



Département de la Moselle

Commune de SANRY-LES-VIGY

Notice de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal le :

Le Maire :

**DOCUMENT POUR NOTIFICATION DES
PPA ET AUTRES ORGANISMES**

HOLEA / urbanisme règlementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net



SOMMAIRE

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES	5
1.1.Article L153-31 du code de l'urbanisme	5
1.2.Article L153-36 du code de l'urbanisme	5
1.3.Article L153-37 du code de l'urbanisme	6
1.4.Article L153-41 du code de l'urbanisme	6
1.5.Article L153-45 du code de l'urbanisme	6
1.6.Article L153-47 du code de l'urbanisme	6
1.7.Article R104-12 du code de l'urbanisme	7
2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION DU PLU	8
2.1.Présentation générale du territoire	8
2.2.Situation du document urbanisme	9
2.3.L'objet de la modification simplifiée du PLU	9
2.4.Eléments du PLU à modifier	10
2.5.Eléments de compréhension	10
3. POINT DE MODIFICATION N°1 – Mise à jour de l'article 6 de la zone urbaine sur les implantations des constructions par rapport à l'emprise publique	11
3.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	11
3.2.REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES	11
4. POINT DE MODIFICATION N°2 – Nouveau référentiel sur les hauteurs permises en zone U et AU	13
4.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	13
4.2.REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES	14
5. POINT DE MODIFICATION N°3 – Mise à jour de l'article 11 sur les aspects extérieurs des zones urbaines et à urbaniser	15
5.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	15
5.2.REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES	16
6. POINT DE MODIFICATION N°4 – Simplification de l'article 12 sur les obligations en matière de stationnement	19
6.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	19
6.2.REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES	19
7. POINT DE MODIFICATION N°5 – Adaptation de l'article 13 sur les plantations	23
7.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	23
7.2.REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES	23
8. POINT DE MODIFICATION N°7 – Facilitation de l'aménagement de la zone 1AUa	25
8.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	25
8.2.FASCICULE DES OAP	26

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES

NOTA 1 : Le préambule réglementaire doit permettre de comprendre les démarches liées à la procédure de modification simplifiée.

Pour cette procédure il est précisé au sein du code de l'urbanisme que c'est le Maire de la commune qui doit en être à l'initiative. Ainsi, aucune délibération du conseil municipal n'est nécessaire avant de fixer les modalités de mise à disposition du public. La prescription est attendue par le biais d'un arrêté.

En revanche, c'est bien l'organe délibérant qui sera chargé de l'approbation du dossier.

NOTA 2 : La présente notice de modification simplifiée ne se substitue pas aux pièces du PLU, il ne s'agit que d'une notice de présentation de la procédure d'ajustement. Les pièces complètes ajustées dans le cadre de cette procédure sont présentées dans d'autres documents.

1.1. Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

1.2. Article L153-36 du code de l'urbanisme

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

1.3. Article L153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

1.4. Article L153-41 du code de l'urbanisme

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

1.5. Article L153-45 du code de l'urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

1.6. Article L153-47 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

1.7. Article R104-12 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION DU PLU

2.1. Présentation générale du territoire

Sanry-lès-Vigy est une petite commune rurale de Moselle (5,55 km²) située dans l'aire d'attraction de Metz, hors unité urbaine, avec un bourg principal et le hameau de Méchy. Elle relève d'un empilement de documents de planification : le SRADDET Grand Est fixe les grandes orientations régionales en aménagement, mobilités et environnement ; le SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027 encadre les objectifs de qualité et de gestion de l'eau ; à l'échelle locale, la commune appartient au périmètre du SCoT de l'agglomération messine (SCoTAM) qui couvre la CC Haut Chemin – Pays de Pange.

Le PLU communal traduit ces orientations à l'échelle parcellaire. Il n'existe pas de PLH communautaire autonome ni de PDU, la commune n'étant pas dans le périmètre de transport urbain de Metz Métropole ; elle s'aligne donc sur les politiques SCoT pour le logement et les mobilités. Sur le plan environnemental, le territoire est inséré dans un réseau de milieux d'intérêt : ZNIEFF de type 1 au Bois de Vigy et de type 2 dans l'« Arc mosellan », sans site Natura 2000 direct mais avec une trame verte et bleue portée par les vallons humides et les lisières boisées.

