et installations, concernant l'article 11 du règlement des zones Le demandeur est informé que la commune peut faire appel à un architecte consultant du Parc Naturel Régional du Luberon (PNRL) ou du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) auprès duquel il est fortement recommandé de présenter l'étude du projet préalablement au dépôt du dossier de demande de permis de construire ou autres... Il a un rôle pédagogique sur l'utilisation des matériaux, des formes et des couleurs et sur la promotion d'une architecture contemporaine d'intégration dans son environnement sans pour autant inhiber la création architecturale. En cas d'impossibilité technique, ou dans un souci d'une meilleure intégration des constructions dans leur environnement, des dérogations à l'article 11 du règlement de chaque zone pourront être accordées sous réserve de l'avis favorable de l'architecte conseil de la commune.

3.2.3. Modification de l'article 16 : les clôtures

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification
Article 16 : Les clôtures L'édification d'une clôture est facultative, toutefois sa construction est soumise à autorisation.	Article 16 : Les clôtures L'édification d'une clôture est facultative, toutefois sa construction est soumise à autorisation, ainsi qu'au respect des dispositions particulières de l'article 11 de chaque zone. Dans les zones inondables, seules les clôtures en simple grillage transparent à l'écoulement des eaux sont autorisées, avec la possibilité d'un mur bahut muni d'orifices de décharge. Elles ne peuvent être doublées que d'une haie vive. Tout autre brise-vue est interdit.

3.2.4. Modification de l'article 23 : lexique

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification
Changement de destination : transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des destinations établies à l'article R123-9 du code de l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Changement de destination : transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des destinations établies à l'article R151-27 du code de l'urbanisme : « exploitation agricole et forestière », « habitation », « commerce et activités de service », « équipements d'intérêt collectif et services publics », ou « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».
	Démolition : Tous travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction existante.
Destination des constructions : conformément à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut distinguer 9 destinations des constructions : • <i>Habitation</i> : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de services, ainsi que les gîtes et les chambres d'hôtes, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes. • <i>Hébergement hôtelier</i> : établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.	Destination des constructions : conformément à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut distinguer 5 destinations des constructions : • <i>Exploitation agricole et forestière</i>, qui comprend les sous destinations suivantes : les exploitations agricoles et les exploitations forestières ; • <i>Habitation</i>, qui comprend les sous destinations suivantes : logement et hébergement ;

- **Bureaux** : cette destination comprend les locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives et de gestion, de direction, de conseil, d'études, d'ingénierie, de recherche et de développement... Elle englobe les activités tertiaires. Elle couvre l'activité des professions libérales qui proposent une prestation de service sans vente de produits.
- **Commerce** : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle et leurs annexes. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.
- **Artisanat** : cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits. Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).
- **Industrie** : cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.
- **Entrepôt** : cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comportant pas d'activité de fabrication, de transformation ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public.
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** :
il s'agit des installations, réseaux et constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :
 - o les équipements d'infrastructure recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol ;
 - o les équipements de superstructure recouvrent les bâtiments à usage collectif, d'intérêt général tels que : équipements scolaires, culturels, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonies de

- **Commerce et activités de service**, qui comprend les sous destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma;

- o **Équipements d'intérêt collectif et services publics**, qui comprend les sous destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

- o **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** qui comprend les sous destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

vacances, lieux de culte, salles d'exposition et de conférence, de réunions, de spectacles, auditorium, bibliothèques, administrations, gares, services de défense et de sécurité, services publics administratifs...

Un équipement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée.

• *Exploitation agricole ou forestière* : l'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimale d'assujettissement. Cette surface est fixée par arrêté ministériel selon le type de culture.

Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par les poteaux ou des encorbellements. Il est rappelé que les piscines, constituant une construction, comptent dans l'emprise au sol.

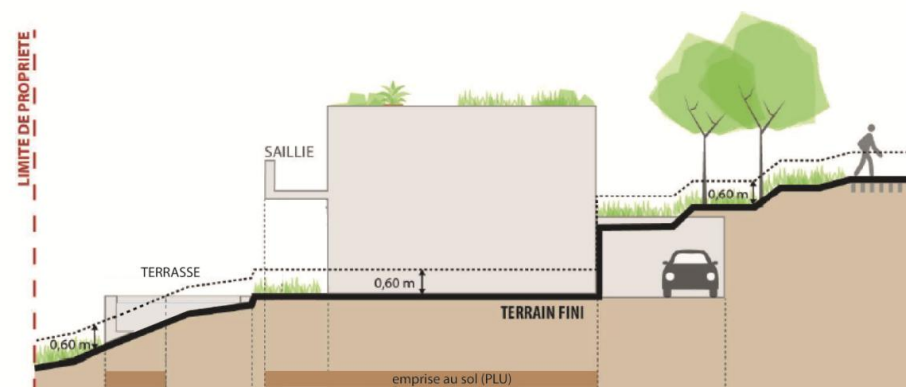
Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Sont incluses dans l'emprise au sol les surfaces de terrasses d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre comptée par rapport au terrain naturel ou excavé.

Sont exclus de l'emprise au sol :

- les **génévoises**, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ;
- les débords de toiture **et auvents** lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- les **piscines** ;
- les **pergolas et ombrières non imperméables et non accessibles**.

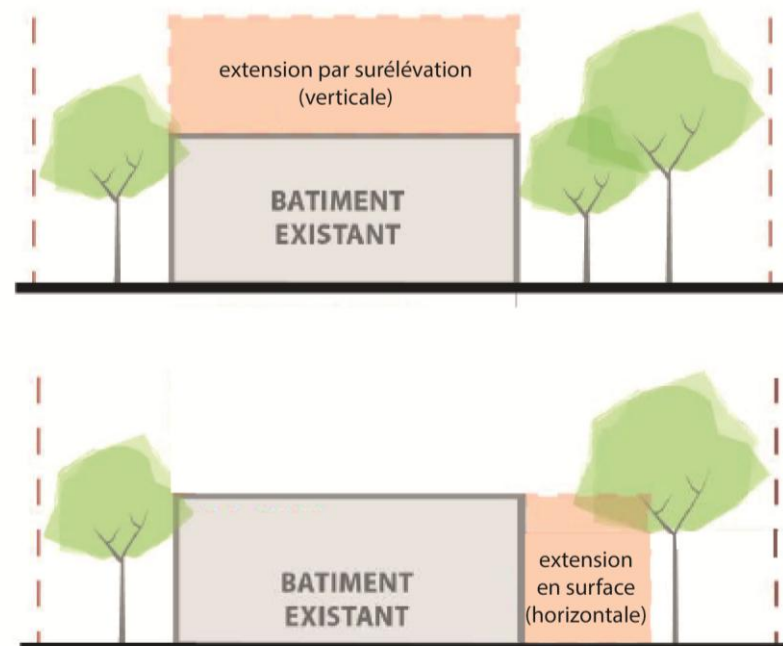
Schéma illustrant le calcul de l'emprise au sol



Extension : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (surélévation, excavation, agrandissement) et soit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction.

