

# Commune de FONTOY 57650

## MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL d'URBANISME



Prescription de la modification n°1 du PLU : DCM du 01/10/2019

Enquête publique : AM du ..... 2021

Approbation de la modification n°1 du PLU : DCM du ..... 2021

## NOTICE EXPLICATIVE

*Vu pour être annexé à l'arrêté en date  
du..... soumettant  
à enquête publique le projet  
de modification n°1 du PLU  
Le Maire*

**X AEQUO**

**atelier d'Architecture & d'Urbanisme**

François LOMBARDI

architecte DPLG

1, rue Saint Livier

57000-METZ

Tel/fax: 03 87 74 43 43

lombardi.francois @wanadoo.fr

## Sommaire

<b>Introduction</b>	<b>p.3</b>
<b>I- CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU</b>	<b>p.4</b>
1- Situation communale	p.4
2- Cadrage administratif	p.7
3- Origines de la procédure de modification n°1	p.8
4- Rappel réglementaire de la modification du PLU	p.9
<b>II- EVOLUTION DES DOCUMENTS PLU</b>	<b>p.9</b>
1. Evolution du règlement écrit avec nouvelle rédaction de la zone urbaine U) (Concerne les dispositions générales et les sous-zones urbaines Ua-Ub-Uc et Ue)	p.10
1.1- Dispositions générales	p.11
1.2- Dispositions applicables aux sous-zones urbaines Ua-Ub-Uc et Ue	p.12/17
2. Evolution du règlement écrit avec nouvelle rédaction de la zone à urbaniser 1AUz	p.18/24
<b>III- JUSTIFICATION DES ELEMENTS REGLEMENTAIRES MODIFIES</b>	<b>p.25</b>
1. Justifications des modifications réglementaires (sous-zones urbaines Ua-Ub-Uc et Ue)	p.25/30
2. Justification des modifications réglementaires de la zone 1AUz + extrait zonage	p. 31/34
3. Evolution du dossier PLU	p. 35
<b>IV- SUITE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU</b>	<b>p. 35</b>
<b>V- PIECES ANNEXES</b>	<b>p. 36</b>

## Introduction

La commune de FONTOY, qui fait partie du SCOT de l'agglomération Thionvilloise approuvé le 27 décembre 2014 avec une révision approuvée le 24 février 2020, dispose depuis le 13 novembre 2009 d'un Plan Local d'Urbanisme.

La commune envisage une modification de son PLU qui sera mise en place conformément aux dispositions de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme qui permet l'utilisation de la procédure de modification pour améliorer l'application du Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure de modification est déclinée en fonction de l'alinéa 2 de l'article L123-13 du code de l'urbanisme qui permet l'actualisation de certaines parties réglementaires.

Cette modification n°1 proposée porte et concerne les éléments suivants :

- 1- Modifications partielles du règlement écrit actuel afin d'améliorer l'ensemble du document en particulier celui de la zone U principalement pour les sous-zones Ua et Ub et Ue avec complémentaires des ajustements de certaines dispositions générales en adéquation avec les évolutions récentes du Code de l'Urbanisme.
- 2- Modifications partielles du règlement écrit actuel afin d'améliorer l'ensemble du document en particulier celui de la zone 1AUz avec complémentaires des ajustements de certaines dispositions générales en adéquation avec les évolutions récentes du Code de l'Urbanisme.

Cette modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontoy entraîne une demande d'évaluation environnementale au cas par cas auprès des services de la DREAL par l'intermédiaire de la MRAE Grand Est.

L'avis de la MRAE Grand Est n°2021DKGE88 établi en date du 19 mai 2021, a été communiquée à la suite, avec :

**« Décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale  
la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontoy (57) ».**

D'autre part et de manière concomitante, la commune de Fontoy envisage, la numérisation officielle selon les normes CNIG de son PLU actuel et modifié, afin d'en permettre l'intégration dans le géoportail de l'urbanisme.

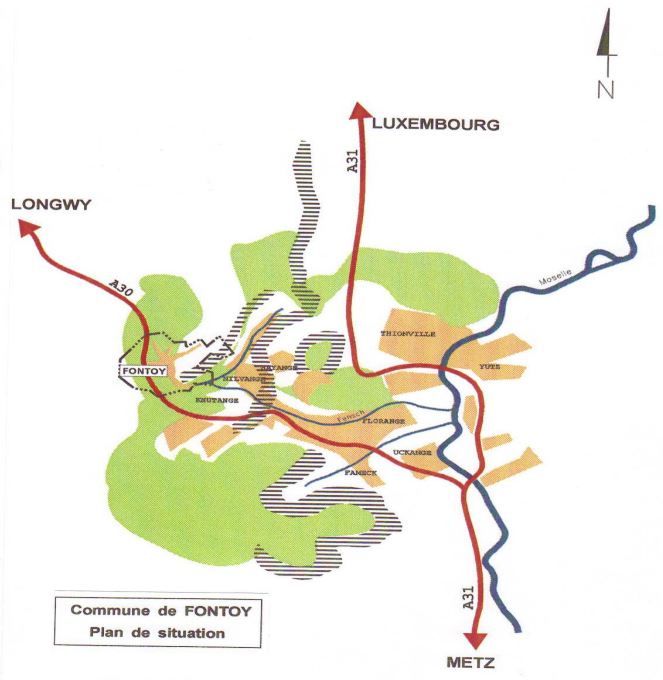
# I- CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

## 1- Situation communale



La commune est positionnée au Nord-ouest du département de la Moselle avec un territoire qui jouxte le département voisin de Meurthe et Moselle et se trouve à une vingtaine de kilomètres du Luxembourg.

La commune de Fontoy se situe à 12 kms de Thionville, à 35 kms de Metz et se trouve insérée dans le sillon de la vallée de la Fensch.



Son environnement territorial en position de « carrefour » se structure selon trois niveaux dont l'influence s'avère de plus en plus marquée sur le fonctionnement et l'évolution de la commune.

- \* Thionville et son agglomération
- \* le Val de Fensch et son réseau d'intercommunalité
- \* le Luxembourg (avec l'agglomération d'Esch sur Alzette) et la zone de Belval

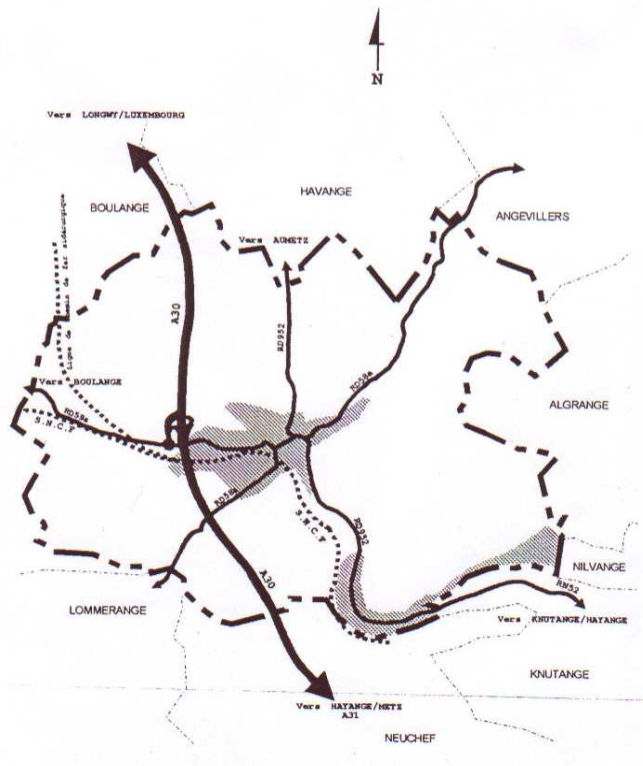
**Carte d'identité communale :**

- \* région : Grand Est
- \* département : Moselle
- \* arrondissement : Thionville Ouest
- \* canton : Fontoy
- \* subdivision DDT de Thionville
- \* Chambre d'Agriculture de la Moselle
- \* tribunal : Thionville
- \* gendarmerie : Fontoy

**Situation géographique et humaine de la commune**

Fontoy est limitrophe avec 9 communes :

- Havange
- Lommerange
- Neufchef
- Knutange
- Nilvange
- Algrange
- Angevillers
- Boulange
- Sancy



La commune bénéficie d'un réseau d'infrastructures important, qui permet des liaisons faciles dans son territoire. (Longwy - Luxembourg - Hayange - Metz).

La présence des voies autoroutières A 30 avec échangeur RD 59a et A31 sont deux atouts importants dans le fonctionnement et le développement de la commune.

Deux voies départementales, permettent des liaisons structurantes en particulier :

- RD 59a : vers la Meurthe et Moselle (Audun le Roman, Briey) et les communes du secteur de Thionville Ouest.
- RD 952 : vers les communes de la vallée de la Fensch (Knutange, Hayange) et les communes du plateau (Aumetz, Hayange, Ottange et le Luxembourg).

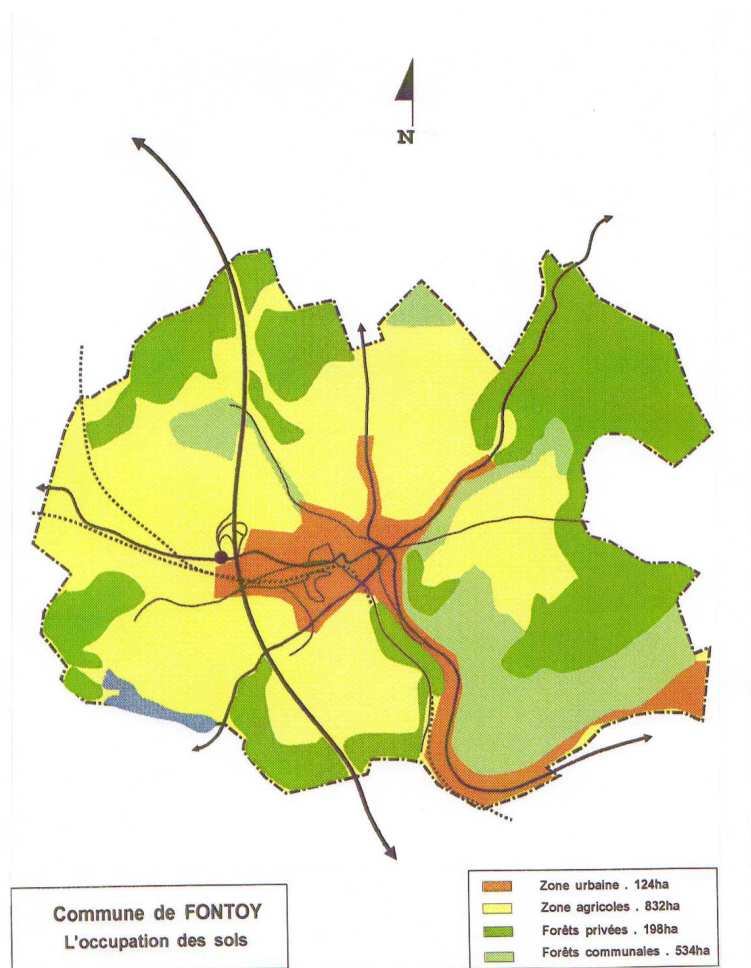
La commune est traversée par une importante ligne de chemin de fer "Calais-Bâle" tandis qu'une voie ferrée, autrefois réservée à la sidérurgie, est aujourd'hui désaffectée (sur le plateau au nord-ouest).

Fontoy propose un territoire à tendances rurales au coeur de la concentration industrielle de la vallée de la Fensch.