Démographiquement, Sanry-lès-Vigy comptait 507 habitants en 2022, en baisse par rapport à 2016 (-4,5 %, soit environ -0,8 %/an). Cette inflexion tient principalement à un solde migratoire négatif tandis que le solde naturel est proche de l'équilibre (5 naissances et aucun décès déclaré en 2022). La structure par âge traduit un village de familles d'âge mûr et de jeunes retraités : 17,6 % de moins de 15 ans, 12,6 % de 15-29 ans, 15,0 % de 30-44 ans, 23,7 % de 45-59 ans, 24,3 % de 60-74 ans et 6,9 % de 75 ans et plus, pour un âge médian autour de 45 ans. L'histoire récente est celle d'une progression portée par la périurbanisation dans les décennies 1970-2000, puis d'une stabilisation liée à l'assèchement du foncier disponible et au vieillissement relatif des ménages.

Le parc résidentiel reflète ce profil. En 2022, on recense 197 ménages (taille moyenne 2,6 personnes) pour 208 logements, très majoritairement des maisons (93,6 %), souvent spacieuses (près des trois quarts ont au moins cinq pièces). Le statut d'occupation est dominé par la propriété (90,4 %), l'offre locative restant très limitée ; 94,7 % des logements sont des résidences principales, la vacance est faible (5,3 %, soit 11 logements). Dans un contexte rural sans transport lourd, la motorisation est quasi généralisée. Économiquement, la commune joue un rôle résidentiel : on y compte 34 emplois au lieu de travail (dont environ la moitié salariés), en légère érosion entre 2016 et 2022, tandis que l'activité des habitants demeure élevée (taux d'activité 78,8 %, chômage 9,2 %). Les actifs « navettent » massivement vers Metz et sa périphérie. La structure socioprofessionnelle est mixte, avec une part de cadres supérieure à la moyenne nationale (14 %) et un tissu d'artisans ou de commerçants présent (10 %). Les niveaux de revenus sont plutôt favorables. Le tissu économique local est constitué de neuf TPE fin 2023, réparties entre agriculture, petite industrie ou petit artisanat, construction, services et secteur public.

L'environnement physique confirme la vocation agricole : environ 82 % du ban est agricole (60,8 % de terres arables, 11,3 % de prairies, 9,9 % de mosaïques agricoles), 13,5 % sont boisés et 4,5 % artificialisés, une part remarquablement stable entre 1990 et 2018. Le relief de plateau ondulé (185-277 m) et les sols limono-argileux fertiles structurent des paysages ouverts, parfois hydromorphes. Le ruisseau de la Bevotte, qui traverse la commune vers la Moselle à Argancy, anime un petit corridor humide où se concentrent prairies et ripisylves ; la qualité des eaux reste sensible aux pollutions diffuses agricoles. Les aléas majeurs sont liés à l'eau : ruissellement et

inondations localisées dans les fonds de vallons (des épisodes marquants ont été reconnus en catastrophe naturelle par le passé), mais surtout le retrait-gonflement des argiles, avec plusieurs reconnaissances « sécheresse » récentes (2003, 2017, 2019, 2020, 2022) pouvant affecter les bâtiments. La sismicité est faible alors qu'aucun site Seveso n'est proche et que la centrale de Cattenom se situe à plus de 30 km.

La consommation d'espace depuis 2010 est très maîtrisée. L'artificialisation est restée stable autour de 4,5 % et la petite croissance récente du parc (+11 logements entre 2017 et 2022) s'est opérée principalement en intra-urbain ou en extension immédiate du bourg, pour une emprise foncière marginale (de l'ordre de moins d'1 ha sur la décennie). Le PLU (2001) avait ouvert quelques zones à urbaniser, encore partiellement mobilisées. Le potentiel de développement réside d'abord dans les dents creuses, les divisions de grands jardins, la rénovation du bâti ancien et la remise sur le marché des quelques logements vacants ; certaines zones 1AU, contiguës au village, peuvent jouer le rôle de « grandes dents creuses » si les besoins le justifient. La commune ne dispose pas de friches industrielles significatives ; les opportunités de requalification concernent surtout des bâtiments agricoles sous-utilisés.

L'agriculture, bien que n'employant directement que peu de personnes, demeure structurante : environ 455 ha de SAU sont dédiés aux grandes cultures (blé, orge, maïs, colza) et aux prairies permanentes (environ 63 ha) pour un élevage bovin résiduel. Une diversification existe avec une production avicole biologique. Le parcellaire remembré, adapté à la mécanisation, et la préservation des haies et ripisylves constituent des enjeux clés pour la qualité des milieux, la lutte contre l'érosion et la continuité écologique.

2.2. Situation du document urbanisme

Approuvé par délibération du conseil municipal le 14 mars 2011, le PLU n'a fait l'objet d'aucune modification à ce jour.

Ainsi, il s'agit de la 1^{ère} modification simplifiée du PLU.