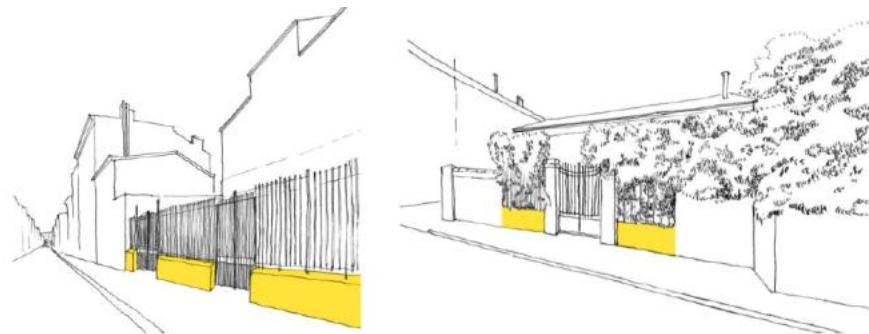
Extension : Agrandissement d'un bâtiment existant légal qui peut se traduire, par exemple, par une augmentation de l'emprise au sol (extension horizontale) et/ou par une surélévation (extension verticale).

Schéma illustrant les types d'extension possibles



Une extension doit :

- être contiguë, c'est-à-dire attenante, à un bâtiment existant sur le même terrain ;
- présenter un lien physique et fonctionnel avec le bâtiment existant (il faut, par exemple, une porte entre le bâtiment existant et son extension) ;
- être de dimensions (surface de plancher et emprise au sol) inférieures à celles du bâtiment existant
- dans le cas d'une extension limitée, suivre les seuils définis par le règlement de la zone concernée.

	Les constructions ne répondant pas aux critères précités ne sont pas des extensions, et doivent être considérées comme des constructions nouvelles. Modalités de calcul La surface de plancher totale ou de l'emprise au sol des extensions se calcule à compter de la date d'approbation du PLU.
	Mur bahut : Mur de faible hauteur (inférieure ou égale à 60 centimètres) surmonté d'une clôture pleine ou à claire-voie (grille par exemple). 
	Plage de piscine : surface aménagée aux abords d'un bassin, autour des margelles.

3.2.5. Ajout d'un article 24 : Les piscines

La construction de piscines est autorisée en annexe des constructions légales à destination d'habitation, sous réserve que la surface de la piscine (bassin) ne dépasse pas 60m². Les piscines ne sont pas considérées comme des extensions de l'habitation dans le présent PLU, mais comme des annexes.

Les règles d'implantation des piscines sont définies dans la réglementation particulière des zones du PLU.

3.3. Modification des articles des zones

3.3.1. Article 1 des zones UC, UD, UE, UH, 1AUc : Occupations du sol interdites : correction d'une erreur de copier coller

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification
Article UC1 – Occupations du sol interdites Dans la zone UC et le sous-secteur UCa sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après : • les constructions destinées à l'industrie, • les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, • les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, • les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UB2, • la pratique du camping et du caravanning, • les habitations légères de loisirs (HLL).	Article UC1 – Occupations du sol interdites Dans la zone UC et le sous-secteur UCa sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après : • les constructions destinées à l'industrie, • les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, • les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, • les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UC2, • la pratique du camping et du caravanning, • les habitations légères de loisirs (HLL).
Article UD1 – Occupations du sol interdites Dans la zone UC et le sous-secteur UDa sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après : • les constructions destinées à l'industrie, • les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, • les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, • les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UB2, • la pratique du camping et du caravanning, • les habitations légères de loisirs (HLL).	Article UD1 – Occupations du sol interdites Dans la zone UC et le sous-secteur UDa sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après : • les constructions destinées à l'industrie, • les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, • les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, • les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UD2, • la pratique du camping et du caravanning, • les habitations légères de loisirs (HLL).
Article UE1 – Occupations du sol interdites Dans la zone UE sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :	Article UE1 – Occupations du sol interdites Dans la zone UE sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

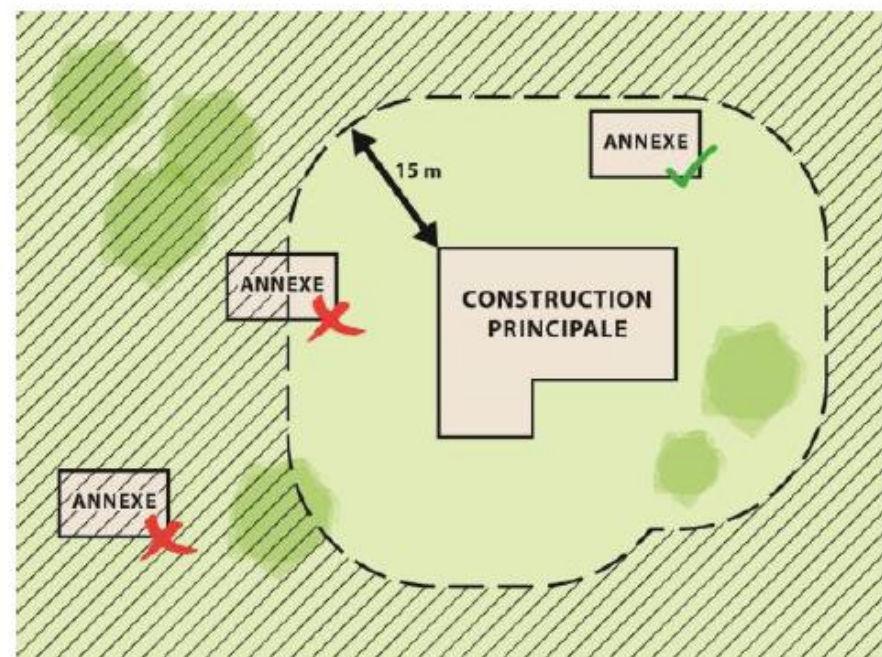
• les constructions destinées à l'habitation (à l'exception de celles mentionnées à l'article UE2), • les constructions destinées aux commerces ; • les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, • les constructions destinées à l'artisanat ; • les constructions destinées à l'industrie, • les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, • les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, • les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UB2, • la pratique du camping et du caravanning, • les habitations légères de loisirs (HLL).	• les constructions destinées à l'habitation (à l'exception de celles mentionnées à l'article UE2), • les constructions destinées aux commerces ; • les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, • les constructions destinées à l'artisanat ; • les constructions destinées à l'industrie, • les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, • les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, • les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UE2, • la pratique du camping et du caravanning, • les habitations légères de loisirs (HLL).
Article UH1 – Occupations du sol interdites Dans la zone UH sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après : • les constructions destinées à l'industrie, • les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, • les constructions destinées à l'artisanat, • les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, • les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UB2, • la pratique du camping et du caravanning, • les habitations légères de loisirs (HLL).	Article UH1 – Occupations du sol interdites Dans la zone UH sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après : • les constructions destinées à l'industrie, • les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, • les constructions destinées à l'artisanat, • les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, • les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UH2, • la pratique du camping et du caravanning, • les habitations légères de loisirs (HLL).