La superficie communale est de 1694 hectares avec une densité de 182 habitants au km<sup>2</sup>. Les paysages se rattachent globalement à ceux du Pays Haut



*Cartographie de l'occupation des sols*



## 2- Cadrage administratif

### *Cadrage supracommunal :*

SCOT Thionville Porte de France :	approbation le 27 décembre 2014
Arrêt de la révision du SCOT :	arrêté préfectoral du 03 juin 2019
Approbation de la révision SCOT :	24 février 2020

### *Cadrage communal :*

Plan Local d'Urbanisme :	approbation par DCM le 13 novembre 2009
1 <sup>ère</sup> révision simplifiée :	approbation par DCM le 13 mai 2011
Arrêté de mise à jour :	arrêté du 16 février 2012
1 <sup>ère</sup> déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	approbation par DCM le 27 mai 2014
Prescription de la modification n°1	DCM du 10 octobre 2019

### 3- Origines de la procédure de modification n°1

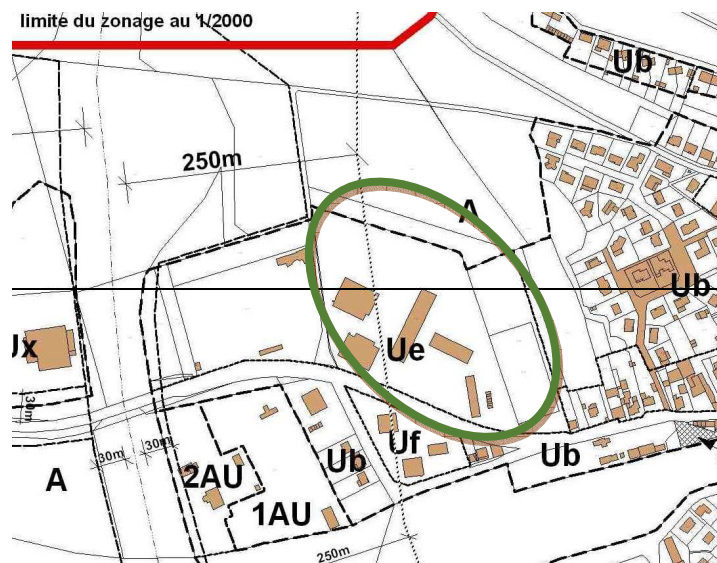
Depuis son approbation, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontoy n'a subi que quelques évolutions mineures et une 1<sup>ère</sup> déclaration de projet pour l'urbanisation du quartier du POGIN sur la zone 1AUz concernée, selon une procédure de ZAC approuvée en mai 2014.

Après une dizaine d'année de mise en application, il s'est révélé quelques difficultés dans l'instruction des différentes autorisations d'urbanisme, en particulier pour les deux zones urbaines Ua (parties anciennes de la commune) et Ub (secteurs plus récents d'urbanisation principalement de l'habitat individuel).

D'autre part, le Conseil Départemental a proposé une importante restructuration de l'ancien collège de Fontoy qui modifie de manière sensible le foncier d'assise de cet équipement.

Cette opération permet de libérer un foncier communal qui peut servir d'assise à de nouvelles opérations pour des équipements collectifs ou publics selon la vocation de la sous-zone Ue.

A ce titre, la commune souhaite apporter les compléments réglementaires nécessaires afin de permettre sur cette emprise classée en sous-zone Ue, la réalisation de tous équipements collectifs ou publics communaux ou intercommunaux.





D'autre part, le cadre réglementaire de la zone à urbaniser 1AUz pour le développement du quartier du POGIN menée dans une réflexion d'ensemble orientée vers des problématiques environnementale, nécessite également des ajustements. Cette démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) est inscrite par ailleurs dans les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables de la commune.

Il s'agit de renforcer la cohérence entre le règlement écrit du PLU et les règles qui s'appliquent dans le périmètre de la ZAC afférente et couvert par un cahier des charges de cession et de location de terrains équipés (CCCTE) proposé et géré par l'aménageur (SEBL).

En complément, les différentes évolutions réglementaires et législatives récentes du code de l'Urbanisme apportent de nouvelles dispositions, qu'il convient de prendre en compte dans la mesure du possible, en particulier celles qui concernent la transition écologique.

A cet effet, la commune envisage de modifier partiellement certaines règles écrites pour être plus en résonance avec les préoccupations actuelles pour l'aménagement de son territoire et de permettre une instruction plus pertinente des nouvelles demandes d'autorisation d'urbanisme, avec la prise en compte des nouvelles dispositions d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) applicables sur la commune.

Cette modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme n'emporte aucun changement, ni complément aux attendus et objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durables approuvé par la commune (PADD) et qui demeure consécutivement applicable et inchangé.

#### **4- Rappel réglementaire pour la procédure de modification**

##### ***Article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme-***

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

*La procédure de modification est engagée dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6 à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au I et III de l'article L.124-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L.123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet. »*

## II- EVOLUTION DES DOCUMENTS PLU

### 1- Evolution du règlement écrit avec nouvelle rédaction de la zone urbaine U (concerne les dispositions générales et les sous-zones urbaines Ua-Ub et Ue)

#### 1.1- Dispositions générales :

Réf /page	Avant modification n°1 du PLU	Après modification n°1 du PLU
p.2	2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme L145-1 à L145-13 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.	2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme L145-1 à L145-13 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne)
&6-16	<b>Nouvel article</b>	6.16- Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent des dispositions particulières au SIS (système d'informations sur les sols) joint en annexe au document d'urbanisme PLU y compris le tableau des parcelles concernées sur le territoire communal.
p.7	7. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement : Article L123-1-2 (Ord. N° 2005-1527 du 8 décembre 2005) du Code de l'Urbanisme  Lorsque le Plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat <del>Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions</del> <del>En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1</del> Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues au premier alinéa ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation	7. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement : Article L123-1-2 (Ord. N° 2005-1527 du 8 décembre 2005) du Code de l'Urbanisme  Lorsque le Plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat  Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues au premier alinéa ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation

	<p><del>Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme</del>  <del>Il ne peut nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements</del></p> <p><del>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surfaces hors d'œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat</del></p> <p><del>Article L332-7-1 (Ord. N° 2005-1527, 8 décembre 2005)</del>  <del>La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistiques et des Etudes Economiques</del></p>	<p>Le règlement du plan local d'urbanisme peut, pour l'ensemble des destinations et sous-destinations de constructions prévues aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme imposer la réalisation d'aires de stationnement aux projets de constructions, notamment de logement, afin de répondre aux besoins des habitants</p> <p>L'article L151-34 du Code de l'Urbanisme ouvre explicitement au règlement du PLU la faculté de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement aux logements locatifs sociaux, aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD), aux résidences universitaires ainsi qu'aux logements locatifs intermédiaires (ces dispositions sont précisées aux articles 149 et 158 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi ELAN »)</p>
<p><b>Article 3</b></p>	<p><b>La zone U</b>  Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics</p>	<p><b>La zone U</b>  Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements publics ou collectifs</p>
<p><b>Article 5</b></p>	<p><b>Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux</b>  Le schéma directeur d'Aménagement et de gestion des eaux approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D 51 « le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ». Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec le SDAGE</p>	<p><b>Article 5- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux</b>  Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux approuvé par le Préfet coordonnateur du Bassin Rhin Meuse (voir articles L.111-1-1, L.122-1-13 et L.123-1-10 du Code de l'Urbanisme)</p>

1.2- Dispositions applicables aux zones urbaines Ua, Ub, Uc et Ue)

Réf/page	Avant modification n°1 du PLU	Après modification n°1 du PLU
<b>ZONE U</b> <b>Tiret 5</b>	<b>Caractère de la zone</b> Ue : zone d'équipements collectifs  <i>L'article R111-2 sera notamment appliqué :</i>	<b>Caractère de la zone</b> Ue : zone d'équipements publics ou collectifs <i>L'article R111-2 du code de l'urbanisme sera notamment appliqué :</i>
<b>Article U2</b> <b>p.5</b>	<del>5- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau</del>	5. Les occupations et utilisations du sol - non interdites et admises sous conditions - sont autorisées à proximité du cimetière à condition qu'elles ne comprennent aucune construction ou partie de construction en sous-sol et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.  <i>L'alinéa 1 de l'article L.2223-5 du code général des collectivités territoriales fixent les conditions d'obtention de l'autorisation prévue pour toute construction à proximité des cimetières</i>  <i>Nota : la règle d'interdiction de construire ne s'applique <b>pas aux cimetières intra-muros</b>, quelle que soit l'importance de la commune (circulaire n° 78-195 du 10 mai 1978 relative à la création, à la translation et à l'agrandissement des cimetières)</i>
<b>Article U2</b> <b>&amp;8</b>	8- En sous-zone Ue, les constructions à usage <del>d'habitation et leurs dépendances</del> , de restauration, de commerce, de services, de bureaux et hôtelier sont admises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements de la sous zone	8- En sous-zone Ue, les constructions à usage logements de fonction, de restauration, de commerce, de services, de bureaux et hôtelier sont admises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements de la sous zone
<b>Article U2</b> <b>&amp;9</b>	<b>Nouvel article</b>	9- Les ruchers autorisés à condition qu'ils soient de type familial avec un maximum de 2 ruches
<b>Section II</b>	<b>Conditions de l'occupation du sol</b>	
<b>Article U4</b> <b>&amp;II-1</b> <b>Eaux usées</b>	Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante	Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci présente la capacité de collecte suffisante  Toute construction ou installation devra en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22 septembre 2017
<b>Article U4</b> <b>&amp;II-2</b> <b>Eaux pluviales</b>	Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public  En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales	Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant si le règlement d'assainissement applicable à la commune le permet ou l'oblige. Dans tous les autres cas ou en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales

		<p>Les aménagements doivent permettre la gestion à la parcelle des eaux pluviales et favoriser par ordre de priorité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle</li> <li>- le rejet vers les eaux superficielles</li> <li>- le raccordement vers le réseau pluvial</li> <li>- évacuation en réseau unitaire (dernier recours)</li> </ul>
<b>Article U5</b>	<del>En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 800m<sup>2</sup>.</del>	Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR »
<b>Article U7 &amp; 4</b> Ordre continu	Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics	Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
<b>Article U7 &amp; 4</b> Ordre discontinu	<b>Nouvel article</b>	4- Les abris de jardins et piscines peuvent s'implanter entre la limite parcellaire et 1 mètre de la limite séparative
<b>Article U8</b>	<del>Pas de prescription sauf entre deux constructions sur une même emprise qui devront être distantes de 6 mètres minimum</del>	<p>Une distance de 6 mètres devra être respectée entre 2 constructions à plusieurs logements et une distance de 3 mètres devra être également respectée entre deux constructions (en sont exclues les piscines).</p> <p>Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics</p>
<b>Article U9</b>	Pas de prescription sauf pour les abris de jardins dont l'emprise ne peut excéder 12m <sup>2</sup> et l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRM), risques miniers	Pas de prescription sauf pour les abris de jardins dont l'emprise ne peut excéder 15m <sup>2</sup> sur l'ensemble de la zone U et 20m <sup>2</sup> en sous-zone Ub et l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRM) risques miniers
<b>Article U9</b>	<b>Nouvel article</b>	Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
<b>Article U10 &amp; 5</b>	5-En sous-zone Ua, la hauteur de la construction ne peut pas être de plus de 2m supérieure à la hauteur de la construction voisine la plus basse et de 1m supérieure à la hauteur de la construction voisine la plus haute	5- En sous-zone Ua, la hauteur à l'égout de la construction ne peut pas être de plus de 2m supérieure à la hauteur de la construction voisine la plus basse et de 1m supérieure à la hauteur de l'égout de la construction voisine la plus haute
<b>Article U10 &amp; 6</b>	6- En sous-zone Uc, la hauteur de la construction doit être conservée (surélévation interdite) en cas de réfection, transformation, extension ou reconstruction.	6- En sous-zone Uc, la hauteur de la construction principale existante doit être conservée (surélévation interdite) en cas de réfection, transformation, extension ou reconstruction
<b>Article U10 &amp; 7</b>	<b>Nouvel article</b>	<p>La hauteur des clôtures est fixée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur rue à 1.20 mètres maximum</li> <li>- En limite séparative à 2 mètres maximum</li> </ul>