2.3. L'objet de la modification simplifiée du PLU

La présente modification simplifiée du PLU concerne :

- Le toilettage de certains articles du règlement écrit pour certains secteurs et/ou la simplification de son contenu, à savoir :
 - Mise à jour de l'article 6 de la zone urbaine sur les implantations des constructions par rapport à l'emprise publique pour faciliter certaines extensions.
 - Fixer un nouveau référentiel sur les hauteurs permises en zone urbaine comme en zone à urbaniser (article 10).
 - Mise à jour de l'article 11 sur les aspects extérieurs des zones urbaines et à urbaniser pour simplifier certains projets dans un secteur souvent hétérogène.
 - Simplification de l'article 12 sur les obligations en matière de stationnement des zones urbaines et à urbaniser en lien avec la taille de la commune.

- Adaptation de l'article 13 sur les plantations des zones urbaines et à urbaniser pour améliorer la qualité paysagère des projets.
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés.
- Le déblocage et encadrement de la zone de développement 1AUa (avec création d'OAP sectorielle).

2.4. Éléments du PLU à modifier

- Le règlement écrit est à ajuster au niveau de certains secteurs liés à l'habitat.
- Le règlement graphique est à compléter pour être en cohérence avec les obligations de repérage des secteurs soumis à OAP et avec la mise à jour des emplacements réservés.
- Le fascicule des OAP est à créer de toute pièce.

2.5. Éléments de compréhension

L'utilisation de la couleur ~~noire barrée sur fond jaune~~ est en lien avec les parties de règlement qui sont proposées à la suppression dans la nouvelle version.

L'utilisation de la couleur **verte** est en lien avec les parties de règlement qui sont proposées à l'ajout dans la nouvelle version.

3. POINT DE MODIFICATION N°1 – Mise à jour de l'article 6 de la zone urbaine sur les implantations des constructions par rapport à l'emprise publique

3.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

3.1.1. Volonté principale.

L'objectif est de faciliter les projets d'extension des constructions existantes sans changer l'économie des droits. Concrètement, la modification conserve le plafond d'extension "mesurée" de 15 % et remplace une rédaction peu lisible voire peu opérante par une formule explicite : l'extension est autorisée dans la limite de 15 % dès lors qu'elle respecte les autres prescriptions du PLU (prospects, hauteurs, emprise, aspect extérieur, desserte) et n'aggrave pas une éventuelle non-conformité existante.

Cette clarification sécurise l'instruction (critères compréhensibles et contrôlables), évite les interprétations divergentes, et permet d'accompagner l'adaptation du parc bâti (évolutions familiales, performance énergétique), sans créer de droits nouveaux au-delà du cadre déjà fixé par le règlement.

3.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Le PLU peut fixer des règles relatives aux conditions d'alignement, distances et dimensions des constructions pour garantir la qualité architecturale, urbaine et paysagère, ainsi que l'insertion du bâti (art. L151-18). Ces règles peuvent être exprimées par rapport aux voies, limites séparatives et autres constructions, en fonction d'objectifs de continuité urbaine/paysagère (art. R151-39). La réécriture, qui garde le plafond de 15 % et précise des critères de compatibilité et de non-aggravation, entre pleinement dans ces habilitations.

Rappeler que l'extension ne doit pas aggraver une non-conformité préexistante et qu'elle doit rester compatible avec les autres articles (implantation, hauteurs, aspect, etc.) répond à l'exigence de cohérence d'ensemble du règlement et sécurise la légalité des autorisations.

La modification ne majore pas, à l'échelle d'une zone, les possibilités de construire de plus de 20 %, ne réduit aucun périmètre de zone U ou AU et ne relève d'aucun cas listé par l'art. L153-41 imposant l'enquête publique. Elle relève donc de la modification simplifiée (art. L153-45).

3.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Les constructions en seconde ligne pourront être autorisées sous réserves qu'elles soient conformes aux prescriptions de l'article U3 "accès et voirie".
2. En secteur Ub, sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction principale doit se situer dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres compris depuis l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, dans le but de permettre la réhabilitation ou l'extension mesurée (15 % de la SHOB existante) de bâtiment existant et dans le cas où le bâtiment existant ne serait pas implanté dans ladite bande de 5 - 10 mètres, l'implantation précitée ne sera pas requise. Cependant, l'extension devra se faire dans le prolongement du bâti existant afin de ne pas aggraver sa non-conformité.

En cas d'extension d'une construction existante respectant les règles ci-dessus, une rupture dans l'alignement de la façade avant pourra être admise au-delà de la limite de 10 mètres dans la limite d'un linéaire maximum de 5 mètres.

3. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- ~~4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.~~
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements et constructions publiques.