Article 1AUc1 – Occupations du sol interdites Dans la zone 1AUc sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après : • les constructions destinées à l'industrie, • les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, • les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, • les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UB2, • la pratique du camping et du caravanning, • les habitations légères de loisirs (HLL).	Article 1AUc1 – Occupations du sol interdites Dans la zone 1AUc sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après : • les constructions destinées à l'industrie, • les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, • les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, • les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article 1AUc2, • la pratique du camping et du caravanning, • les habitations légères de loisirs (HLL).
--	--

3.3.2. Articles 2 des zones A et N : types d'occupations ou d'utilisations du sol soumis à des conditions spéciales

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification
Article A2 et N2 – Types d'occupations ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales • L'extension mesurée des constructions à usage <u>d'habitation</u> existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que : - La construction existante présente, à la date d'approbation du PLU, une surface de plancher minimale de 60m², - L'extension soit mesurée : taux d'extension fixé à maximum 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, sans que l'emprise au sol ne dépasse 250m² (cumul des extensions successives); - La surface de plancher du logement n'excède pas 200m², après extensions successives et sans création de nouveaux logements ; • La création d'annexes aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que : - La construction à usage d'habitation existante présente, à la date d'approbation du PLU, une surface de plancher minimale de 60m², - La surface de plancher cumulée des annexes n'excède pas 40m², hors piscine, et 60m² piscine comprise; - Les annexes prennent place dans un rayon de 15m autour de la construction à usage d'habitation, - Les annexes présentent une hauteur maximale de 4m,	Article A2 et N2 – Types d'occupations ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales • L'extension mesurée des constructions, <u>légalement édifiées</u>, à usage <u>d'habitation</u> existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que : - La construction existante présente, une surface de plancher minimale de 60m², - L'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 50% de celle de l'habitation existante. - La surface de plancher totale de la construction après extension est limitée à 200m² et sans création de nouveau logement. • La création d'annexes aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que : - La construction à usage d'habitation existante présente, à la date d'approbation du PLU, une surface de plancher minimale de 60m², - L'emprise au sol cumulée des annexes n'excède pas 40m², hors piscine (cf. Article 24 des dispositions générales). - Les annexes prennent place à une distance maximale de 15m mesurée depuis tous points de la construction à usage d'habitation, - Les annexes présentent une hauteur maximale de 4m, Les annexes ne sont pas considérées comme des extensions de l'habitation existante.

Schéma illustrant l'implantation des annexes

**Article N2 – Types d’occupations ou d’utilisation du sol soumis à des conditions spéciales**

Dans le sous-secteur Nj, seuls sont autorisés sous conditions :

• **Les abris de jardin :**

- dans la limite d’un abri par unité foncière,
- avec une hauteur maximale de 2,5m,
- dans la limite de 5m² ~~de surface de plancher~~,
- en bois ;

Article N2 – Types d’occupations ou d’utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

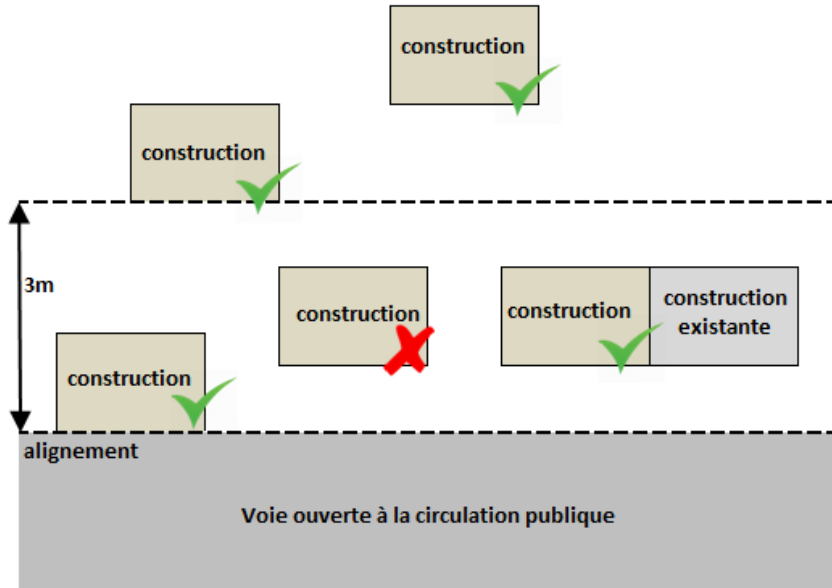
Dans le sous-secteur Nj, seuls sont autorisés sous conditions :

