

PROJET

PLU Charmeil

Modification de Droit Commun n°2

Prescrite par Arrêtés du président n°2023-13 en date du 26 mai 2023 et n°2023-22 du 21 juillet 2023.

Notice explicative

SOMMAIRE

La procédure de modification	4
Document d'urbanisme en vigueur	4
Cadre réglementaire de la procédure	4
Contenu de la Modification de droit Commun	5
Résumé du projet de modification.....	6
Modification n°1 :	6
Modification n°2 :	6
Modification n°3 :	6
Modification n°4 :	6
Modification n°5 :	6
Modification n°6 :	6
Modification n°7 :	6
Modifications réglementaires apportées au PLU	7
Modification n°1	7
A. Règlement avant modification : Réglementation des eaux pluviales	7
B. Règlement après modification : Réglementation eaux pluviales	8
C. Justifications : Réglementation eaux pluviales	9
Modification n°2	10
A. Réglementation avant modifications : Clôtures.....	10
B. Règlement après modification : Clôtures	11
C. Justifications : Réglementation Clôtures.....	13
Modification n°3	13
A. Règlement avant justification : Implantation piscines	13
B. Règlement après justification : implantation piscines.....	14
C. Justifications : implantation piscines	14
Modification n°4	14
A. Règlement après modification : Occupations sous conditions	14
B. Justifications : Occupations sous conditions	20
Modification n°5	21
A. Règlement avant modification : Implantation des constructions.....	21

B. Règlement après modifications : Implantation des constructions	22
C. Justifications : Implantation des constructions.....	23
Modification n°6	23
A. Règlement avant modification : Hauteur des constructions.....	23
B. Règlement après modifications : Hauteur des constructions	24
C. Justifications : Hauteurs de construction	25
Modification n°7	26
A. Règlement avant modification : évolutions mineures	26
B. Règlement après modification : évolutions mineures.....	27
C. Justifications : évolutions mineures.....	28

La procédure de modification

Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Charmeil est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 14/06/2018

Cadre réglementaire de la procédure

Le projet porte sur plusieurs modifications dont :

- Des modifications ponctuelles dans le règlement afin de corriger certains points et d'apporter des modifications, dans les limites du cadre de la Modification de droit commun.

Conformément aux articles L153-31 et L153-36 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation ou n'a pas 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 ;
- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification a pour effet :

- Soit de majorer de plus 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine où à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L131-9 du Code de l'urbanisme.

La modification du PLU peut donc être effectuée selon une procédure de droit commun, conformément à l'article L153-36.

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I 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.

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification a été engagée à l'initiative du président de Vichy Communauté.

Article L153-37 du Code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

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.

Conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique et doit répondre aux conditions de ce dernier.

Article L153-41 du Code de l'urbanisme, modifié par loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 – art.97

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.

Contenu de la Modification de droit Commun

Seul le règlement a fait l'objet de modifications dans cette procédure.

Résumé du projet de modification

Modification n°1 :

La modification n°1 vise à prendre en compte le règlement lié aux eaux pluviales élaboré par Vichy Communauté.

- La réglementation liée à la gestion des eaux pluviales a été modifiée.

Modification n°2 :

La modification n°2 a pour objectif de modifier les règles concernant les clôtures, qu'elles donnent sur les voies et emprises publiques ou bien en limites séparatives. Les règles concernant la végétation seront revues pour simplifier l'instruction.

Modification n°3 :

La modification n°3 consiste en la réécriture de la règle concernant l'implantation des piscines afin de clarifier l'application et donc l'emploi de cette règle.

Modification n°4 :

La modification n°4 va permettre la réalisation de différents aménagements et constructions dans le cadre d'équipement public ou d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones du PLU.

Modification n°5 :

La modification n°5 vise à modifier les règles d'implantation des constructions dans les zones urbaines pour gagner en homogénéité et simplicité d'instruction. Cette modification vient également supprimer les différentes bandes de constructibilité.