<p><b>Article U10</b></p>	<p>Les règles de hauteur s'appliquent aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements collectifs, sauf l'application <i>des dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRM), risques miniers.</i></p>	<p>Les règles de hauteur s'appliquent aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements <b>publics</b> ou collectifs, sauf l'application <i>des dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRM), risques miniers</i></p>
<p><b>Article U11 &amp;1-4-5-6</b></p>	<p>1- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural du bâtiment d'origine en cas d'intervention sur un existant, au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :</p> <p>    ▣ le volume et la toiture (les fenêtres de toiture sont autorisées <del>ainsi que les toitures végétalisées de faible pente</del>) et <del>en sous-zone Ua, les lignes d'égout sont à respecter :</del></p> <p><del>En particulier pour les constructions présentant des caractéristiques architecturales reconnues de qualité ou faisant partie du patrimoine régional, il sera préférable de conserver ses caractéristiques ou de les restituer dans un aspect similaire</del></p> <p>En particulier pour la sous-zone Uc : les transformations, modifications, extensions ou reconstructions devront s'harmoniser avec le bâti existant (volume identique de toiture, matériaux de couverture similaire, fenêtre de toiture autorisée, traitement architectural de la façade sur rue en harmonie avec l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins, conservation des matériaux en parement extérieur sans mise en peinture, <del>enduit préconisé à la chaux de Vasselonne ou d'aspect similaire</del>, respect des percements et encadrements existants, les menuiseries seront de teinte blanche et les portes et volets <del>dans les tons figurant dans la palette « couleur » communale (jointe en annexe au PLU)</del></p> <p>    ▣ les éléments de façade : <del>tels que percements et balcons en particulier pour la sous zone Ua en façade sur rue, sont interdits loggias, balcons et terrasses</del></p>	<p>Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagne- ment (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural du bâtiment d'origine en cas d'intervention sur un existant, au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :</p> <p>1- <u>Volume et toiture</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les fenêtres de toiture sont autorisées ;</li> <li>o Les toitures terrasses ou à faible pente (maximum 10°) éventuellement végétalisées sont autorisées avec une limitation maximale en sous-zones Ua et Uc fixées à 20m<sup>2</sup> (en une seule extension par unité foncière) ;</li> </ul> <p>2- <u>Les matériaux, l'aspect et la couleur</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Gouttières, descentes d'eau pluviale et autres zingueries en toiture et façade seront obligatoirement de la couleur gris zinc ou proche de la couleur du zinc naturel ou patiné sauf en sous-zones Ub et Ue ;</li> <li>o Les zingueries en cuivre ou de ton cuivre sont interdites sauf en sous-zone Ue ;</li> <li>o En sous-zone Ua, le couleur de toiture sera le ton « terre cuite naturelle » à l'exception des toitures en ardoises ou matériaux de substitution (types plaques de modules forme rectangulaire ou losange etc...) ;</li> <li>o L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ; <i>Nota : les toitures végétalisés ou toitures plates à faible pente (inférieure à 10°) ne sont pas concernées</i></li> <li>o En particulier pour la sous-zone Uc : les transformations, modifications, extensions ou reconstructions devront s'harmoniser avec le bâti existant (volume identique de toiture, matériaux de couverture similaire, fenêtre de toiture autorisée, traitement architectural de la façade sur rue en harmonie avec l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins, conservation des matériaux en parement extérieur sans mise en peinture, respect des percements et encadrements existants, les menuiseries extérieures seront de teinte blanche (portes et volets devront être traités en harmonie avec le bâti de voisinage) ;</li> </ul>

<p><b>Article U11 &amp;1-4-5-6</b></p>		<p><b>3- <u>Éléments de façade</u> :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pour le ton général des façades, des annexes, des murs et murets seront interdits les tons sombres (noir, gris anthracite) ainsi que les couleurs vives, le blanc « pur » ainsi que les matériaux réfléchissants ;</li> <li>○ Les murets de clôture et les bâtiments annexes (abris de jardin, garage...) seront traités soit dans le même esprit que la construction principale (voir le point précédent) soit selon des tons « gris, beige, brun... » ;</li> <li>○ les effets de couleurs en façades qui ne seraient pas liés à des modulations du volume de la construction ou à un élément architectural spécifique sont interdits (bande, ligne diagonale, motifs divers...) ;</li> <li>○ Pour la sous-zone Ua, sont interdits sur rue les percements de façades entraînant la réalisation de balcons, loggias et terrasses ;</li> <li>○ Les éléments architecturaux (encadrements de baies, corniche, chaîne d'angle, soubassement ...) doivent être conservés et préservés sans mise en peinture ;</li> <li>○ Les briques naturelles doivent être maintenues dans leur état et peuvent recevoir un revêtement peinture dans le ton brique initial ;</li> <li>○ Les tubages en matériaux brillants ne devront pas être visibles depuis l'espace public (sauf les parties émergentes en toiture) ;</li> <li>○ Les ferronneries existantes à valeur patrimoniale (marquise, grille, barre d'appui, porte, portillon...) devront être conservées, valorisées et remises en état si l'opération est techniquement envisageable</li> </ul> <p><b>4- <u>L'adaptation au sol</u> :</b> Les adaptations mineures sont autorisées Pas de disposition particulière</p> <p><b>5-<u>les coffrets</u> :</b> Implantation obligatoire en limite du domaine public et à intégrer en façade ou dans les éléments de clôtures existants ou à créer</p> <p><b>6- <u>Éléments utilisés pour le captage solaire</u> :</b> Ces éléments devront être posés dans le profil de toiture ou sur les toitures terrasses et éventuellement sur les espaces libres privatifs extérieurs</p>
--	--	---

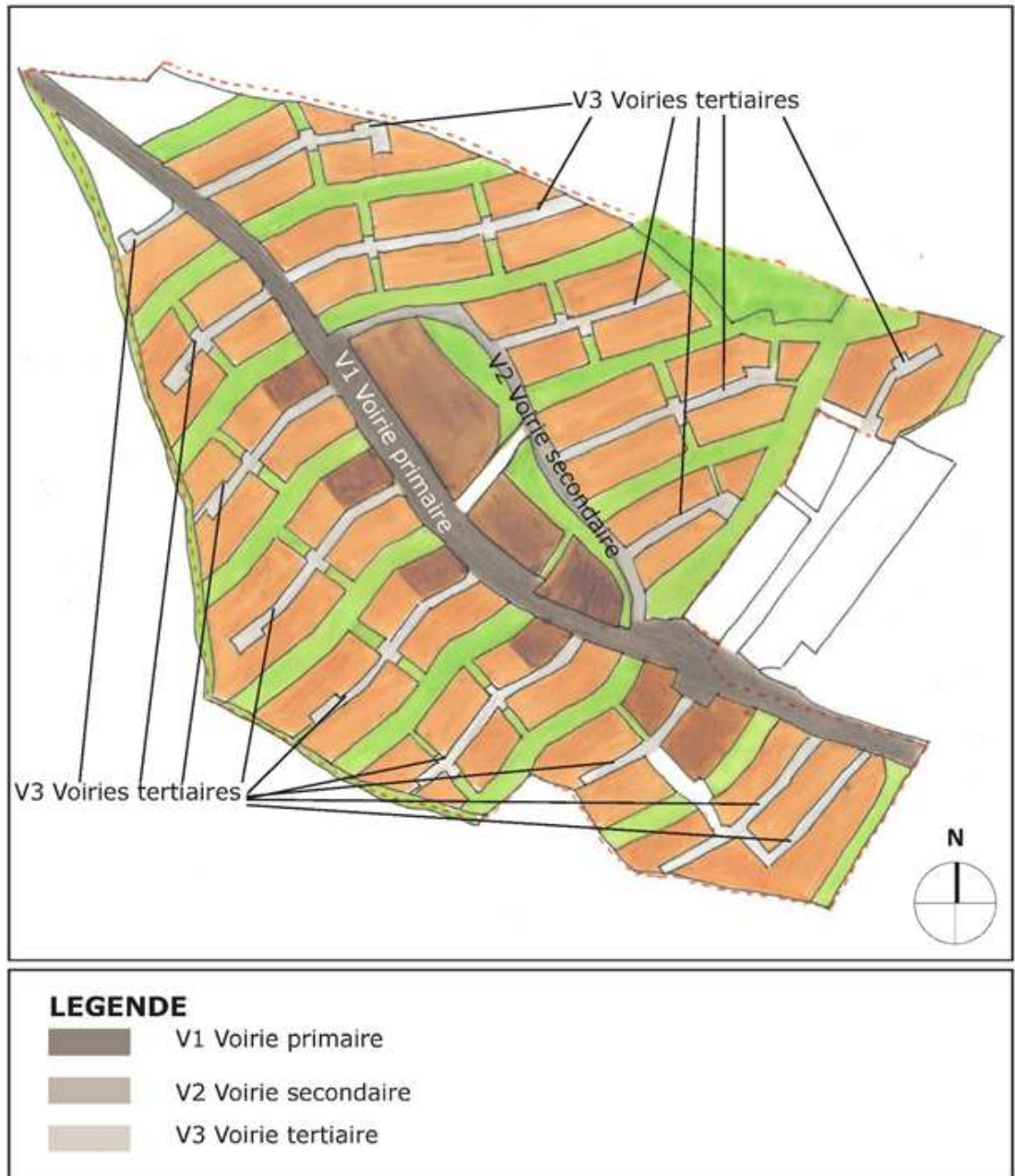
<p><b>Article U11 &amp;1-4-5-6</b></p>	<p><del>4- En particulier en sous-zone Ua, les clôtures, les garages, les enseignes ou éléments d'accompagnement devront participer à l'harmonie d'ensemble.</del></p> <p>⇒ les paraboles ne seront pas fixées sur la façade sur rue ni en toiture</p>	<p>7- <u>Les clôtures</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ les éléments de clôtures type « grillage, panneau... » seront obligatoirement de couleur sombres (gris ou vert), les couleurs vives et blanches étant interdites sans utilisation de matériaux destinés à un autre usage (tel que la tôle ondulée, le contreplaqué, les bâches...);</li> <li>○ Les murs bahuts ne sont pas concernés ;</li> <li>○ Les grilles de clôtures sur rue seront obligatoirement ajourées</li> </ul>
<p><b>Article U11 &amp;1</b></p>	<p><del>-Logement : 2 emplacements par habitation</del></p>	<p>- Logement : 2 emplacements par logement</p>
<p><b>Article U12 &amp;2</b></p>	<p><del>2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes</del></p>	<p>2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher</p>
<p><b>Article U12 &amp;3</b></p>	<p><del>3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.</del></p> <p><del>Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.</del></p> <p><del>Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent</del></p>	<p>3. Sous-zone Ua :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>En secteur continu</b> : pour toute opération d'aménagement et de construction de plusieurs logements sur une même unité foncière, il sera dès lors obligatoire de créer les aires de stationnement à raison d'un emplacement par logement créé</li> <li>- <b>En secteur discontinu</b> : deux emplacements par logement créé sont obligatoires</li> </ul>
<p><b>Article U12 &amp;4</b></p>	<p><del>4- A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1<sup>er</sup> alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement</del></p>	<p>4-Tout changement de destination autorisé dans les sous-zones Ua et Ub devra être conforme aux dispositions des articles 1, 2, et 3 de l'article U12</p>