4. POINT DE MODIFICATION N°2 – Nouveau référentiel sur les hauteurs permises en zone U et AU

4.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

4.1.1. Volonté principale.

La modification ajuste les plafonds de hauteur et clarifie le référentiel de mesure afin de concilier adaptation du parc bâti (combles aménageables, isolation, intégration technique) et cohérence morphologique des tissus :

- Zone Ua : plafond relevé de 7 m à 8 m à l'égout (hors constructions publiques), avec maintien des garde-fous de similitude entre constructions mitoyennes et des règles relatives aux annexes.
- Zone Ub et 1AU : plafond relevé de 6 m à 7 m à l'égout.

Le référentiel de mesure est explicitement unifié. La hauteur calculée du terrain naturel avant remaniement jusqu'à l'égout de toiture (ou sommet d'acrotère en cas de toiture-terrasse), avec précision de la méthode en pente > 10 % (mesure par section de façade) est clairement affichée. Ces précisions évitent les divergences d'instruction et s'alignent sur les bonnes pratiques de définition des gabarits.

Au global, l'ajustement (+1 m) constitue un réglage morphologique fin qui n'altère pas l'économie générale du plan (implantations, emprise, stationnement et aspect extérieur demeurent inchangés) mais facilite des projets de rénovation et d'extension compatibles avec le caractère des secteurs.

4.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Le règlement de PLU peut déterminer les dimensions des constructions (dont la hauteur), leurs conditions d'alignement et l'aménagement des abords pour garantir la qualité architecturale, urbaine et paysagère (art. L151-18). Les règles peuvent être exprimées par rapport aux voies, limites et autres constructions et en fonction d'objectifs de continuité urbaine et paysagère (art. R151-39). La fixation de plafonds (8 m / 7 m) et la normalisation du référentiel de mesure s'inscrivent directement dans ces habilitations.

Le PLU peut prévoir des dispositions relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures (art. R151-41). La combinaison « plafond de hauteur + règles d'aspect/toitures » (déjà présentes aux art. U 11 et 1AU 11) assure la cohérence d'ensemble des gabarits et vues de rue.

La doctrine technique rappelle que les règles de hauteur reposent sur l'article L151-18 et peuvent prendre la forme de plafonds maximaux, complétés d'un mode de calcul (terrain naturel, égout ou acrotère, cas des pentes) ; elles se combinent avec l'implantation et l'emprise pour maîtriser la volumétrie. La rédaction proposée suit ces principes.

Le relèvement limité des plafonds de hauteur (Ua +1 m ; Ub +1 m ; 1AU +1 m) ne majore pas, à l'échelle de chaque zone, les possibilités de construire de plus de 20 % au sens de l'art. L153-41, dès lors que demeurent inchangés les autres paramètres structurants (implantations, emprise, stationnement, règles d'aspect) et que la volumétrie reste contrainte par ces règles combinées. La modification relève donc de la procédure de modification simplifiée (art. L153-45).

4.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 8 mètres à l'égout en secteur Ua et 6 7 mètres en secteur Ub, ~~à l'exception des constructions publiques.~~
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée à la partie supérieure de l'acrotère.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements et constructions publics.
4. En secteur Ua, pour les constructions annexes, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4 mètres.
5. En secteur Ua, la hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1m à la hauteur de la construction voisine la plus élevée ou inférieure de plus de 1m à la hauteur de la construction voisine la moins élevée.
6. En secteur Ua comme en secteur Ub, lorsque 2 constructions principales ou plus sont mitoyennes, les hauteurs maximales devront être similaires.
7. Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle. Dans ce cas, la hauteur de l'extension est limitée à la hauteur de la construction principale.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 (six) 7 mètres.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
3. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
5. Lorsque 2 constructions principales ou plus sont mitoyennes, les hauteurs maximales devront être similaires.

5. POINT DE MODIFICATION N°3 – Mise à jour de l'article 11 sur les aspects extérieurs des zones urbaines et à urbaniser

5.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

5.1.1. Volonté principale.

L'objectif est de simplifier et clarifier les prescriptions d'aspect extérieur dans des tissus hétérogènes, afin de faciliter les projets tout en préservant la cohérence urbaine et paysagère.

Concrètement, la rédaction :

- ☐ Confirme le périmètre d'examen (seules les parties visibles depuis l'espace public) et la production d'une insertion graphique, pour sécuriser l'instruction.
- ☐ Regroupe les exigences autour d'un principe d'intégration (harmonie avec la palette chromatique majoritaire du village) et d'une unité d'aspect simple à apprécier (fonds de façade en teintes neutres ou peu saturées ; finitions mates ou satinées ; teintes d'accent limitées à une part modeste de la façade).
- ☐ Maintient les repères morphologiques (ex. toitures à deux pans en Ua, continuité des faîtages, règles sur vérandas et combles) tout en conservant des ouvertures maîtrisées à l'innovation (toitures terrasses végétalisées ou pentes particulières possibles sous conditions techniques et d'argumentaire HQE).
- ☐ Encadre les dispositifs techniques (coffrets, PAC, climatisation, citernes) par des obligations d'intégration ou d'atténuation visuelle, plutôt que par des interdictions générales, afin d'éviter des blocages pour les rénovations énergétiques.
- ☐ Harmonise les clôtures (cohérence matériaux et couleurs avec la construction principale, hauteurs plafonnées), pour limiter l'effet de dissonance en lisière d'espace public.