Modification n°6 :

La modification n°6 vise à supprimer les différences de hauteur entre les bandes principales et secondes au vu de leur suppression. Les règles de hauteur ont ainsi été harmonisées.

Modification n°7 :

La modification n°7 a pour objectif de permettre la correction d'un certain nombre d'erreurs et d'apporter des modifications mineures au règlement.

Modifications réglementaires apportées au PLU

Modification n°1

A. Règlement avant modification : Réglementation des eaux pluviales

ARTICLE DG 8	DESSERTES PAR LES RESEAUX
-----------------	---------------------------

Eaux pluviales :

1. Toute construction nouvelle ou changement de destination doit être raccordé au réseau public d'eau pluviale s'il existe sans accroître les débits existants. Des solutions alternatives de gestion (rétention et/ou récupération ou infiltration) des eaux pluviales sont à rechercher afin de limiter et d'étaler les apports dans les réseaux publics. Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs « eaux pluviales » doit être opéré dans le respect des débits et des charges polluantes acceptables par ces derniers et dans la limite des débits spécifiques suivants, de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement :
 - 15l/s/ha (débit exprimé en litre par seconde par hectare aménagé)

Les volumes de rétention devront être dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
3. La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eau pluviales sont strictement interdits.
4. Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellements de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

5. En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil général demande que lui soit transmis les dossiers d'étude « Loi sur l'eau » relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

B. Règlement après modification : Réglementation eaux pluviales

ARTICLE DG 8

DESSERTES PAR LES RESEAUX

Eaux pluviales :

1. Se référer aux prescriptions du règlement d'eaux pluviales consultable sur le site internet de Vichy Communauté.
2. Toute construction nouvelle ou changement de destination doit être raccordé au réseau public d'eau pluviale s'il existe sans accroître les débits existants. Des solutions alternatives de gestion (rétention et/ou récupération ou infiltration) des eaux pluviales sont à rechercher afin de limiter et d'étaler les apports dans les réseaux publics. Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs « eaux pluviales » doit être opéré dans le respect des débits et des charges polluantes acceptables par ces derniers et dans la limite des débits spécifiques suivants, de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement :
15l/s/ha (débit exprimé en litre par seconde par hectare aménagé)

Les volumes de rétention devront être dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.
3. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
4. La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eau pluviales sont strictement interdits.
5. Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront

~~également tenir compte des eaux de ruissellements de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.~~

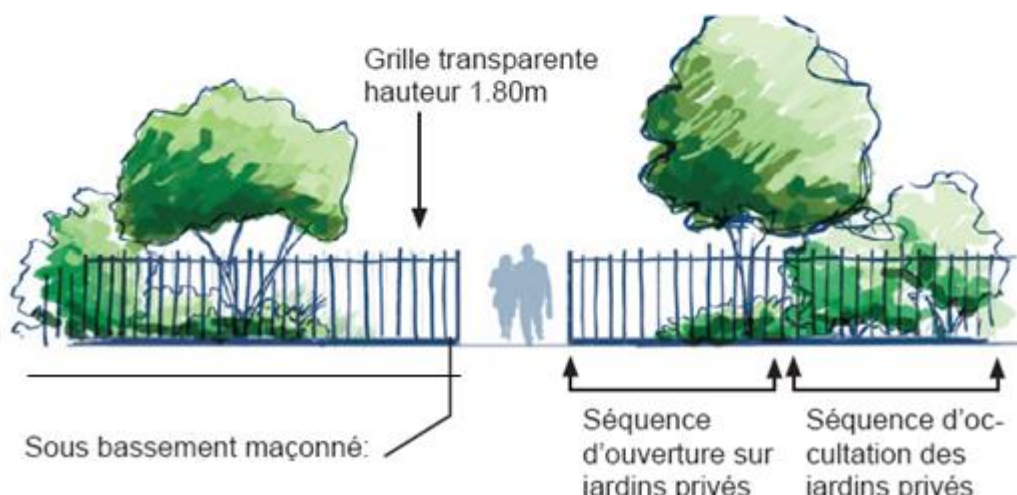
~~6. En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil général demande que lui soit transmis les dossiers d'étude « Loi sur l'eau » relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.~~

C. Justifications : Réglementation eaux pluviales

Vichy communauté ayant mise en place un règlement concernant les eaux pluviales, ce dernier vient remplacer les règles aujourd'hui présentes au PLU.