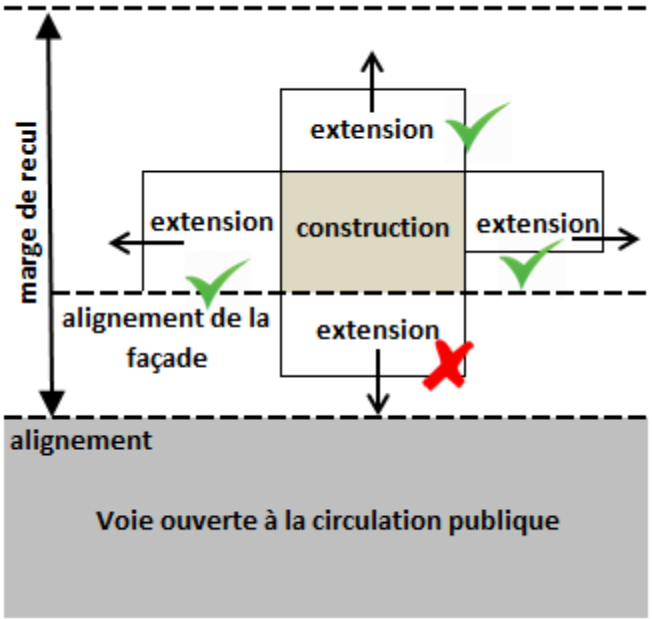
• **Les abris de jardin :**

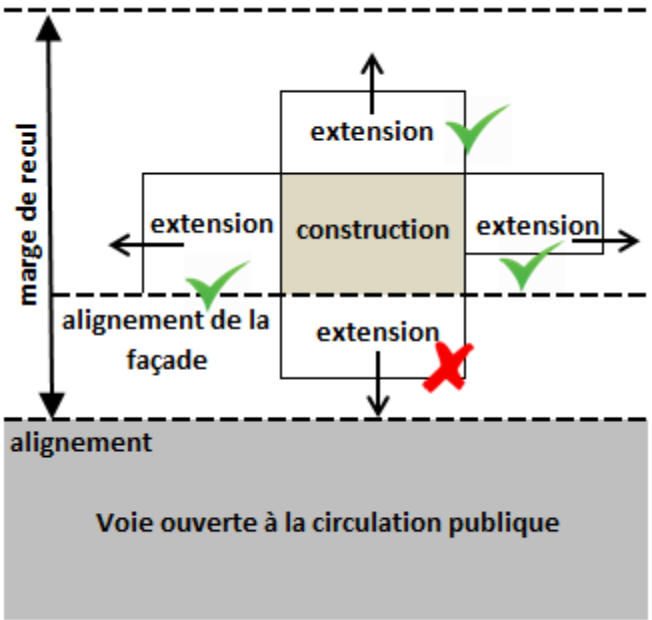
- dans la limite d’un abri par unité foncière,
- avec une hauteur maximale de 2,5m,
- dans la limite de 5m² ~~d’emprise au sol~~,
- en bois ;

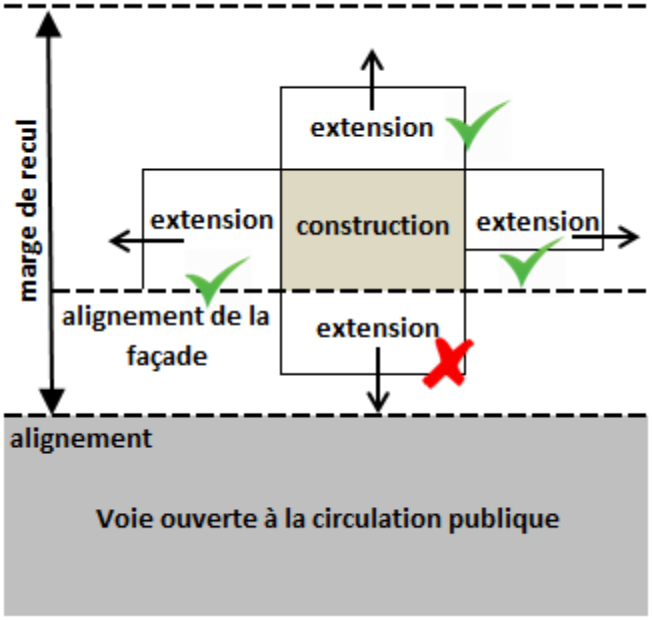
3.3.3. Article 6 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UH, UX, 1AUb, 1AUc, 1AUx, A et N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification
Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques À défaut d'indications figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent être implantées en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes. Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle présentant une largeur d'au moins 20m sur rue, il peut soit respecter les conditions ci-avant, soit respecter un recul de 3m minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux voies et emprises publiques.	Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques Les nouvelles constructions doivent être implantées soit : -à l'alignement ou à 3 m minimum des voies publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer - à l'alignement des bâtiments existants qui les jouxtent. Cet article ne s'applique pas pour les constructions existantes qui ne respectent pas les marges de reculs ci-dessus.

	Schéma illustrant les possibilités d'implantation des constructions  Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques.
Articles UB6 et 1AUb6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques À défaut d'indications figurant au plan, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport aux voies et emprises publiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas : — à l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect ; - pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux voies et emprises publiques.	Articles UB6 et 1AUb6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques Les nouvelles constructions doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - à l'extension d'une construction existante, qui pourra se faire dans le respect de l'alignement de la façade existante ;

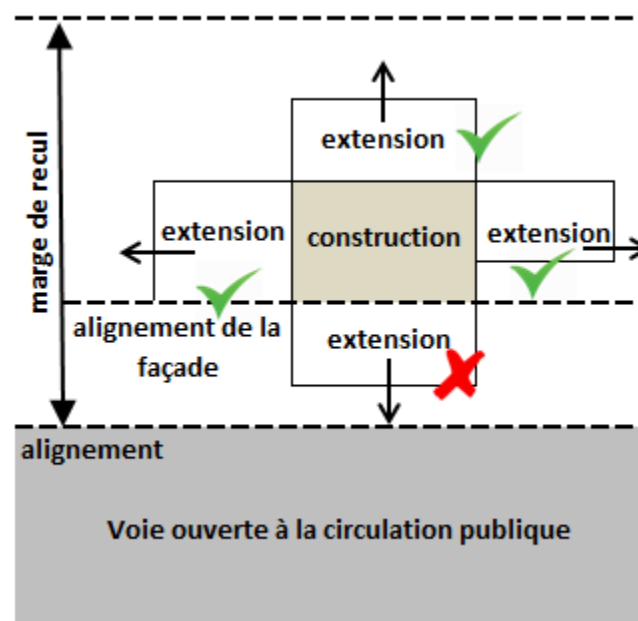
	 - pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques.
Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques À défaut d'indications figurant au plan, les constructions doivent respecter un recul : - minimum de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et canaux (dans le cas où la largeur de la ripisylve existante est supérieure à 10m, elle devra être intégralement préservée et ne pas être réduite) ; - minimum de 6m par rapport aux autres voies et emprises publiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas :	Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques À défaut d'indications figurant au plan, les nouvelles constructions doivent respecter un recul : - minimum de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et canaux (dans le cas où la largeur de la ripisylve existante est supérieure à 10m, elle devra être intégralement préservée et ne pas être réduite) ; - minimum de 6m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