Cette mise à jour allège la lecture, réduit les ambiguïtés et évite les contentieux d'interprétation, tout en laissant aux porteurs de projets un cadre souple mais exigeant sur l'insertion.

5.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Le règlement peut fixer des prescriptions relatives à la qualité architecturale, urbaine et paysagère (art. L151-18) et prévoir des dispositions sur les façades, toitures, matériaux, couleurs, clôtures et dispositifs visibles (art. R151-41). L'orientation vers un principe d'intégration avec unités d'aspect et teintes d'accent limitées relève directement de ces habilitations.

Le maintien d'exigences spécifiques en Ua (cohérence des pentes et des faîtages, continuité des fronts, traitement des usoirs) relève de la faculté de protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager (art. L151-19), tandis que l'assouplissement mesuré des choix esthétiques en secteurs plus récents (Ub, 1AU) répond à la réalité hétérogène des tissus.

L'encadrement (et non l'interdiction absolue) de certains équipements techniques extérieurs et l'ouverture encadrée aux toitures terrasses végétalisées témoignent d'une approche proportionnée conciliant insertion et performance environnementale, conforme aux objectifs du code.

La modification ne majore ni ne diminue les possibilités de construire à l'échelle d'une zone, ne réduit aucune zone U ou AU et n'entre dans aucun des cas de l'art. L153-41 imposant l'enquête publique : elle relève donc de la modification simplifiée (art. L153-45).

5.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur ne concerne que les parties visibles depuis la voie publique. L'étude graphique et d'insertion dans le site devra démontrer le respect de ces objectifs.

A l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, ainsi qu'aux équipements et constructions publics, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture :
en particulier en secteur Ua
 - Le faîtage sera **autant que possible** parallèle à la rue.
 - La pente de toiture sera située entre les deux pentes voisines si elles s'avèrent différentes dans le cadre de constructions en continuité.
 - La toiture sera à deux pans exception faite des annexes (appentis, garage détaché, abri de jardin) qui pourra être monopente. En ce qui concerne l'extension de bâtiment existant, la toiture sera réalisée dans **la continuité l'esprit** de l'existant (même forme, mêmes matériaux, même faîtage). Pour les constructions implantées à l'angle de deux rues, la toiture pourra être présentée à deux, trois ou quatre pans.
 - Par dérogation les toitures terrasses végétalisées ou les toits comportant un pourcentage de pente particulier pourront être autorisés uniquement s'ils correspondent à une réponse prenant en compte des critères de développement durable et de HQE et s'ils sont fondés sur un argumentaire technique démontrant leur bien fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie.
 - La toiture des vérandas pourra être en verre, en matériaux translucides (polycarbonate, plexi glace, thermo plaques...).
 - Les aménagements de combles sont autorisés mais ne devront pas créer de saillies en toiture.
 - Les loggias et balcons en saillie sont interdits sur rue.
- les matériaux, l'aspect et la couleur :
 - L'utilisation du bois en façade sera autorisée s'il est non traité ou lasuré (teinte incolore). Les constructions de type "chalet de montagne" sont interdites.

Principe d'intégration

- Les teintes des façades, enduits, parements, bardages, menuiseries et éléments visibles depuis l'espace public doivent s'harmoniser avec la palette chromatique majoritaire du village, appréciée à l'échelle de la rue ou du voisinage immédiat.
- Sont recherchées des teintes claires et neutres et des nuances sobres assurant la continuité visuelle du bâti environnant.

Teintes principales (fonds de façade)

- Les teintes utilisées pour les surfaces principales (enduits, maçonneries apparentes, bardages, grandes surfaces murales) doivent être neutres, peu saturées, et de luminosité moyenne à claire, en cohérence avec l'ambiance des constructions voisines.
- Les finitions sont mates ou satinées. Les finitions brillantes, métallisées, nacrées ou réfléchissantes sont interdites.