Modification n°2

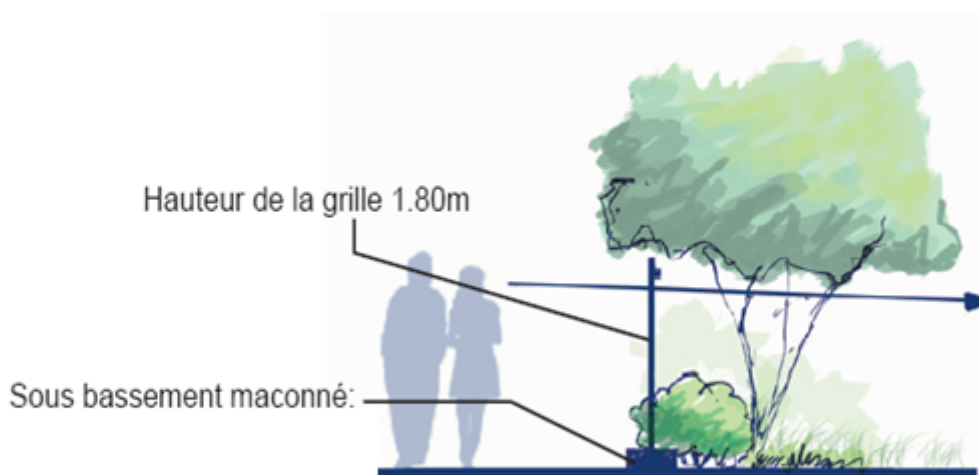
A. Réglementation avant modifications : Clôtures

ARTICLE DG 9	PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES
	<p>Clôture sur rue :</p> <p>L'espace de retrait entre l'alignement et la construction doit participer à l'embellissement de l'espace public. Ainsi, les clôtures sur rue devront ménager des séquences d'ouverture sur les jardins privés (20% minimum du linéaire)</p> <p>Les clôtures sur rue sont limitées à 1,80 m de hauteur et seront composées :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit d'un dispositif à claire voie de type grille ou barreaudage de couleur sombre et ponctuellement doublé d'une haie végétale (2 essences champêtres minimum)- soit d'un mur bahut (hauteur comprise entre 0.5 et 1 m) surmonté d'un dispositif à claire voie de type barreaudage vertical et ponctuellement doublé d'une haie végétale (2 essences champêtres minimum)- soit d'un mur plein de 1,6 m de hauteur et dont le linéaire ne pourra excéder 7m par séquence continue et 70% du linéaire.  <p>The diagram illustrates the requirements for street-facing fences. It shows a cross-section of a property with a 'Grille transparente hauteur 1.80m' (transparent grille 1.80m high) and a 'Sous bassement maçonné' (masonry base). The diagram also shows two 'Séquences d'ouverture sur jardins privés' (sequences of opening onto private gardens) and two 'Séquences d'occultation des jardins privés' (sequences of occultation of private gardens).</p>

Clôture en mitoyenneté :

Les clôtures entre 2 propriétés sont limitées à 1,8 m et seront composées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale (la haie peut monter à 2m de hauteur)
- soit d'un mur plein de 1,8m de hauteur si ce dernier est en prolongement de la construction principale et sur un linéaire maximum de 5m.



Les dispositifs à claire voie ou de grillage sont admis à condition d'être accompagné d'une haie végétale sur une largeur d'au moins 1 m. Les plantations seront de type haie libre (plusieurs espèces mélangées).

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches, plaques PVC sont interdits.