à l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect; - pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux voies et emprises publiques.	- à l'extension d'une construction existante, qui pourra se faire dans le respect de l'alignement de la façade existante ;  - pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques.
Article UD6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques À défaut d'indications figurant au plan, les constructions doivent respecter un recul : - minimum de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et canaux (dans le cas où la largeur de la ripisylve existante est supérieure à 10m, elle devra être intégralement préservée et ne pas être réduite) ; - minimum de 10m par rapport à l'axe des autres voies et emprises	Article UD6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques À défaut d'indications figurant au plan, les nouvelles constructions doivent respecter un recul : - minimum de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et canaux (dans le cas où la largeur de la ripisylve existante est supérieure à 10m, elle devra être intégralement préservée et ne pas être réduite) ; - minimum de 6m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la

publiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas : à l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect; pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux voies et emprises publiques.	circulation publique et autres emprises publiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas : à l'extension d'une construction existante, qui pourra se faire dans le respect de l'alignement de la façade existante ;  - pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques.
Article UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques Les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques ; - soit en respectant un recul minimum de 3m. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus, dans la mesure où	Article UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques Les nouvelles constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques ; - soit en respectant un recul minimum de 3m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques.

~~l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante, qui pourra se faire dans le respect de l'alignement de la façade existante ;



Article UH6 et 1AUc6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

À défaut d'indications figurant au plan, les constructions doivent respecter un recul de minimum de 6m par rapport ~~aux~~ voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

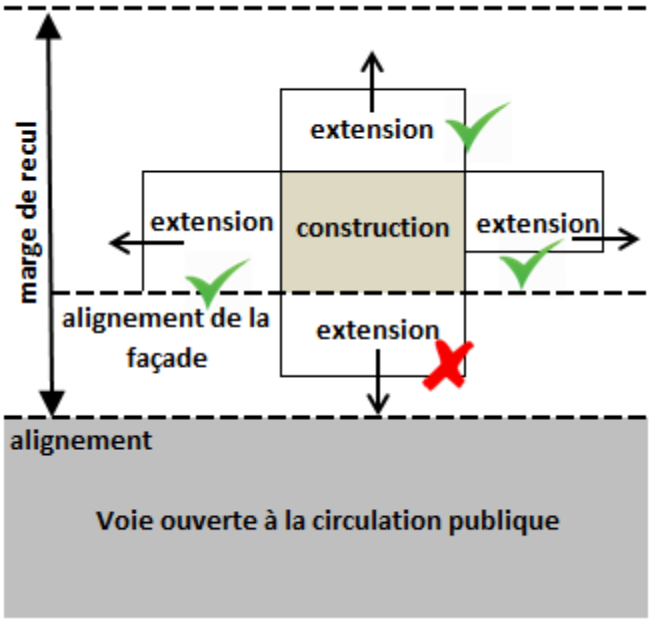
- ~~— à l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect ;~~
- pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux voies et emprises publiques.

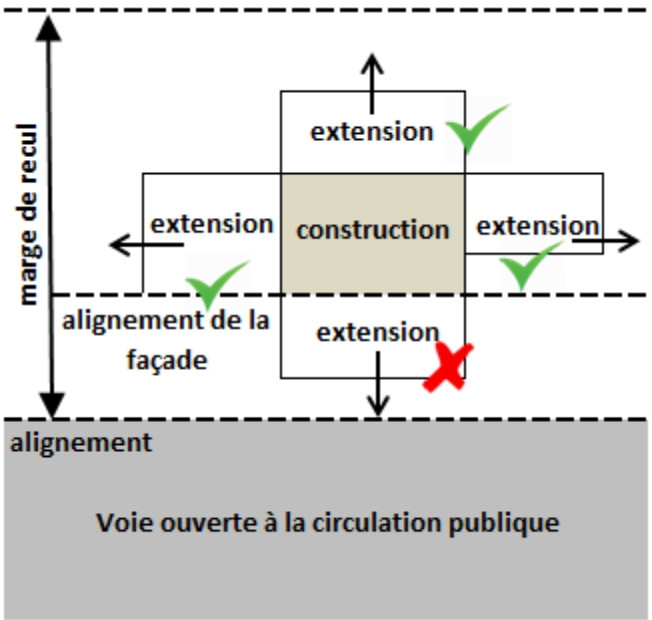
Article UH6 et 1AUc6 – Implantation des constructions par rapport aux voies **ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques**

À défaut d'indications figurant au plan, les **nouvelles** constructions doivent respecter un recul de minimum de 6m par rapport à **l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et autres** emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension d'une construction existante, qui pourra se faire dans le respect de l'alignement de la façade existante ;

	 - pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques.
Article UX6 et 1Aux6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques À l'intérieur des limites de l'agglomération, telles qu'elles sont définies en application du Code de la route, les constructions doivent s'implanter : • en respectant un recul de 12m par rapport à l'axe de la RD900 ; • par rapport aux autres voies et emprises publiques : - soit à l'alignement ; - soit en respectant un recul minimum de 4m. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.	Article UX6 et 1AUx6- Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques À l'intérieur des limites de l'agglomération, telles qu'elles sont définies en application du Code de la route, les nouvelles constructions doivent s'implanter : • en respectant un recul de 12m par rapport à l'axe de la RD900 ; • par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques : - soit à l'alignement ; - soit en respectant un recul minimum de 4m par rapport à l'alignement. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction

	existante, qui pourra se faire dans le respect de l'alignement de la façade existante ; 
Article A6 et N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques À défaut d'indications figurant au plan, les constructions doivent respecter un recul : • minimum de 20m par rapport aux berges des cours d'eau et canaux (dans le cas où la largeur de la ripisylve existante est supérieure à 20m, elle devra être intégralement préservée et ne pas être réduite) ; • minimum de 10m par rapport aux autres voies et emprises publiques. De plus, à l'extérieur des limites de l'agglomération, telles qu'elles sont définies en application du Code de la route, les constructions doivent	Article A6 et N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques À défaut d'indications figurant au plan, les nouvelles constructions doivent respecter un recul : • minimum de 20m par rapport aux berges des cours d'eau et canaux (dans le cas où la largeur de la ripisylve existante est supérieure à 20m, elle devra être intégralement préservée et ne pas être réduite) ; • minimum de 6m par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques. De plus, à l'extérieur des limites de l'agglomération, telles qu'elles sont définies en application du Code de la route, les nouvelles constructions

respecter un recul minimum de :