Teintes d'accent et soulignements

- Les teintes vives ou très sombres sont interdites en teinte principale. Elles ne sont autorisées qu'en accent, de manière ponctuelle, uniquement pour les soulignements d'ouvertures et éléments fins : encadrements, menuiseries extérieures, volets, garde-corps, corniches, modénatures...
- Ratio maximal : la surface cumulée peinte dans une teinte vive et/ou très sombre ne doit pas excéder 10 % de la surface apparente de chaque façade.
- Les teintes d'accent doivent rester non fluorescentes et non brillantes (finition mate ou satinée).

en particulier en secteur Ua :

- Les matériaux de toiture autorisés seront tous ceux qui présentent les coloris rouge (toutes les teintes de rouge) et brun.
 - ~~Le ton des façades est donné par le coloris des enduits constitués à partir des produits locaux (sable). A défaut, on peut lui substituer des peintures dont le coloris est similaire.~~
 - Les pierres apparentes seront restituées dans leur aspect d'origine.
 - Les coffres de volets roulants ne seront pas apparents extérieurement.
- En secteur Ua, les éléments de façade (fenêtres, portes, ouvertures...) auront des proportions plus hautes que larges, à l'exception des portes de garages qui pourront avoir des proportions plus larges que hautes.
- L'adaptation au sol : l'accès au niveau principal se fera de plain-pied.
- Les clôtures seront traitées dans le même aspect que la construction principale. Elles ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 en limite d'emprise publique et 2,00 mètres en limite séparative.
- En secteur Ua, l'aménagement des usoirs ne devra pas présenter d'ouvrage plus haut que le sol naturel à l'exception des éléments permettant l'accès aux constructions ou des éléments techniques nécessaires aux constructions, ainsi que le mobilier urbain ou monuments.
- Les constructions annexes seront traitées dans le même aspect que la construction principale.
- Les coffrets techniques seront intégrés aux constructions existantes ou projetées ou placés de manière peu visible par rapport aux voies publiques.
- Les éléments extérieurs techniques (citernes, bloc climatisation, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas de préférence être vus depuis l'emprise publique. Dans tous les cas, ils devront être intégrés dans un habillage permettant à la fois leur utilisation optimum et un moindre impact visuel.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture avec un faîtage placé parallèlement à la rue et des matériaux de toiture qui présenteront les coloris rouge (toutes les nuances de rouge) et brun.
- ~~les façades auront un enduit traditionnel, type chaux de Wasselone.~~
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol se fera avec un niveau d'accès des pièces principales situé entre 50 et 100 cm du sol naturel avant tout remblaiement
- dans le cas de clôtures en limite du domaine public elles devront être traitées dans le même esprit que la construction principale (matériaux et couleur). Elles seront limitées à une hauteur maximale de 1,50 m et constituées d'un mur bahut de 50 cm au minimum et intégreront les différents coffrets techniques.
- Les clôtures en limite séparative seront constituées soit par des éléments en grillage ou des éléments végétaux ou la combinaison des deux avec une hauteur maximale limitée à 2m.
- Les éléments extérieurs techniques (citernes, bloc climatisation, pompe à chaleur, etc.) ne devront pas de préférence être vus depuis l'emprise publique. Dans tous les cas, ils devront être intégrés dans un habillage permettant à la fois leur utilisation optimum et un moindre impact visuel.
- Les matériaux, l'aspect et la couleur :

Principe d'intégration

- Les teintes des façades, enduits, parements, bardages, menuiseries et éléments visibles depuis l'espace public doivent s'harmoniser avec la palette chromatique majoritaire du village, appréciée à l'échelle de la rue ou du voisinage immédiat.
- Sont recherchées des teintes claires et neutres et des nuances sobres assurant la continuité visuelle du bâti environnant.

Teintes principales (fonds de façade)

- Les teintes utilisées pour les surfaces principales (enduits, maçonneries apparentes, bardages, grandes surfaces murales) doivent être neutres, peu saturées, et de luminosité moyenne à claire, en cohérence avec l'ambiance des constructions voisines.
- Les finitions sont mates ou satinées. Les finitions brillantes, métallisées, nacrées ou réfléchissantes sont interdites.

Teintes d'accent et soulignements

- Les teintes vives ou très sombres sont interdites en teinte principale. Elles ne sont autorisées qu'en accent, de manière ponctuelle, uniquement pour les soulignements d'ouvertures et éléments fins : encadrements, menuiseries extérieures, volets, garde-corps, corniches, modénatures...
- Ratio maximal : la surface cumulée peinte dans une teinte vive et/ou très sombre ne doit pas excéder 10 % de la surface apparente de chaque façade.
- Les teintes d'accent doivent rester non fluorescentes et non brillantes (finition mate ou satinée).