<p><b>Article U12 &amp;5</b></p>	<p><del>Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990</del></p>	<p>5-Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement en application de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme qui ouvre explicitement au règlement du PLU la faculté de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement aux logements locatifs sociaux, aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD), aux résidences universitaires ainsi qu'aux logements locatifs intermédiaires (ces dispositions sont précisées aux articles 149 et 158 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi ELAN »)</p>
<p><b>Article U12</b></p>	<p><b>Nouvel article</b></p>	<p>- Pour les constructions à plusieurs logements des emplacements réservés au stationnement des deux roues motorisés ou non, doivent être prévus dans une localisation adaptée à leur usage et seront de 1.5m<sup>2</sup> au minimum par logement pour les constructions à plusieurs logements ; 7-Voir paragraphe 7 des dispositions générales</p>
<p><b>Article U13 &amp;1-2-3</b></p>	<p>Espaces libres et plantations - <del>Espaces boisés classés</del>  Les paragraphes 1 et 2 passent en 2 et 3</p>	<p>1-Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à permettre l'infiltration des eaux pluviales (les aménagements pourront ainsi utiliser tous revêtements perméables ou partiellement perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers drainants ou caillebotis...)</p>
<p><b>Article U14</b></p>	<p><b>SECTION III</b> Possibilités maximales d'occupation du sol  Pas de prescription</p>	<p>Article non réglementé en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR</p>
<p><b>Article U15</b></p>	<p><b>Nouvel article</b></p>	<p><u>Article U 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales</u>  Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique et environnementale en vigueur</p>
<p><b>Article U16</b></p>	<p><b>Nouvel article</b></p>	<p><u>Article U 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</u>  Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public</p>

**2- Evolution du règlement écrit avec nouvelle rédaction de la zone à urbaniser 1AUz**  
(Dispositions applicables à la zone 1AUz quartier du Pogin avec ZAC)

**ZAC du Pogin - Schéma de repérage des voies**



Réf.	Avant modification n°1 du PLU	Après modification n°1 du PLU
	<p><b>Caractère de la zone 1AUz</b></p> <p><del>La zone 1 AUz est une zone d'urbanisation future non équipée correspondant au secteur du Pogin. Il s'agit d'une zone sur laquelle a été menée une réflexion d'ensemble orientée vers des problématiques environnementales</del></p> <p><del>L'objectif de mise en œuvre d'une opération d'ensemble sur la zone AUz est destiné à intégrer une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) pour les aménagements des espaces publics et privés et l'architecture des constructions</del></p> <p>Cette démarche HQE s'inscrit dans les orientations annoncées du PADD</p> <p><del>Une orientation d'aménagement (pièce n°16 du dossier de PLU) est créée pour cette zone. Il est nécessaire de s'y référer</del></p>	<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>La zone 1 AUz est une zone d'urbanisation future équipée partiellement et qui correspond au secteur du Pogin</p> <p>Il s'agit d'une zone sur laquelle a été menée une réflexion d'ensemble orientée vers des problématiques environnementales avec intégration d'une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE)</p> <p>Cette démarche HQE s'inscrit dans les orientations annoncées du PADD</p> <p>Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP pièce n°16 du dossier de PLU) a été créée pour cette zone. Il est nécessaire de s'y référer</p> <p><i>L'article R111-2 du code de l'urbanisme sera notamment appliqué dans les secteurs qui présentent des risques naturels, miniers ou technologiques</i></p> <p><b>Un schéma, annexé au présent règlement de zone, permet d'identifier les V1, V2 et V3.</b></p>
ARTICLE 1AUz 1	<p><b>Nouvel article</b></p>	<p>- Les modifications de terrain de type remblais et déblais sont interdites, sauf pour les cas visés à l'article 1AUz 2</p>
ARTICLE 1AUz 2 & 3	<p><b>Nouvel article</b></p>	<p>3. En zone 1AUz, les modifications de terrain de type remblais et déblais en limites parcellaires et fond de parcelle qui génèrent des talus, sont autorisés à condition d'être limitées à une hauteur maximale d'1 mètre</p> <p><i>Dans le cas d'une parcelle bordée par plusieurs voies, la limite sur rue sera celle où l'accès véhicule est pris en compte</i></p> <p>4. En limite des bandes boisées comprenant les noues paysagères entre chaque terrasse, les constructions sont autorisées à condition de respecter un retrait de 5 mètres minimum</p>

<p><b>ARTICLE 1AUz 3</b></p> <p><b>I- Voirie</b></p>	<p>1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir</p> <p><del>2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :</del></p> <p style="padding-left: 20px;"><del>a. 15.5 mètres d'emprise publique pour la voie de distribution primaire à double sens (hors parvis), repérée au plan d'aménagement dans l'orientation d'aménagement (pièce n°16 du dossier de PLU) par l'indice V1</del></p> <p style="padding-left: 20px;"><del>b. 6 mètres d'emprise publique (hors noues) pour les voies de distribution secondaire à sens unique, repérées au plan d'aménagement dans l'orientation d'aménagement (pièce n°16 du dossier de PLU) par l'indice V2</del></p> <p style="padding-left: 20px;"><del>c. 6.5 mètres d'emprise publique pour les voies de distribution tertiaire à sens unique et 7.5 mètres pour les voies tertiaires à double sens, de desserte des zones d'habitat</del></p> <p>3. Les cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1,5 mètre</p> <p>4. Les cheminements d'accès carrossables aux jardins familiaux devront avoir une largeur minimale de 3 m</p> <p><del>5. Les voies piétonnes ou cyclables, et les cheminements seront réalisés en matériaux perméables</del></p>	<p>1. Les dimensions, formes et caractéristiques</p> <p>2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6.00 mètres d'emprise</p> <p>3. Les cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1,5 mètre</p> <p>4. Les cheminements d'accès carrossables aux jardins familiaux devront avoir une largeur minimale de 3 m</p> <p><b>Paragraphe 5 à déplacer à l'article 1AUz15</b></p>
<p><b>ARTICLE 1AUz4 &amp; 1</b></p>	<p><b>Desserte par les réseaux</b></p> <p><b>Complément à l'article « 1. Eaux usées »</b></p>	<p>Toute construction ou installation devra, en outre respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22/09/2017</p>
<p><b>ARTICLE 1AUz5 &amp; 1 et 2</b></p>	<p><b>Caractéristiques des terrains</b></p> <p><del>Les pentes naturelles du terrain devront être respectées au maximum, pour obtenir un rapport déblai /remblai* proche de l'équilibre</del></p> <p><del>Pour une opération les pentes autorisées seront entre 2 et 5% maximum</del></p> <p><del>Un talus d'une hauteur maximal de 1m sera autorisé en limite basse afin de récupérer le niveau du terrain naturel en frange d'opération</del></p>	<p>Article non réglementé en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR »</p> <p><b>Proposition : article à déplacer vers 1AUz11 &amp;3-L'adaptation au sol</b></p>

<p><b>ARTICLE 1AUz6</b></p>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>Le long de la V1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les façades <del>principales</del> des constructions de la terrasse 2 devront être implantées avec un recul minimum de 10 m</li> <li>- Les façades <del>principales</del> des constructions des terrasses 3-4, 6-7 ,9-10-12 devront être implantées sur l'alignement</li> <li>- Les façades <del>principales</del> des constructions des terrasses 13-14, 15-16, 17 et 18 devront être implantées avec un recul de 6 m</li> </ul> <p>Le long de la V2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les façades <del>principales</del> comprenant l'accès à la parcelle des constructions sur les terrasses à l'est de la V2 ne pourront s'implanter le long de cette voie</li> <li><del>Les façades principales des constructions sur les terrasses à l'ouest de la V2 s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 6 m par rapport à la limite parcellaire avec le domaine public</del></li> </ul> <p><del>Le long des voiries tertiaires situées sur les terrasses 3, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14 et 16 :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- Pour les parcelles situées au sud de la voie : entre 0 et 8 m avec un retrait minimum de 5 m pour l'accès garage</del></li> <li><del>- Pour les parcelles situées au nord de la voie : entre 6 et 20 m avec un retrait minimum de 6 m pour l'accès garage</del></li> </ul>	<p><b>Un schéma, annexé au présent règlement de zone, permet d'identifier les V1, V2 et V3.</b></p> <p>Les constructions comprenant plus de 2 logements ne sont pas réglementées par cet article</p> <p>Le long de la V1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les façades des constructions de la terrasse 2 devront être implantées avec un recul minimum de 10 m</li> <li>- Les façades des constructions des terrasses 3-4, 6-7 ,9-10-12 devront être implantées sur l'alignement</li> <li>- Les façades des constructions des terrasses 13-14, 15-16, 17 et 18 devront être implantées avec un recul de 3 m</li> </ul> <p>Le long de la V2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Les façades comprenant l'accès à la parcelle des constructions sur les terrasses à l'est de la V2 ne pourront s'implanter le long de cette voie</li> <li>-Les façades des constructions sur les terrasses à l'ouest de la V2-devront être implantées dans une bande comprise entre l'alignement et un recul de 6 m par rapport à l'alignement</li> </ul> <p>Le long des voiries tertiaires V3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans une bande comprise entre 3 et 20 mètres de recul par rapport à l'alignement</li> <li>- toutefois le retrait pour la partie garage ne pas présenter un recul inférieur à 6 mètres</li> </ul>
-----------------------------	---	---

<p><b>ARTICLE 1AUz7 &amp; b et c</b></p>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>b) Pour les parcelles desservies par les voiries tertiaires Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait : Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à 3 mètres</p> <p><del>e) En limites des zones des bandes boisées comprenant les noues paysagères, les constructions respecteront un retrait de 5 mètres minimum par rapport à ces limites de zone</del></p>	<p><b>Un schéma, annexé au présent règlement de zone, permet d'identifier les V1, V2 et V3.</b></p> <p>Les constructions comprenant plus de 2 logements ne sont pas réglementées par cet article</p> <p>b) Parcelles desservies par les voiries tertiaires : - Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait - Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne peut-être inférieure à 3 mètres</p> <p>Pour tout nivellement du terrain, les éventuels murs de soutènement devront être implantés à une distance minimale de 6 m par rapport à la limite de fond de parcelle</p>
<p><b>ARTICLE 1AUz8</b></p>	<p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p>Généralités:</p> <p><b><u>Complément à l'article :</u></b></p> <p><del>Entre deux bâtiments principaux non contigus, une distance minimale de 8 mètres sera respectée</del></p>	<p>Les constructions comprenant plus de 2 logements ne sont pas réglementées par cet article</p> <p>Entre deux constructions non contiguës d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, une distance minimale de 8 mètres sera respectée</p>
<p><b>ARTICLE 1AUz9</b></p>	<p><b>Emprise au sol</b></p> <p><b><u>Complément à l'article :</u></b></p>	<p>Les constructions comprenant plus de 2 logements ne sont pas réglementées par cet article</p>
<p><b>ARTICLE 1AUz10 &amp;c</b></p>	<p><b>Hauteur maximum des constructions</b> <del>Logements collectifs, logements intermédiaires, équipements, activités et services :</del> La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 15 mètres, sans dépasser 4 niveaux sur rez-de-chaussée (rez-de-chaussée + trois étages + attique ou rez-de-chaussée + 3 étages + 1 niveau de combles aménageables)</p> <p><b>Maisons individuelles :</b> La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6.00 mètres à l'égout et 9 mètres hors tout pour les toitures à pan</p> <p>La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6,50 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses (plates)</p>	<p><b>Construction de plusieurs logements, équipements, activités et services :</b> La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 15 mètres, sans dépasser pour les constructions de plusieurs logements, 4 niveaux sur rez-de-chaussée (rez-de-chaussée + trois étages + attique ou rez-de-chaussée + 4 étages)</p> <p><b>Constructions individuelles :</b> La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6.50 mètres à l'égout et 9 mètres hors tout pour les toitures à pan</p> <p>La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 7.00 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses (plates)</p> <p>La hauteur des clôtures est limitée à 1.5m sur rue et à 2 m sur les limites latérales et de fond de parcelle Pour tout nivellement du terrain en cas de pente, la hauteur des murs de soutènement n'excèdera pas 0.60m</p>