B. Règlement après modification : Clôtures

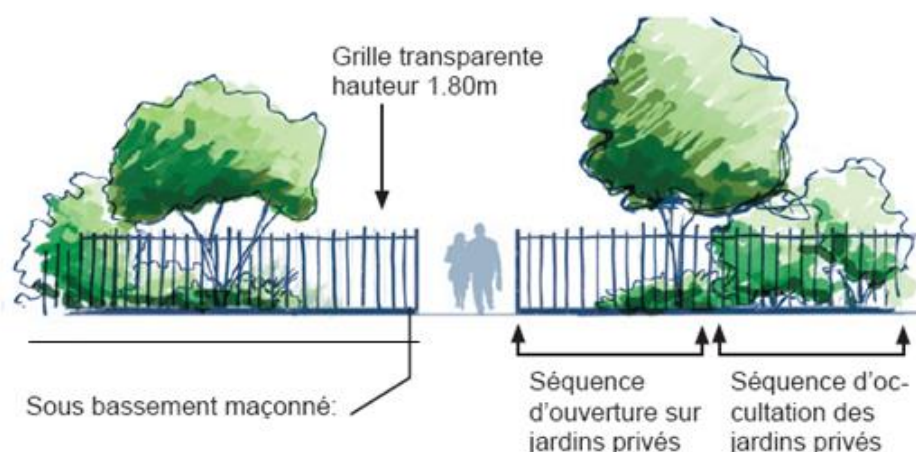
ARTICLE DG 9	PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES
-----------------	---

Clôture sur rue :

L'espace de retrait entre l'alignement et la construction doit participer à l'embellissement de l'espace public. Ainsi, les clôtures sur rue devront ménager des séquences d'ouverture sur les jardins privés (20% minimum du linéaire)

Les clôtures sur rue sont limitées à 1,80 m de hauteur et seront composées :

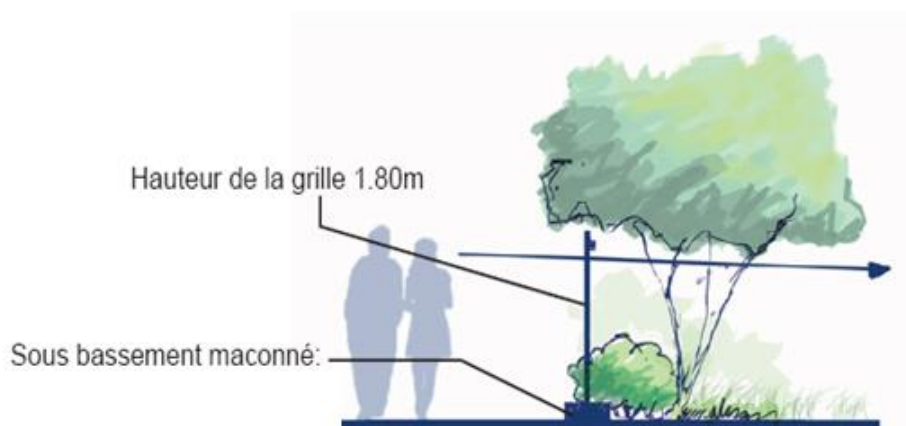
- soit d'un dispositif à claire voie de type grille ou barreaudage de couleur sombre et ponctuellement doublé ou non d'une haie végétale (2 essences champêtres minimum composée de plusieurs essences mélangées) ;
- soit d'un mur bahut (hauteur comprise entre 0.5 et 1 m) surmonté d'un dispositif à claire voie de type barreaudage vertical et ponctuellement doublé ou non d'une haie végétale (2 essences champêtres minimum composée de plusieurs essences mélangées) ;
- soit d'un mur plein de 1,6 m de hauteur sur un linéaire restreint à la zone d'accès afin d'intégrer le portail et les éléments techniques et dont le linéaire ne pourra excéder 7m par séquence continue et 70% du linéaire.



Clôture en mitoyenneté :

Les clôtures entre 2 propriétés sont limitées à 1,8 m et seront composées :

- soit d'un grillage doublé **ou non** d'une haie végétale (la haie peut monter à 2m de hauteur)
- soit d'un mur plein de 1,8m de hauteur si ce dernier est en prolongement de la construction principale et sur un linéaire maximum de 5m.