6. POINT DE MODIFICATION N°4 – Simplification de l'article 12 sur les obligations en matière de stationnement

6.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

6.1.1. Volonté principale.

La modification vise à adapter l'exigence de stationnement au contexte villageois sans pénaliser des projets utiles. Concrètement, seules les règles applicables aux logements sont clarifiées/mises à jour (grille par typologies et seuils minimaux propres aux logements), tandis que toutes les autres destinations sont appréciées au cas par cas en fonction de l'usage et de la mutualisation possible des places publiques existantes. Cette approche permet d'éviter qu'un commerce, un équipement ou une activité de proximité ne soit écarté pour une raison purement normative alors que le bourg peut absorber la demande via l'offre partagée. La rédaction projetée formalise cette souplesse (clause "toute autre destination : appréciation selon l'usage et la mutualisation") tout en conservant des minima lisibles pour l'habitat.

6.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Le règlement du PLU peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement et en préciser les modalités, en tenant compte de la desserte, de la densité et des besoins du projet (art. R151-44). Il peut aussi moduler ces obligations, prévoir des maxima et organiser la mutualisation (art. L151-32 et R151-45). La clause « appréciation au cas par cas selon l'usage et la mutualisation » s'inscrit dans ces habilitations, en fixant des critères d'appréciation objectifs plutôt qu'une interdiction ou un quota uniforme.

Lorsque les obligations ne peuvent être réalisées sur l'unité foncière, elles peuvent être satisfaites dans l'environnement immédiat (concession ou achat de places en parc public ou privé), mécanisme que la commune maintient expressément (art. L151-33).

La mesure n'augmente ni ne diminue les possibilités de construire au sens de l'art. L153-41 à l'échelle d'une zone (elle concerne un usage annexe de fonctionnement des projets et introduit de la souplesse pour les destinations autres que logements) ; elle relève donc de la modification simplifiée (art. L153-45).

6.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, **soit au minimum dans les conditions suivantes :**

■ logement de 1 à 3 pièces	1,2 emplacement
■ logement de 4 à 5 pièces	1,4 emplacement
■ logement de 6 pièces ou plus	1,5 emplacement
■ maison individuelle	2 emplacements
■ hôtel	1 emplacement par chambre
■ restaurant	1 emplacement pour 12 m2 de salle

■ commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 40 m ²
■ salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
■ bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
■ hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
■ maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
■ artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
■ atelier automobile	1 emplacement pour 100 m ²

- Logement dont la surface de plancher est inférieure à 100 m² : 2 places minimum en dehors de l'éventuel garage.
- Logement dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 100 m² : 3 places minimum en dehors de l'éventuel garage.
- Toute autre destination : les places de stationnement seront appréciées en fonction de l'usage de la construction et de la mutualisation éventuelle des places de stationnement publics.

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

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 stationnement existant ou en cours de réalisation.

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.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} 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. Le montant de cette participation ne peut excéder 80.000 F 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, et modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

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^{er} de la loi 90-149 du 31.5.1990.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1^{er}, 6^o et 8^o du I de l'article L720-5 du code du commerce et au 1^{er} de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1^{er} de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1^{er}, 6^o et 8^o du I de l'article L720-5

du code u commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, **soit au minimum dans les conditions suivantes :**

• maison individuelle	2 emplacements
• studio ou 1 pièce	1 emplacement
• logement de 2 ou 3 pièces	1, 2 emplacements
• logement de 4 ou 5 pièces	1, 4 emplacements
• logement de 6 pièces ou plus	1, 5 emplacements
• 2 emplacements pour 4 logements (visiteurs)	
• hôtel	1 emplacement par chambre
• restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
• commerce > à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m ²
• salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
• bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
• hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
• maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
• artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
• atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

- Logement dont la surface de plancher est inférieure à 100 m² : 2 places minimum en dehors de l'éventuel garage.
- Logement dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 100 m² : 3 places minimum en dehors de l'éventuel garage.
- Toute autre destination : les places de stationnement seront appréciées en fonction de l'usage de la construction et de la mutualisation éventuelle des places de stationnement publics.

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1e de la loi 90-149 du 31.5.1990. Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L7-20-5 du code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce. Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est

pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils. Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

7. POINT DE MODIFICATION N°5 – Adaptation de l'article 13 sur les plantations

7.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

7.1.1. Volonté principale.

La mise à jour des articles 13 vise à renforcer et clarifier les exigences paysagères et écologiques adaptées à un village, en favorisant la désimperméabilisation et une relative canopée locale :

- en zone U, maintien/clarification de l'obligation selon laquelle 80 % des surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées ou aménagées en surface perméable, avec un ratio minimal d'arbres (1 arbre moyen/haut-tige par 400 m² entamés).
- en zone 1AU, exigence équivalente de 80 % de surfaces libres perméables, complétée par la prescription d'“essences locales” pour les plantations et le même ratio d'arbres (1/400 m²).

L'objectif est de faciliter l'infiltration à la parcelle, d'améliorer le confort d'été et la biodiversité tout en gardant une règle simple à instruire, sans modifier l'économie générale des droits à construire.