<p><b>ARTICLE 1AUz11 &amp; II – III et IV</b></p>	<p><b>Aspect extérieur</b></p> <p><b>Complément au paragraphe :</b></p> <p><b>II- Toitures des constructions</b>  <del>Les toitures en pente pourront être constituées d'un ou de plusieurs pans. Les toitures terrasses sont autorisées.</del>                  Dans la mesure du possible, les toitures terrasses seront végétalisées</p> <p><b>III- : clôtures</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Nouvel article</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Nouvel article</b></p> <p><b>Sont interdits :</b></p> <p><b>IV- : Adaptation au sol</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Nouvel article</b></p>	<p><b>Un schéma, annexé au présent règlement de zone, permet d'identifier les V1, V2 et V3.</b></p> <p>Dans la mesure du possible, les toitures terrasses seront végétalisées</p> <p>Les constructions situées le long de la V1 présenteront obligatoirement des toitures terrasses</p> <p>Pour les parcelles situées le long des voiries tertiaires (V3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La clôture sur rue ne pourra s'implanter sur l'alignement mais devra être implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction</li> </ul> <p>Pour les parcelles situées dans le prolongement des voiries tertiaires (V3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La clôture sur rue ne pourra s'implanter sur l'alignement mais devra s'implanter au minimum en recul de 6,00 m dudit alignement</li> <li>- Le coloris blanc pour les clôtures</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les pentes naturelles du terrain devront être respectées pour obtenir un rapport déblai /remblai* proche de l'équilibre</li> <li>• En cas de pente, le terrain pourra être nivelé en terrasses successives éventuellement retenues par un muret</li> <li>• Les éventuels talus en fond de parcelle ne devront pas générer une pente supérieure à 34° (ou 66%)</li> </ul>
<p><b>ARTICLE 1AUz 12</b></p> <p>Généralités &amp; a-c-e &amp; 1-2</p>	<p><b>Stationnement</b></p> <p><del>a- Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.</del></p> <p>c. Les stationnements aériens seront situés sur les terrasses et dans le talweg. <del>Il</del> seront végétalisés, de manière à réduire l'impact visuel des automobiles.</p> <p><del>e. Dans le cadre de la démarche HQE du site, les zones de stationnement seront impérativement perméables et végétalisées.</del></p> <p>1 - logements collectifs : 2 emplacements par logement</p> <p>2. Dans le cas des immeubles collectifs sera prévu pour le stationnement des cycles : 1 appui vélo par logement dans un espace clos spécifique et collectif intégré au bâtiment ou espace extérieur couvert prévu à cet effet</p>	<p>a- Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.</p> <p>c. Les stationnements aériens seront situés sur les terrasses et dans le talweg de manière à réduire l'impact visuel des automobiles.</p> <p>- Construction à plusieurs logements : 2 emplacements par logement</p> <p>2-Pour les constructions à plusieurs logements des emplacements réservés au stationnement des deux roues motorisés ou non, doivent être prévus dans une localisation adaptée à leur usage et seront de 1.5m<sup>2</sup> au minimum par logement</p>
<p><b>ARTICLE 1AUz 13</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Espaces libres et plantations</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Sans objet</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Sans objet</b></p>

<p><b>ARTICLE 1AUz14</b></p>	<p><b>Possibilités maximales d'occupation du sol</b></p>	<p>Article non réglementé en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR nonobstant l'attestation de surface maximale autorisée à fournir par le pétitionnaire</p>
<p><b>ARTICLE 1AUz15</b></p>	<p><b>Nouvel article</b></p>	<p><b><u>Article U 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales</u></b></p> <p>Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique et environnementale en vigueur.</p> <p>La gestion des eaux pluviales est réalisée à l'échelle du projet d'ensemble du Pogin. Toutefois, un coefficient de ruissellement s'applique à la parcelle, celui-ci ne doit pas être supérieur à 0.5.</p> <p>Une note de calcul de ce coefficient est à joindre en complément au permis de construire.</p> <p>Dans le cadre de la démarche HQE du site du Pogin, les zones de stationnement seront impérativement perméables et végétalisées.</p> <p>Les voies piétonnes ou cyclables, et les cheminements seront réalisés en matériaux perméables.</p>
<p><b>ARTICLE 1AUz16</b></p>	<p><b>Nouvel article</b></p>	<p><b><u>Article U 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</u></b></p> <p>Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.</p>



### III- JUSTIFICATION DES ELEMENTS REGLEMENTAIRES MODIFIES

#### 1- Justifications des modifications réglementaires pour les dispositions générales et pour la zone U (sous zones Ua et Ub et Ue)

<b>Section &amp; N° Articles</b>	<b>Intitulé</b>	<b>Règles applicables</b>	<b>Justifications /enjeux PADD</b>
	<b>Dispositions générales</b>		
<b>p.2</b>		2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme L145-1 à L145-13 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne)	Suppression de la partie textuelle inopérante (figurant en annexe au PLU)  <i>Enjeu PADD : sans objet</i>
		6.16-Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent des dispositions particulières au SIS (système d'informations sur les sols) joint en annexe au document d'urbanisme PLU y compris le tableau des parcelles concernées sur le territoire communal.	Nouvelle disposition réglementaire de protection des propriétaires et locataires par rapport aux terrains pouvant comporter des risques (SIS)  <i>Enjeu n°1 PADD: protection des biens et des personnes</i>
<b>p.7</b>		Le règlement du plan local d'urbanisme peut, pour l'ensemble des destinations et sous-destinations de constructions prévues aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme imposer la réalisation d'aires de stationnement aux projets de constructions, notamment de logement, afin de répondre aux besoins des habitants.	Suppression de la partie réglementaire non conforme au code de l'urbanisme pour la réalisation des stationnements Nouvelle rédaction sur l'obligation qui peut être imposée pour la réalisation des aires de stationnement des projets de construction  <i>Enjeu PADD : sans objet</i>
		L'article L151-34 du Code de l'Urbanisme ouvre explicitement au règlement du PLU la faculté de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement aux logements locatifs sociaux, aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD), aux résidences universitaires ainsi qu'aux logements locatifs intermédiaires (ces dispositions sont précisées aux articles 149 et 158 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi ELAN »).	Nouvelle rédaction pour les obligations de stationnement des logements sociaux locatifs suite à la loi Elan  <i>Enjeu PADD : sans objet</i>
	<b>La zone U</b>	Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements publics ou collectifs.	Complément pour des équipements dits « collectifs »  <i>Enjeu PADD : sans objet</i>
Article 5	<b>Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux</b>	Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux approuvé par le Préfet coordonnateur du Bassin Rhin Meuse (voir articles L.111-1-1, L.122-1-13 et L.123-1-10 du Code de l'Urbanisme).	Mise à jour de la rédaction avec références actualisées du code de l'urbanisme pour compatibilité PLU avec les orientations du SDAGE  <i>Enjeu PADD : sans objet</i>
	<b>Dispositions applicables aux zones urbaines</b>		
<b>ZONE U</b>	<b>Caractère de la zone</b>	Ue : zone d'équipements <b>publics</b> ou collectifs <i>L'article R111-2 du code de l'urbanisme sera notamment appliqué :</i>	Complément pour des équipements dits « collectifs »  <i>Enjeu PADD : sans objet</i>
<b>Section I</b>	<b>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>		
<b>Article U1</b>	<b>Occupations et utilisations du sol Interdites</b>		

<b>Article U2</b>	<b>Occupations et utilisations des sols admises sous conditions</b>	<p>5. Les occupations et utilisations du sol - non interdites et admises sous conditions - sont autorisées à proximité du cimetière à condition qu'elles ne comprennent aucune construction ou partie de construction en sous-sol et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau</p> <p>L'alinéa 1 de l'article L.2223-5 du code général des collectivités territoriales fixe les conditions d'obtention de l'autorisation prévue pour toute construction à proximité des cimetières.</p> <p>Nota : la règle d'interdiction de construire ne s'applique <b>pas aux cimetières intra-muros</b>, quelle que soit l'importance de la commune (circulaire n° 78-195 du 10 mai 1978 relative à la création, à la translation et à l'agrandissement des cimetières).</p> <p>8- En sous zone Ue, les constructions à usage logements de fonction, de restauration, de commerce, de services, de bureaux et hôtelier sont admises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements de la sous zone.</p> <p>9-Les ruchers autorisés à condition qu'ils soient de type familial avec un maximum de 2 ruches</p>	<p>Mise à jour de la rédaction avec références actualisées du code de l'urbanisme pour les projets envisagés à proximité d'un cimetière avec complément apporté par le code des collectivités territoriale</p> <p><i>Enjeu PADD : sans objet</i></p> <p>Nouvelle rédaction en zone d'équipements pour la notion de « logement de fonction » en lieu et place de « habitation et dépendances » qui générerait une référence vague et confuse</p> <p><i>Enjeu PADD : sans objet</i></p> <p>Permettre de cadrer en zone urbaine le développement des ruches</p> <p><i>Enjeu n°2 PADD: valorisation du contexte bâti</i></p>
<b>Section II</b>	<b>Conditions de l'occupation des sols</b>		
<b>Article U3</b>	<b>Accès et voirie</b>		
<b>Article U4</b>  <b>II-</b>	<b>Desserte par les réseaux</b>  <b>II- Assainissement</b> <b>1. Eaux usées</b>	<p>Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci présente la capacité de collecte suffisante.</p> <p>Toute construction ou installation devra en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22 septembre 2017.</p>	<p>Complément pour inclure la référence au règlement intercommunal d'assainissement</p> <p><i>Enjeu PADD : sans objet</i></p>
	<b>2. Eaux pluviales</b>	<p>Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant <b>si le règlement d'assainissement applicable à la commune le permet ou l'oblige.</b></p> <p><b>Dans tous les autres cas ou</b> en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.</p> <p>Les aménagements doivent permettre la gestion à la parcelle des eaux pluviales et favoriser par ordre de priorité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle</li> <li>- le rejet vers les eaux superficielles</li> <li>- le raccordement vers le réseau pluvial</li> <li>- évacuation en réseau unitaire (dernier recours)</li> </ul>	<p>Complément pour inclure la référence au règlement intercommunal d'assainissement qui précise les obligations à respecter pour la gestion des eaux pluviales</p> <p><i>Enjeu n°8 PADD : appliquer le développement durable aux actions communales</i></p> <p>Mise en place d'un ordre de priorité dans la gestion à la parcelle de l'évacuation des eaux pluviales</p> <p><i>Enjeu n°8 PADD : appliquer le développement durable aux actions communales</i></p>
<b>Article U5</b>	<b>Caractéristiques des terrains</b>	Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR »	<p>Application des dispositions de la loi ALUR</p> <p><i>Enjeu PADD : sans objet</i></p>