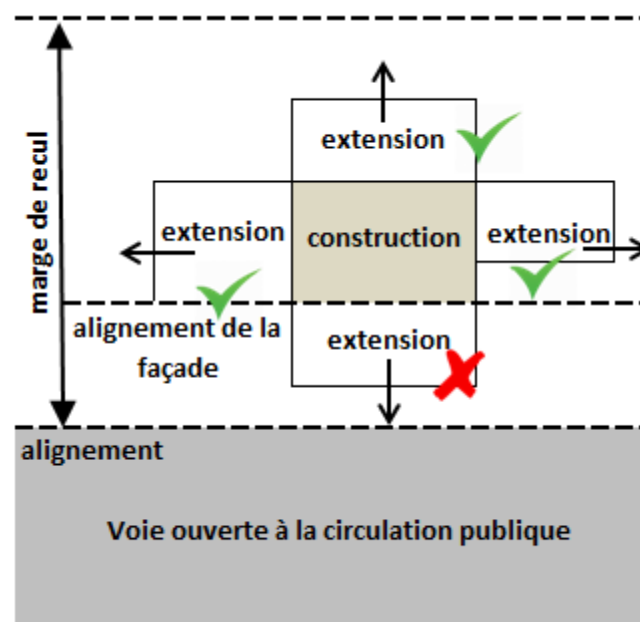
- 75m par rapport à l'axe de la RD900 ;
- 25m par rapport à l'axe de la RD3 ;
- 15m par rapport à l'axe des RD29, RD188, RD178 et RD178a.

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non respect.~~

doivent respecter un recul minimum de :

- 75m par rapport à l'axe de la RD900 ;
- 25m par rapport à l'axe de la RD3 ;
- 15m par rapport à l'axe des RD29, RD188, RD178 et RD178a.

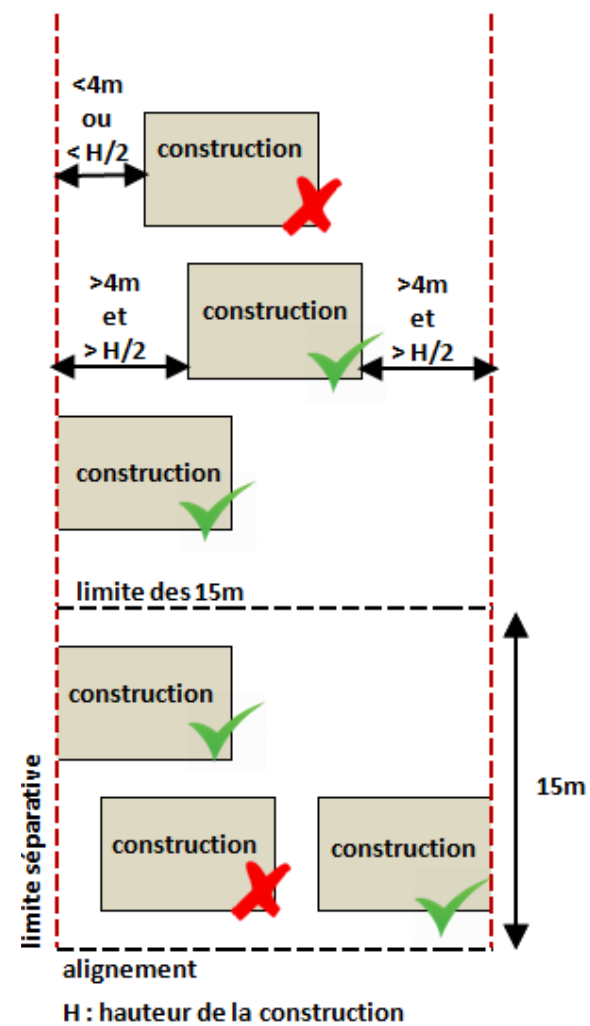
Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante, qui pourra se faire dans le respect de l'alignement de la façade existante ;



3.3.4. Article 7 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UH, UX, 1AUb, 1AUc, 1AUx : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification
Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Sur une profondeur maximum de 15m à partir de l’alignement, les constructions doivent être édifiées sur à minima une limite séparative latérale. Sur une profondeur supérieure à 15m à partir de l’alignement, les constructions doivent s’implanter : • soit sur la limite séparative, • soit en respectant à une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d’altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite, avec un minimum de 4m.	Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Sur une profondeur maximum de 15m à partir de l’alignement, les constructions doivent être édifiées sur à minima une limite séparative latérale. Sur une profondeur supérieure à 15m à partir de l’alignement, les constructions doivent s’implanter : • soit sur la limite séparative, - o Soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur à l’égout de la construction sans être inférieure à 4m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Article UB7, UC7, UH7, 1AUb7, 1AUc7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

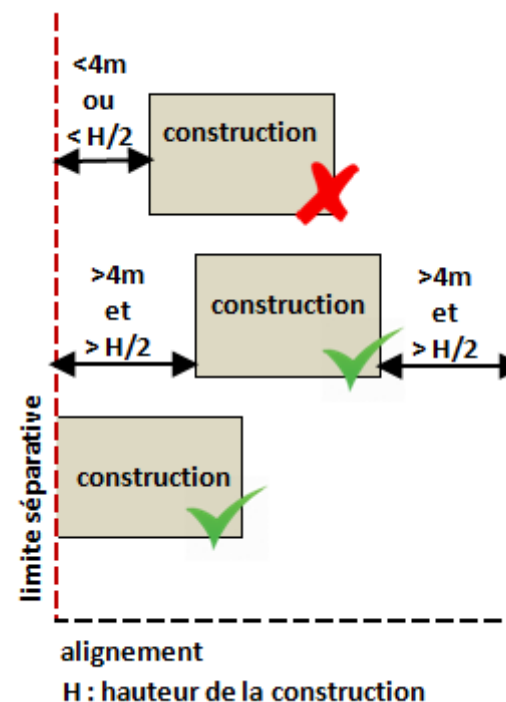
Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- ~~soit en respectant une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite, avec un minimum de 4m.~~

Article UB7, UC7, UH7, 1AUb7, 1AUc7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- o Soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans être inférieure à 4m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article UD7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