7.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Le règlement de PLU peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées (art. L151-22). L'exigence “80 % des surfaces libres perméables” s'inscrit directement dans cette habilitation.

Le règlement peut imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir (art. R151-43, 2°). L'énoncé d'un ratio d'arbres et le recours à des essences locales trouvent ici leur fondement.

Ces précisions n'augmentent ni ne diminuent les possibilités de construire au sens de l'art. L153-41 (pas de variation > 20 % à l'échelle d'une zone, pas de réduction de zone U ou AU) : elles portent sur le traitement des espaces libres et la perméabilité ainsi que la plantation. La procédure de modification simplifiée (art. L153-45) est donc adaptée.

7.2. REGLEMENT ECRIT AVANT/APRES

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les 80 % des surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en surface perméable.
2. Plantation sur les surfaces libres : un arbre à moyenne ou haute tige par tranche de 400 m² entamée.
3. ~~Espaces boisés classés Sans objet~~

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les 80 % des surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en surface perméable.
2. Les végétaux (arbres, arbustes et haies) seront des essences locales.
3. Plantation sur les surfaces libres : un arbre à moyenne ou haute tige par tranche de 400 m² entamée.
4. ~~Espaces boisés classés Sans objet~~

8. POINT DE MODIFICATION N°7 – Facilitation de l'aménagement de la zone 1AUa

8.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

8.1.1. Volonté principale.

Le PLU antérieur ne comportait aucune OAP, ce qui laissait sans cadre programmatique l'ouverture des secteurs AU. La présente modification crée :

- une OAP "générale" applicable aux nouvelles opérations d'aménagement (principes de densité minimale visée, hiérarchisation et partage des voies, cheminements doux, gestion à la source des eaux pluviales, plantations/essences locales, etc.) ;
- une OAP sectorielle dédiée au secteur 1AUa "rue du Calvaire", précisant les conditions clefs de réalisation : accès obligatoire (éviter une entrée/sortie en plein virage), densité (20 logts/ha), insertion paysagère, aire de retournement en tête d'impasse (bouclage impossible au regard du site), poche de stationnement et amorce de voie principale à partager entre usages. Ces éléments sont matérialisés et décrits dans le fascicule OAP joint.

En conséquence, l'article 2 de la zone AU est ajusté pour renvoyer explicitement aux OAP : toute urbanisation devra être conduite d'ensemble ou par phases et en cohérence avec la programmation et les schémas des OAP (générale et, pour 1AUa, l'OAP sectorielle). L'objectif est de sécuriser l'instruction (critère clair de compatibilité), d'éviter les opérations "hors-séquence" et d'assurer la qualité urbaine (accès sûr, paysage, desserte, stationnement partagé) sans changer l'économie générale des droits à construire.

8.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Le PLU « comprend [...] des orientations d'aménagement et de programmation » (art. L151-2). Créer une OAP générale et une OAP sectorielle 1AUa met le document en conformité avec cette structure.

Les OAP peuvent définir des dispositions relatives à l'aménagement et, notamment, comporter un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU et des équipements correspondants (art. L151-6 et L151-7). Les OAP sectorielles doivent « définir les conditions d'aménagement » (qualités architecturales/urbaines/paysagères, desserte par les voies et réseaux, stationnement, etc.) ; leur périmètre est délimité sur les documents graphiques (art. R151-6 et renvoi R151-10). Le renvoi explicite de l'article 2 AU vers ces OAP est donc pleinement fondé.

Les travaux et constructions doivent être conformes au règlement et compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent (art. L152-1). La rédaction proposée n'érige pas l'OAP en règle autonome ; elle organise la hiérarchie d'examen (compatibilité) déjà prévue par la loi et confirmée par la jurisprudence récente (appréciation globale à l'échelle de la zone).

Mettre à jour l'article 2 pour renvoyer aux OAP, créer une OAP générale et instituer une OAP sectorielle sur 1AUa n'entre dans aucun cas imposant l'enquête publique (art. L153-41 : pas de variation > 20 % des possibilités de construire à l'échelle d'une zone, pas de réduction de zones U/AU, etc.). La modification simplifiée (art. L153-45) est donc adaptée.

Les OAP portent précisément sur l'aménagement des secteurs, la desserte par les voies et réseaux et peuvent comporter un échéancier d'ouverture et d'équipements (arts. L151-6 et L151-7). Il est cohérent, en AU, de laisser à l'OAP (et au projet) la définition des voiries internes, plutôt qu'à des ER "figés" sur la carte.

8.2. FASCICULE DES OAP

En annexe de la présente notice. A noter que les périmètres de renvois aux OAP sont dorénavant présents sur le règlement graphique.