<b>Article U7</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Cet article ne s'applique pas <b>aux équipements publics ou collectifs ainsi qu'aux</b> ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.	Ajout des « équipements publics et collectifs » afin de ne pas pénaliser et contraindre la réalisation des ces équipements d'intérêt général par rapport aux limites séparatives <b>Enjeu PADD : sans objet</b>
		4- Les abris de jardins et piscines peuvent s'implanter entre la limite parcellaire et 1 mètre de la limite séparative	Ajout de souplesse sur la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour des éléments construits mineurs <b>Enjeu n°2 PADD: valorisation du contexte bâti</b>
<b>Article U8</b>	<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Une distance de 6 mètres devra être respectée entre 2 constructions à plusieurs logements et une distance de 3 mètres devra être également respectée entre deux constructions (en sont exclues les piscines). Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.	Afin d'éviter toute saturation du foncier d'assise, il est proposé d'instaurer un espace libre d'un minimum de 6 mètres entre 2 bâtiments proposant plusieurs logements  Tous les autres cas ce figure doivent respecter une distance d'éloignement de 3m, sauf pour les piscines et les différents ouvrages techniques et équipements publics et collectifs <b>Enjeu PADD : sans objet</b>
<b>Article U9</b>	<b>Emprise au sol</b>	Pas de prescription sauf pour les abris de jardins dont l'emprise ne peut excéder 15m <sup>2</sup> sur l'ensemble de la zone U et 20m <sup>2</sup> en sous-zone Ub et l'application <i>des dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRM) risques miniers</i>	Les abris de jardins n'ont pas à être d'une superficie peu en rapport avec leur fonction et à ce titre, leur emprise est limitée à 15m <sup>2</sup> sauf en sous-zone Ub qui permet une emprise de 20m <sup>2</sup> du fait d'un parcellaire plus conséquent <b>Enjeu n°2 PADD: valorisation du contexte bâti</b>
		Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.	Afin de ne contraindre les équipements d'intérêt public ou collectif, ainsi que les ouvrages techniques, ces derniers ne seront pas soumis à cette règle <b>Enjeu PADD : sans objet</b>
<b>Article U10</b>	<b>Hauteur maximum des constructions</b>	5- En sous zone Ua, la hauteur à l' <b>égout</b> de la construction ne peut pas être de plus de 2m supérieure à la hauteur de la construction voisine la plus basse et de 1m supérieure à la hauteur de l' <b>égout</b> de la construction voisine la plus haute	Afin de clarifier en sous-zone Ua l'appréciation de la hauteur des projets sur une même base commune, il est intégré la référence à l'égout de toiture <b>Enjeu n°2 PADD: valorisation du contexte bâti</b>
		6- En sous zone Uc, la hauteur de la construction <b>principale</b> existante doit être conservée (surélévation interdite) en cas de réfection, transformation, extension ou reconstruction.	Pour la sous-zone Uc des cités de l'industrie qui comporte des annexes et dépendances, il est privilégié la pris en compte uniquement de la hauteur de la construction principale comme référence pertinente du gabarit existant pour ces constructions <b>Enjeu n°2 PADD: valorisation du contexte bâti</b>
		7- La hauteur des clôtures est fixée : - Sur rue à 1.20 mètres maximum - En limite séparative à 2 mètres maximum	Le PLU actuel ne fixait pas pour la zone U de hauteur de clôture et, suite aux nombreux ouvrages érigés sans règle précise, il est devenu impératif d'imposer une homogénéisation pour les nouveaux projets <b>Enjeu n°2 PADD: valorisation du contexte bâti</b>
		Les règles de hauteur s'appliquent aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements <b>publics</b> ou collectifs sauf l'application <i>des dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRM), risques miniers.</i>	Ajout de « publics » à équipements pour cette règle <b>Enjeu PADD : sans objet</b>
<b>Article U11</b>	<b>Aspect extérieur</b>	Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural du bâtiment d'origine en cas d'intervention sur un existant, au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :  1- <b>Volume et toiture</b> : o Les fenêtres de toiture sont autorisées ; o Les toitures terrasses ou à faible pente (maximum 10°) éventuellement végétalisées sont autorisées avec une limitation maximale en sous-zone Ua et Uc fixées à 20m <sup>2</sup> (en une seule extension par unité foncière) ;	D'une manière générale, le texte initial de l'article 11 manquait d'une structuration plus opérante qui rendait parfois difficile l'instruction des dossiers d'autorisation d'où cette proposition de reconfiguration en 8 parties aisément identifiables  <b>Enjeu n°2 PADD: valorisation du contexte bâti</b>  Les toitures terrasses sont librement autorisées avec une limitation d'envergure limitée à 20m <sup>2</sup> à la parcelle pour les deux sous-zones Ua et Uc en raison de leur architecture et le mode d'urbanisation qui doivent d'être maintenus et poursuivis avec respect de l'habitat existant  <b>Enjeu n°2 PADD: valorisation du contexte bâti</b>

		<p>2- <u>Les matériaux, l'aspect et la couleur :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gouttières, descentes d'eau pluviale et autres zingueries en toiture et façade seront obligatoirement de la couleur gris zinc ou proche de la couleur du zinc naturel ou patiné sauf en sous zones Ub et Ue ;</li> <li>○ Les zingueries en cuivre ou de ton cuivre sont interdites sauf en sous zone Ue ;</li> <li>○ En sous zone Ua, le couleur de toiture sera le ton « terre cuite naturelle » à l'exception des toitures en ardoises ou matériaux de substitution (types plaques de modules forme rectangulaire ou losange etc...) ;</li> <li>○ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ;</li> </ul> <p><i>Nota : les toitures végétalisés ou toitures plates à faible pente (inférieure à 10°) ne sont pas concernées</i></p> <p>En particulier pour la sous-zone Uc : les transformations, modifications, extensions ou reconstructions devront s'harmoniser avec le bâti existant (volume identique de toiture, matériaux de couverture similaire, fenêtre de toiture autorisée, traitement architectural de la façade sur rue en harmonie avec l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins, conservation des matériaux en parement extérieur sans mise en peinture, respect des percements et encadrements existants, les menuiseries extérieures seront de teinte blanche (portes et volets devront être traités en harmonie avec le bâti de voisinage) ;</p> <p>3- <u>Éléments de façade :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pour le ton général des façades, des annexes, des murs et murets seront interdits les tons sombres (noir, gris anthracite) ainsi que les couleurs vives, le blanc « pur » ainsi que les matériaux réfléchissants ;</li> <li>○ Les murets de clôture et les bâtiments annexes (abris de jardin, garage...) seront traités soit dans le même esprit que la construction principale (voir le point précédent) soit selon des tons « gris, beige, brun... » ;</li> <li>○ les effets de couleurs en façades qui ne seraient pas liés à des modulations du volume de la construction ou à un élément architectural spécifique sont interdits (bande, ligne diagonale, motifs divers...) ;</li> <li>○ Pour la sous-zone Ua, sont interdits sur rue les percements de façades entraînant la réalisation de balcons, loggias et terrasses ;</li> <li>○ Les éléments architecturaux (encadrements de baies, corniche, chaîne d'angle, soubassement ...) doivent être conservés et préservés sans mise en peinture ;</li> <li>○ Les briques naturelles doivent être maintenues dans leur état et peuvent recevoir un revêtement peinture dans le ton brique initial ;</li> <li>○ Les tubages en matériaux brillants ne devront pas être visibles depuis l'espace public (sauf les parties émergentes en toiture) ;</li> </ul>	<p>Des précisions spécifiques sont à respecter dans les sous-zones Ua (secteur traditionnel) et Uc (les cités de l'industrie) afin de préserver les qualités du patrimoine communal.</p> <p>Pour les sous-zones Ub (secteurs plus récents avec principalement des maisons individuelles) et Ue (secteurs d'équipements publics et collectifs), il est proposé une plus grande latitude dans le choix des matériaux, l'aspect et la couleur...</p> <p><b>Enjeu n°2 PADD: valorisation du contexte bâti</b></p> <p>Des recommandations sont préconisées de manière complémentaire pour la sous-zone Uc (les cités de l'industrie) afin d'en préserver les différentes caractéristiques patrimoniales...</p> <p><b>Enjeu n°2 PADD: valorisation du contexte bâti</b></p> <p>Volonté de maintenir l'ambiance architecturale ambiante de l'ensemble de la zone U</p> <p>Les éléments annexes et secondaires sont souhaités discrets dans le paysage urbain existant sans effet de couleur trop marquant...</p> <p>Pour la sous-zone Ua (secteur traditionnel), interdiction des éléments architecturaux qui ne font pas partie de la typologie traditionnelle et du langage architectural observable localement</p> <p>Préserver la mise en valeur des éléments architecturaux qualitatifs et des matériaux mis en œuvre selon des procédés traditionnels</p> <p><b>Enjeu n°2 PADD: valorisation du contexte bâti</b></p> <p>La perception qualitative de l'espace public est une donnée à prendre en compte</p> <p><b>Enjeu n°2 PADD: valorisation du contexte bâti</b></p>
--	--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>o Les ferronneries existantes à valeur patrimoniale (marquise, grille, barre d'appui, porte, portillon...) devront être conservées, valorisées et remises en état si l'opération est techniquement envisageable</li> </ul> <p>4- <u>L'adaptation au sol</u> : Les adaptations mineures sont autorisées Pas de disposition particulière</p> <p>5- <u>les coffrets</u> : Implantation obligatoire en limite du domaine public et à intégrer en façade ou dans les éléments de clôtures existants ou à créer</p> <p>6- <u>Éléments utilisés pour le captage solaire</u> : Ces éléments devront être posés dans le profil de toiture ou sur les toitures terrasses et éventuellement sur les espaces libres privatifs extérieurs</p> <p>7- <u>Les clôtures</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o les éléments de clôtures type « grillage, panneau... » seront obligatoirement de couleur sombres (gris ou vert), les couleurs vives et blanches étant interdites sans utilisation de matériaux destinés à un autre usage (tel que la tôle ondulée, le contreplaqué, les bâches...);</li> <li>o Les murs bahuts ne sont pas concernés ;</li> <li>o Les grilles de clôtures sur rue seront obligatoirement ajourées (dispositif à claire-voie) ;</li> </ul> <p>8- <u>Paraboles et installations de climatisation</u> : Ces éléments ne devront pas être fixées en façade sur rue, ni en toiture.</p>	<p>Choix d'une mise en valeur des éléments architecturaux qualitatifs et des matériaux mis en œuvre selon des procédés traditionnels Objectif : ne pas dénaturer les états préexistants qualitatifs <b>Enjeu n°2 PADD: valorisation du contexte bâti</b></p> <p>Mise en place d'une relative souplesse pour les différents projets dans la zone urbaine U <b>Enjeu n°2 PADD: valorisation du contexte bâti</b></p> <p>Cohérence avec les obligations techniques des différents concessionnaires qui ne peuvent pas planter d'ouvrages en parties privatives <b>Enjeu PADD : sans objet</b></p> <p>Pour éviter toute discordance avec les volumes de toitures pentées existantes, les éléments de captage solaire devront se glisser dans le profil de toiture <b>Enjeu n°2 PADD: valorisation du contexte bâti</b></p> <p>Afin de cadrer les dispositifs de clôtures pour éviter les effets hétérogènes sur le paysage urbain, des règles d'homogénéisation sont proposées</p> <p>Afin de limiter l'effet « muraille » pour la zone urbaine de la commune, les clôtures devront être ajourées <b>Enjeu n°2 PADD: valorisation du contexte bâti</b></p> <p>Il s'agit de préserver le paysage urbain de la commune d'une perception d'éléments techniques en façade sur rue <b>Enjeu n°2 PADD: valorisation du contexte bâti</b></p>
<b>Article U12</b>	<b>Stationnement</b>	<p>- <i>Logement : 2 emplacements par logement</i></p> <p>-Des emplacements réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en quantité suffisante et dans une localisation adaptée à leur usage pour les constructions à plusieurs logements ;</p>	<p>Règle commune pour tous les cas de figure (sauf spécificités indiquées dans les dispositions générales) Favoriser l'usage des modes de déplacements doux avec emplacement dédié et sécurisé pour les résidents <b>Enjeu n°8 PADD : appliquer le développement durable aux actions communales</b></p>
		<p>2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher</p>	<p>Adaptation au nouveau calcul des surfaces de référence <b>Enjeu PADD : sans objet</b></p>
		<p>3. Sous-zone Ua :</p> <p>- <b>En secteur continu</b> : pour toute opération d'aménagement et de construction de plusieurs logements sur une même unité foncière, il sera dès lors obligatoire de créer les aires de stationnement à raison d'un emplacement par logement créé.</p> <p><b>En secteur discontinu</b> : deux emplacements par logement créé sont obligatoires</p> <p>4- Tout changement de destination autorisé dans les sous-zones Ua et Ub devra être conforme aux dispositions des articles 1, 2, et 3 de l'article U12.</p>	<p>Des dispositions particulières sont proposées pour la sous-zone Ua (partie traditionnelle) selon que l'urbanisation est continue ou discontinue pour une adaptation raisonnée des règles de stationnement (prise en compte de l'espace libre disponible)</p> <p>Tout changement de destination pour les sous-zones concernées doit se conformer aux règles de stationnement applicable afin d'éviter les stationnement sur l'espace public <b>Enjeu n°2 PADD: valorisation du contexte bâti</b></p>