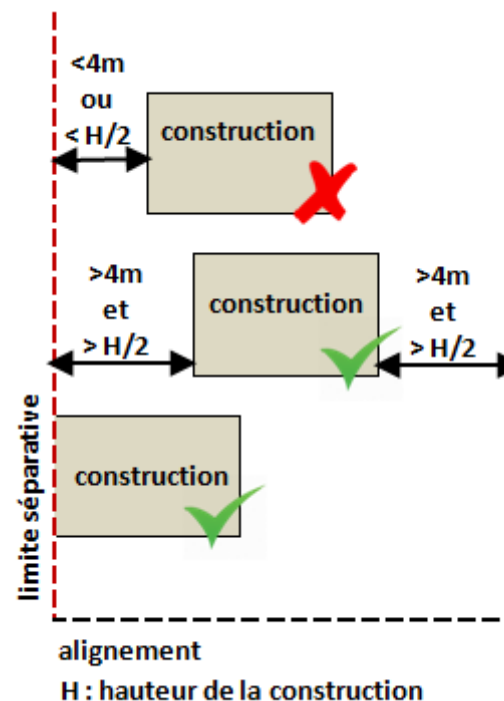
Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative, ~~dans une bande de 4m par rapport à la limite séparative~~, à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 4m ;
- ~~soit en respectant une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite, avec un minimum de 4m.~~

Article UD7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- o soit sur la limite séparative à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 4m
- o Soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans être inférieur à 4m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

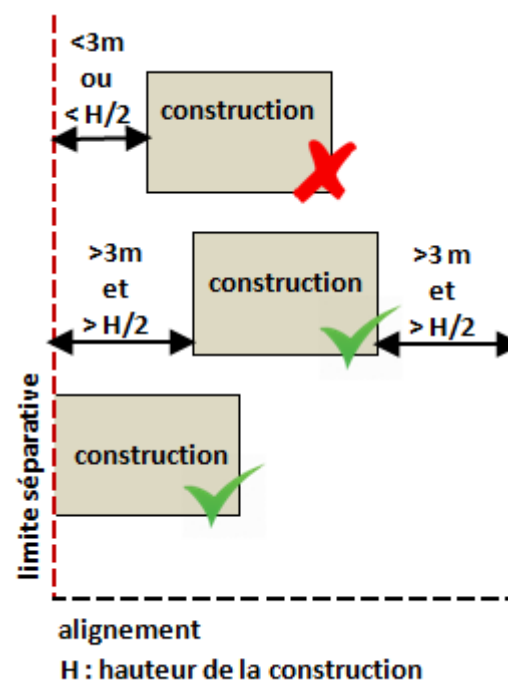
- soit sur la limite séparative,
- ~~soit en respectant une distance de la limite séparative qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction et le point le plus proche de cette limite, avec un minimum de 3m.~~

Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- Soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans être inférieure à 3m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



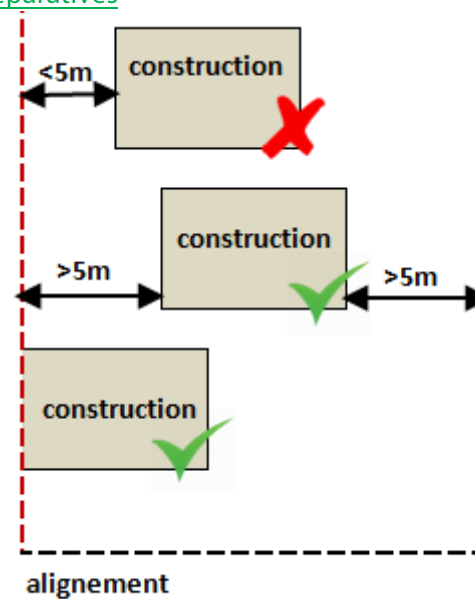
Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

Article UX7 et 1AUx7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul minimum de 5m.

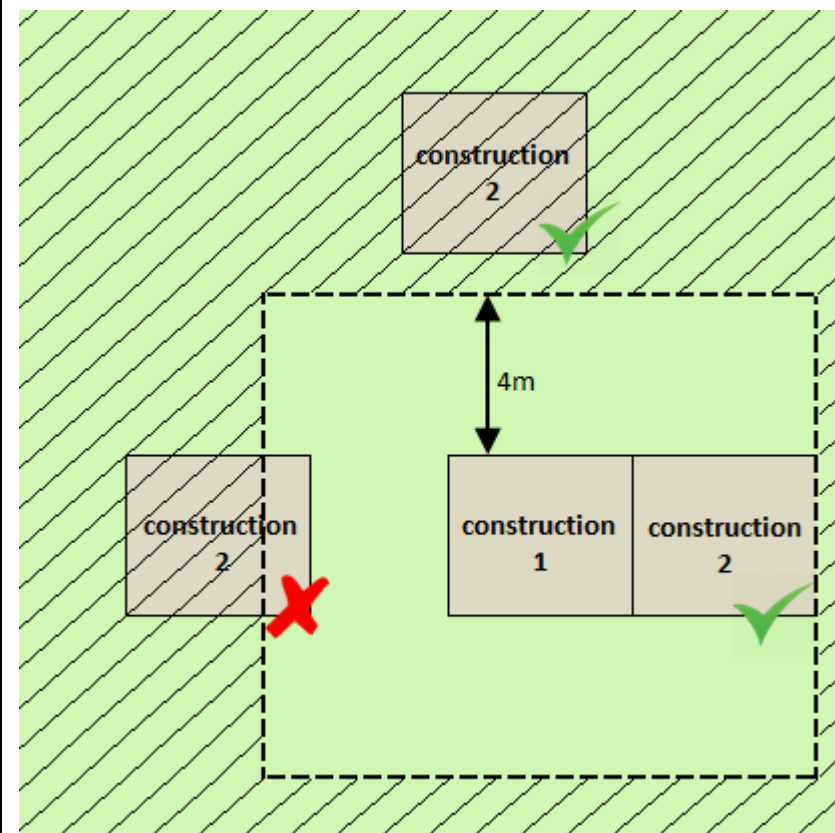
Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

Schéma illustrant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.3.5. Article 8 des zones UA, UB, UC, UD, UH, 1AUb, 1AUc : implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification
Articles UA8, UB8, UC8, UH8, 1AUb8, 1AUc8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Les constructions situées sur une même parcelle doivent : • soit être accolées, • soit être distantes d'au minimum 4m.	Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non réglementé Articles UB8, UC8, UH8, 1AUb8, 1AUc8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Les constructions situées sur une même parcelle doivent : • soit être accolées, - o Soit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction la plus haute sans être inférieure à 4m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions sur une même parcelle