		5-Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement en application de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme qui ouvre explicitement au règlement du PLU la faculté de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement aux logements locatifs sociaux, aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD), aux résidences universitaires ainsi qu'aux logements locatifs intermédiaires (ces dispositions sont précisées aux articles 149 et 158 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi ELAN »).	Prise en compte des évolutions législatives  <b>Enjeu PADD : sans objet</b>
		6- Pour les constructions à plusieurs logements des emplacements réservés au stationnement des deux roues motorisés ou non, doivent être prévus dans une localisation adaptée à leur usage et seront de 1.5m <sup>2</sup> au minimum par logement pour les constructions à plusieurs logements ;  7-Voir paragraphe 7 des dispositions générales	Pour les constructions qui comportent plusieurs logements, la réalisation d'espaces privatifs pour les deux roues est une obligation réglementée  <b>Enjeu n°8 PADD : appliquer le développement durable aux actions communales</b>
<b>Article U13</b>	<b>Espaces libres et plantations</b>	1-Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à permettre l'infiltration des eaux pluviales (les aménagements pourront ainsi utiliser tous revêtements perméables ou partiellement perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers drainants ou caillebotis...)	L'usage de matériaux infiltrants est proposé afin de se situer plus en adéquation avec les nouvelles mesures à prendre pour permettre d'accroître l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et d'éviter de surcharger les réseaux d'évacuation existants  <b>Enjeu n°8 PADD : appliquer le développement durable aux actions communales</b>
<b>Section III</b>	<b>Possibilités maximales d'occupation du sol</b>		
<b>Article U14</b>	<b>Coefficient d'occupation du sol</b>	Article non réglementé en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.	Prise en compte des évolutions législatives <b>Enjeu PADD : sans objet</b>
<b>« Nouveaux articles »</b>			
<b>Article U15</b>	<u>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales</u>	Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique et environnementale en vigueur.	Prise ne compte des évolutions législatives <b>Enjeu n°8 PADD : appliquer le développement durable aux actions communales</b>
<b>Article U16</b>	<u>Article U 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</u>	Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.	Répondre de manière cohérente au développement numérique sur le territoire <b>Enjeu PADD : sans objet</b>

### 3- Justifications des modifications réglementaires de la zone 1AUz

N° Articles	Intitulé	Règles applicables	Justifications/PADD
<b>ZONE 1AUz</b>	<b>Caractère de la zone</b>		
<b>SECTION I</b>	<b>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>	<p>La zone 1 AUz est une zone d'urbanisation future équipée partiellement et qui correspond au secteur du Pogin.</p> <p>Il s'agit d'une zone sur laquelle a été menée une réflexion d'ensemble orientée vers des problématiques environnementales avec intégration d'une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE).</p> <p>Cette démarche HQE s'inscrit dans les orientations annoncées du PADD.</p> <p>Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP pièce n°16 du dossier de PLU) a été créée pour cette zone. Il est nécessaire de s'y référer.</p> <p><i>L'article R111-2 du code de l'urbanisme sera notamment appliqué dans les secteurs qui présentent des risques naturels, miniers ou technologiques</i></p> <p><b>Un schéma, annexé au présent règlement de zone, permet d'identifier les V1, V2 et V3.</b></p>	<p><i>Enjeu n°7 PADD: réussir le Pogin, quartier de Fontoy</i></p> <p><i>Enjeu n°1 PADD: protection des biens et des personnes</i></p> <p>Afin d'améliorer la compréhension de l'opération d'aménagement du Pogin, il est proposé un schéma référent <i>Enjeu PADD : sans objet</i></p>
<b>ARTICLE 1AUz 1 6° alinéa</b>	<b>Occupations et utilisations du sol interdites</b>	Les modifications de terrain de type remblais et déblais sont interdites, sauf pour les cas visés à l'article 1AUz 2	<p>Nouvel article précisant les interdictions</p> <p><i>Enjeu PADD : sans objet</i></p>
<b>ARTICLE 1AUz 2</b>	<b>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</b>	<p>3. En zone 1AUz, les modifications de terrain de type remblais et déblais en limites parcellaires et fond de parcelle qui génèrent des talus, sont autorisés à condition d'être limitées à une hauteur maximale d'1 mètre</p> <p><i>Dans le cas d'une parcelle bordée par plusieurs voies, la limite sur rue sera celle où l'accès véhicule est pris en compte.</i></p> <p>4. En limites des bandes boisées comprenant les noues paysagères entre chaque terrasse, les constructions sont autorisées à condition de respecter un retrait de 5 mètres minimum</p>	<p>Dans l'objectif d'éviter tout talutage et déblaiement trop marquant dans le paysage à aménager, il est proposé une toise de 1 mètre maximum</p> <p><i>Enjeu n°7 PADD: réussir le Pogin, quartier de Fontoy/relation harmonieuse avec l'environnement</i></p> <p>L'aménagement du Pogin, qui se situe à proximité d'emprises boisées avec une noue paysagère comme espace tampon, nécessite de mettre en place un éloignement minimal de 5 mètre en réponse aux boisements de proximité (risques potentiels) <i>Enjeu n°1 PADD: protection des biens et des personnes</i></p>
<b>SECTION II</b> <b>ARTICLE 1AUz 3</b>	<b>Conditions de l'occupation du sol</b> <b>Accès et voirie</b> <b>I- Voirie</b>	<p>1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir</p> <p>2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6.00 mètres d'emprise</p> <p>3. Les cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1,5 mètre</p> <p>4. Les cheminements d'accès carrossables aux jardins familiaux devront avoir une largeur minimale de 3 m</p>	<p>Une grande partie de l'aménagement du Pogin est déjà réalisé et de ce fait, une adaptation de la voirie ouverte à la circulation automobile à venir est devenue nécessaire (les dispositions proposées répondent à cet objectif)</p> <p><i>Enjeu n°7 PADD: réussir le Pogin, quartier de Fontoy</i></p>
<b>ARTICLE 1AUz 4</b>	<b>Desserte par les réseaux</b> <b>Eaux usées</b>	Toute construction ou installation devra, en outre respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22/09/2017.	<p>Mise en exergue du règlement intercommunal d'assainissement qui s'applique à l'aménagement du Pogin <i>Enjeu PADD : sans objet</i></p>

Modification n°1 du PLU ville de FONTOY 57640

ARTICLE 1AUz 5	Caractéristiques des terrains	Article non réglementé en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR »	Application des dispositions de la loi ALUR <b>Enjeu PADD : sans objet</b>
ARTICLE 1AUz 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p><b>Un schéma, annexé au présent règlement de zone, permet d'identifier les V1, V2 et V3.</b></p> <p>Les constructions comprenant plus de 2 logements ne sont pas réglementées par cet article</p> <p>Le long de la V1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les façades des constructions de la terrasse 2 devront être implantées avec un recul minimum de 10 m</li> <li>- Les façades des constructions des terrasses 3-4, 6-7 ,9-10-12 devront être implantées sur l'alignement</li> <li>- Les façades des constructions des terrasses 13-14, 15-16, 17 et 18 devront être implantées avec un recul de 3 m.</li> </ul> <p>Le long de la V2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Les façades comprenant l'accès à la parcelle des constructions sur les terrasses à l'est de la V2 ne pourront s'implanter le long de cette voie</li> <li>-Les façades des constructions sur les terrasses à l'ouest de la V2-devront être implantées dans une bande comprise entre l'alignement et un recul de 6 m par rapport à l'alignement.</li> </ul> <p>Le long des voiries tertiaires V3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans une bande comprise entre 3 et 20 mètres de recul par rapport à l'alignement</li> <li>- toutefois le retrait pour la partie garage ne pas présenter un recul inférieur à 6 mètres</li> </ul>	<p>Idem section I</p> <p>Pour ce type de constructions (bâtiments collectifs), ces dispositions ne s'appliquent pas afin de ne pas apporter de contrainte complémentaire à leur édification</p> <p><b>Enjeu n°7 PADD: réussir le Pogin, quartier de Fontoy</b></p> <p>Retrait de la notion de « façades principales » difficile à interpréter dans certains cas, au profit de « <b>construction principale</b> » plus facilement identifiable</p> <p><b>Enjeu n°7 PADD: réussir le Pogin, quartier de Fontoy</b></p> <p>Une double règle est recomposée en une seule règle plus facilement interprétable et applicable pour tous les nouveaux projets</p> <p><b>Enjeu n°7 PADD: réussir le Pogin, quartier de Fontoy</b></p>
ARTICLE 1AUz 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p><b>Un schéma, annexé au présent règlement de zone, permet d'identifier les V1, V2 et V3.</b></p> <p>Les constructions comprenant plus de 2 logements ne sont pas réglementées par cet article</p> <p>b) Parcelles desservies par les voiries tertiaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait</li> </ul> <p>-Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Pour tout nivellement du terrain, les éventuels murs de soutènement devront être implantés à une distance minimale de 6 m par rapport à la limite de fond de parcelle</p>	<p>Idem section I</p> <p>Pour ce type de constructions (bâtiments collectifs), ces dispositions ne s'appliquent pas afin de ne pas apporter de contrainte complémentaire à leur édification</p> <p><b>Enjeu n°7 PADD: réussir le Pogin, quartier de Fontoy</b></p> <p>Dans l'objectif d'éviter un effet « barrière » en fond de parcelle, les éventuels murs de soutènement devront être établis en retrait (6 mètre minimum)</p> <p><b>Enjeu n°7 PADD: réussir le Pogin, quartier de Fontoy/relation harmonieuse avec l'environnement</b></p>
ARTICLE 1AUz 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Les constructions comprenant plus de 2 logements ne sont pas réglementées par cet article</p> <p>Entre deux constructions non contiguës d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, une distance minimale de 8 mètres sera respectée.</p>	<p>Pour ce type de constructions (bâtiments collectifs), ces dispositions ne s'appliquent pas afin de ne pas apporter de contrainte complémentaire à leur édification</p> <p><b>Enjeu PADD : sans objet</b></p> <p>Afin de ne pas saturer le foncier d'assise toute construction complémentaire devra s'éloigner de 8 mètres minimum</p> <p><b>Enjeu n°7 PADD: réussir le Pogin, quartier de Fontoy/relation harmonieuse avec l'environnement</b></p>



Modification n°1 du PLU ville de FONTOY 57640

ARTICLE 1AUz 9	Emprise au sol	Les constructions comprenant plus de 2 logements ne sont pas réglementées par cet article	Pour ce type de constructions (bâtiments collectifs), ces dispositions ne s'appliquent pas afin de ne pas apporter de contrainte complémentaire à leur édification <b>Enjeu PADD : sans objet</b>
ARTICLE 1AUz 10	Hauteur maximale des constructions	<p><b>Construction de plusieurs logements, équipements, activités et services :</b> La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 15 mètres, sans dépasser pour les constructions de plusieurs logements, 4 niveaux sur rez-de-chaussée (rez-de-chaussée + trois étages + attique ou rez-de-chaussée + 4 étages)</p> <p><b>Constructions individuelles :</b> La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6.50 mètres à l'égout et 9 mètres hors tout pour les toitures à pan.</p> <p>La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 7.00 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses (plates).</p> <p>La hauteur des clôtures est limitée à 1.5m sur rue et à 2 m sur les limites latérales et de fond de parcelle</p> <p>Pour tout nivellement du terrain en cas de pente, la hauteur des murs de soutènement n'excèdera pas 0.60m</p>	<p>Remplacement des expressions initiales (non inscrites au code de l'urbanisme) par celles de « constructions de plusieurs logements »</p> <p><b>Enjeu PADD : sans objet</b></p> <p>Modification de la jauge des hauteurs en raison d'un profil topographique le plus souvent penté qui nécessite une amplitude augmentée de 50cm selon les cas proposés.</p> <p><b>Enjeu n°7 PADD: réussir le Pogin, quartier de Fontoy/relation harmonieuse avec l'environnement</b></p> <p>La hauteur des clôtures est ramenée dans cet article afin d'apporter plus de cohérence dans l'appréciation des projets (ces règles étaient fixées à un autre article du règlement initial) <b>Enjeu PADD : sans objet</b></p> <p>Idem précédemment <b>Enjeux PADD : s ans objet</b></p>
ARTICLE 1AUz 11	Aspect extérieur	<p><b>Un schéma, annexé au présent règlement de zone, permet d'identifier les V1, V2 et V3.</b></p> <p>Dans la mesure du possible, les toitures terrasses seront végétalisées Les constructions situées le long de la V1 présenteront obligatoirement des toitures terrasses Pour les parcelles situées le long des voiries tertiaires (V3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La clôture sur rue ne pourra s'implanter sur l'alignement mais devra être implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction</li> </ul> <p>Pour les parcelles situées dans le prolongement des voiries tertiaires (V3) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La clôture sur rue ne pourra s'implanter sur l'alignement mais devra s'implanter au minimum en recul de 6,00 m dudit alignement.</li> </ul> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le coloris blanc pour les clôtures</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les pentes naturelles du terrain devront être respectées pour obtenir un rapport déblai /remblai* proche de l'équilibre</li> <li>• En cas de forte pente, le terrain pourra être nivelé en terrasses successives éventuellement retenues par un muret</li> <li>• Les éventuels talus en fond de parcelle ne devront pas générer une pente maximale de 34° (ou 66%)</li> </ul>	<p>Idem section I</p> <p>Amélioration textuelle pour définir plus efficacement les types de toitures autorisées Renforcement de la règle le long de la V1 afin d'homogénéiser l'urbanisation de ce secteur <b>Enjeu PADD : s ans objet</b></p> <p>Dans le secteur d'aménagement V3, le dispositif des clôtures doit répondre à des choix urbanistiques qui imposent, soit de s'aligner sur la façade sur rue ou soit de respecter un recul de 6 mètre de l'alignement <b>Enjeu PADD : s ans objet</b></p> <p>Choix de l'aménageur de refuser le coloris blanc sur l'ensemble du Pogin <b>Enjeux PADD : s ans objet</b></p> <p>Des règles plus précises sont apportées pour l'aménagement des terrains d'assise afin d'éviter les talutages trop importants et des pentes de terrain fini trop conséquente (proposition d'une pente maximale de 34°)</p> <p><b>Enjeu n°7 PADD: réussir le Pogin, quartier de Fontoy/relation harmonieuse avec l'environnement</b></p>

Modification n°1 du PLU ville de FONTOY 57640

<b>ARTICLE 1AUz 12</b>	<b>Stationnement</b>	<p>a- Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.</p> <p>c. Les stationnements aériens seront situés sur les terrasses et dans le talweg de manière à réduire l'impact visuel des automobiles.</p> <p>- construction à plusieurs logements : 2 emplacements par logement</p> <p>2. Dans le cas des constructions à plusieurs logements des emplacements réservés au stationnement des deux roues motorisés ou non, doivent être prévus dans une localisation adaptée à leur usage et seront de 1.5m<sup>2</sup> au minimum par logement</p>	<p>Adaptation au nouveau calcul des surfaces de référence <i>Enjeu PADD : sans objet</i> Les dispositifs de végétalisation ont été déplacés à l'article 15 <i>Enjeu n°7 PADD: réussir le Pogin, quartier de Fontoy</i></p> <p>Remplacement de l'expression initiale « logements collectifs » (non inscrites au code de l'urbanisme) par celles de « constructions de plusieurs logements » et ré-écriture du paragraphe 2 de manière plus synthétique avec inscription d'un seuil minimal <i>Enjeu n°8 PADD : appliquer le développement durable aux actions communales</i></p>
<b>Rticle 15</b>	<b>Espaces libres et plantations</b>	Sans objet	Sans objet
<b>SECTION III</b>  <b>ARTICLE 1AUz 14</b>	<b>Possibilités maximales d'occupation du sol</b>  <b>Coefficient d'occupation du sol</b>	Article non réglementé en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.	Prise en compte des évolutions législatives <i>Enjeu PADD : sans objet</i>
<b>ARTICLE 1AUz 15</b>	<u>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales</u>	<p>Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique et environnementale en vigueur.</p> <p>La gestion des eaux pluviales est réalisée à l'échelle du projet d'ensemble du Pogin. Toutefois, un coefficient de ruissellement s'applique à la parcelle, celui-ci ne doit pas être supérieur à 0.5.</p> <p>Une note de calcul de ce coefficient est à joindre en complément au permis de construire.</p> <p>Dans le cadre de la démarche HQE du site du Pogin, les zones de stationnement seront impérativement perméables et végétalisées.</p> <p>Les voies piétonnes ou cyclables, et les cheminements seront réalisés en matériaux perméables.</p>	<p>Rappel de l'obligation de respecter la réglementation thermique et acoustique applicable à la date d'opposabilité</p> <p>Inclusion de dispositions portant sur la gestion des eaux pluviales avec coefficient de ruissellement à respecter et de nouvelles obligations de mise en œuvre de matériaux infiltrants pour les zones de stationnement et les voies piétonnes ou cyclables, afin de répondre à la démarche HQE qui prévaut pour l'aménagement du Pogin</p> <p>Il s'agit aussi de prendre en compte les nouvelles dispositions environnementales à promouvoir dans les documents d'urbanisme applicables</p> <p><i>Enjeu n°7 PADD: réussir le Pogin, quartier de Fontoy</i> <i>Enjeu n°8 PADD : appliquer le développement durable aux actions communales</i></p>
<b>ARTICLE 1AUz 16</b>	<u>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</u>	Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.	Répondre de manière cohérente au développement numérique sur le territoire <i>Enjeu PADD : sans objet</i>

#### 4- Evolution du dossier PLU

Cette partie qui inclue l'ensemble des justifications des éléments réglementaires modifiés sera portée au dossier comme « *additif au rapport de présentation* » pour la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Cette partie « *additif au rapport de présentation* » deviendra un élément indissociable du dossier PLU modifié.

#### IV- SUITE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

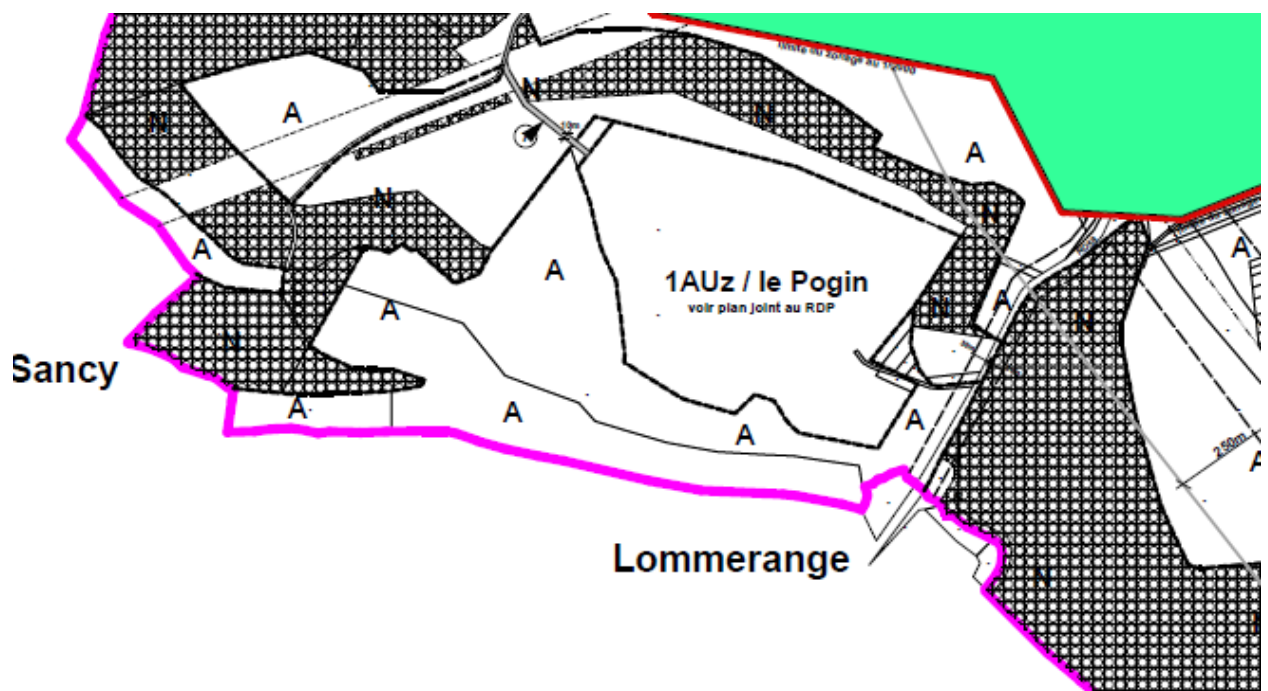
Le projet de modification n°1 sera transmis à l'autorité préfectorale, à la Direction Départementale des Territoires et aux personnes publiques associées concernées pour avis.

La commune proposera à la suite un arrêté pour « enquête publique » qui comportera un minimum de 15 jours de publicité avant démarrage de l'enquête d'une durée normale d'un mois.

Cette modification n°1 sera mise à disposition du public, conformément aux articles du Code de l'Urbanisme applicables pour cette procédure en particulier l'article R123-20-2.

Cet article R 123-20-2 définit l'avis qui devra être publié et qui devra préciser l'objet de la modification n°1, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sur un registre durant toute la période de mise à disposition.

Suite à la remise de l'avis du commissaire enquêteur et à la prise en compte des remarques formulées par les différents services, les pièces du dossier seront rectifiées avant que le conseil municipal ne fasse l'approbation de la modification n°1 pour transmission au préfet et mesures de publicité réglementaire.



## **VI- PIECES DU DOSSIER**

- 1- Délibération du Conseil Municipal**
- 2- Modification n°1 du PLU (additif au Rapport De Présentation)**
- 3- Avis MRAE**
- 4- Règlement écrit modifié**
  - **Dispositions générales**
  - **Zone U**
- 5- Règlement écrit modifié zone 1AUz**
- 6- PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables**
- 7- Lettre préfecture SIS**
- 8- Lettre Préfecture dossier assainissement**
- 9- Courriers PPA (Chambre d'Agriculture et Trapil)**