**Article UD8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

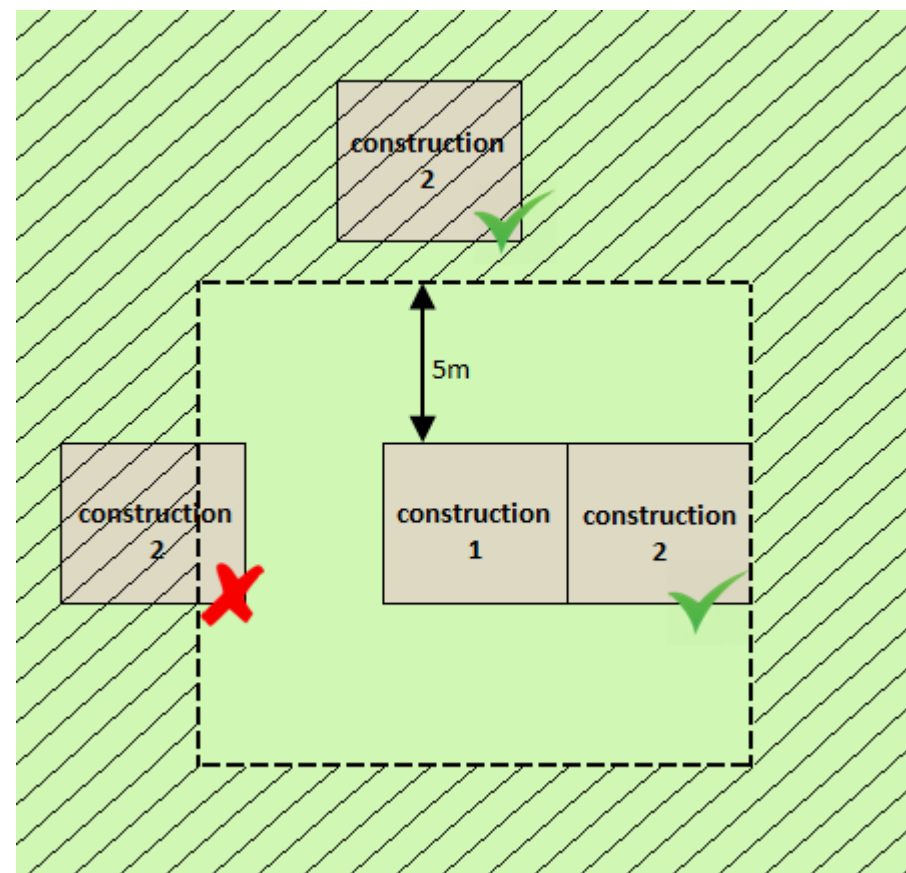
Les constructions situées sur une même parcelle doivent :

- soit être accolées,
- ~~soit être distantes d'au minimum 5m.~~

Article UD8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même parcelle doivent :

- soit être accolées,
- o Soit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction la plus haute sans être inférieure à 5m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions sur une même parcelle

3.3.5. Articles 11 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UH, 1AUb, 1AUc – Aspect extérieur des constructions

Article UA11 – Aspect extérieur 2 - Orientation Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions anciennes environnantes. 3 - Aspect des constructions <u>Clôtures</u> Pour conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'œil 1,60 mètres). Dans certains cas des grilles sur murs sont possibles. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.	Article UA11 – Aspect extérieur 2 - Orientation Les constructions neuves seront orientées de la même façon que les constructions anciennes environnantes. Des dispositions différentes sont admises lorsqu'elles ne portent pas atteinte à la composition urbaine existante sous réserve de l'avis favorable de l'architecte conseil. 3 - Aspect des constructions <u>Clôtures</u> Pour conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine du même type que le reste de la construction. Elle aura une hauteur maximale de 1,80m. Des adaptations peuvent être envisagées dans le cas de prolongement ou de reconstruction d'une clôture existante. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.
Article UB11, UC11, UD11, UE11, UH11, 1AUb11, 1AUc11 – Aspect extérieur 2 - Orientation Les constructions neuves seront également orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. Des dispositions différentes sont admises lorsqu'elles ne portent pas atteinte à la composition urbaine existante.	Article UB11, UC11, UD11, UE11, UH11, 1AUb11, 1AUc11 – Aspect extérieur 2 - Orientation

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faîtes sont généralement parallèles aux courbes de niveau. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.	Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faîtes seront parallèles aux courbes de niveau. Une préférence d'orientation des façades principales au sud sera privilégiée. Des dérogations sont admises lorsqu'elles ne portent pas atteinte à la composition urbaine existante, sous réserve de l'avis favorable de l'architecte conseil de la commune.
--	--

3.3.6. Articles 13 des zones A et N – Espaces libres et plantations

Article A13 – Espaces libres et plantations [...] Article N13 – Espaces libres et plantations [...]	Article A13 et N13 – Espaces libres et plantations [...] Les surfaces imperméabilisées par les aménagements nécessaires ou liés à l'habitation (voirie, accès, stationnements extérieurs, terrasses, plages de piscine, etc.) ne pourront excéder 20% de la surface du terrain. Article N13 – Espaces libres et plantations [...] Les constructions* à vocation d'habitation voisines d'espaces cultivés devront être entourées d'écrans végétaux afin de protéger les personnes sensibles des traitements phytosanitaires et d'assurer une barrière physique face à d'autres contraintes agricoles. Les dispositions nécessaires devront être prises lors de la construction de nouvelles constructions* ou de l'extension* de constructions existantes*.
---	--

3.3.7. Article 2 de la zone UX : extension des habitations du lotissement du Tourail dans la ZA Coustellet

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification
Article UX2 – Occupations du sol soumises à conditions Sont autorisées sous conditions dans la zone UX : • Les constructions à usage d’habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements : dans la limite de 1 logement par établissement implanté dans la zone, dans la limite de 80m² de surface de plancher, à condition d’être intégrées ou contigu au volume du bâtiment d’activité. •[...]	Article UX2 – Occupations du sol soumises à conditions Sont autorisées sous conditions dans la zone UX : • Les constructions à usage d’habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements : dans la limite de 1 logement par établissement implanté dans la zone, dans la limite de 80m² de surface de plancher, à condition d’être intégrées ou contigu au volume du bâtiment d’activité. • L’extension des constructions d’habitation existantes à la date d’approbation du PLU, dans la limite de 50% de l’emprise au sol existante.[...]