Les dispositifs à claire voie ou de grillage sont admis à condition d'être accompagné d'une haie végétale sur une largeur d'au moins 1 m. Les plantations seront de type haie libre (plusieurs espèces mélangées).

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches, plaques PVC sont interdits.

C. Justifications : Réglementation Clôtures

Face à des difficultés d'instruction, le règlement sur les clôtures a été changé. Ainsi, les mentions les plus subjectives ou difficiles à instruire ont été supprimées. La possibilité de ne pas doubler les clôtures par une haie a également été rajoutée, car un grand nombre d'habitants se rabat sur les clôtures en « dure » pour limiter l'entretien de la clôture et donc d'une haie.

Modification n°3

A. Règlement avant justification : Implantation piscines

ARTICLE DG 9	PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES
-----------------	---

7. Implantation des piscines :

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 1 mètre (calculé depuis le nu intérieur du bassin) des limites privatives et à condition qu'elle soit bordée d'un mur dont la hauteur ne pourra excéder 1.80 m (cf. annexe 3).

B. Règlement après justification : implantation piscines

ARTICLE
DG 9

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

7. Implantation des piscines :

~~L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 1 mètre (calculé depuis le nu intérieur du bassin) des limites privatives et à condition qu'elle soit bordée d'un mur dont la hauteur ne pourra excéder 1.80 m (cf. annexe 3).~~

L'implantation des piscines selon un retrait minimum de 1 mètre des limites séparatives (calculé depuis le nu intérieur du bassin) est possible si cette dernière est bordée d'un mur d'une hauteur minimale de 1.80m. Sinon, les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres. (cf. annexe 2 du règlement)

C. Justifications : implantation piscines

La règle concernant l'implantation des piscines a simplement été réécrite pour faciliter la lecture, que ce soit pour les particuliers, mais également pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Modification n°4

A. Règlement après modification : Occupations sous conditions

<p>ARTICLE UB 2</p>	<p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ; 2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie urbaine. 3. Les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public. 4. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
----------------------------	---

<p>ARTICLE UE 2</p>	<p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont admises sous conditions :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions à usage de sports, loisirs, d'accueil collectif des personnes (résidences, internat, foyers, équipements culturels, d'enseignement ...). 2. Les constructions à usage de bureaux en lien avec les activités citées à l'alinéa précédent. 3. Les équipements de restauration et d'hôtellerie sous la condition d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble liées aux activités de sports, loisirs. 4. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la <u>présence permanente</u> est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. 5. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol. 6. Les équipements liés aux dispositifs de tri sélectif ou de stockage de matériaux à vocation collectifs ou publics. 7. Les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.
----------------------------	--

ARTICLE UI 2

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A
CONDITIONS PARTICULIERES**

1. La réhabilitation, l'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que les annexes ;
2. Les nouvelles constructions d'activités (industrie, artisanat, bureaux...);
3. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage ou la direction des établissements édifiés dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation devront être intégrées aux constructions à usage d'activité auxquelles elles sont liées et leur superficie devra être inférieure ou égale à 60 m² habitables.

4. Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités existantes ;
5. L'aménagement des locaux commerciaux existants est autorisé dans le volume du bâtiment.
6. Les dépôts ou stockages de matériaux à l'air libre lorsque ceux-ci s'accompagnent de dispositions permettant leur insertion dans l'environnement,
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et/ou la qualité des paysages.
8. Les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.
9. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :
10. à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, pressing, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages et stations- services, chaufferies, parcs de stationnement etc.
11. à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
12. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans les milieux environnants.

ARTICLE 1AU/2AU/2AUp 2

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A
CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

1. les constructions, ouvrages et travaux s'ils concernent des structures d'accueil relevant d'un intérêt public,
2. Les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.
3. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
4. Les constructions légères (sans maçonnerie) telles que les abris de jardins, cabanes, cabanons, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 12 m², que leur hauteur absolue soit limitée à 3,5 mètres et que leur nombre soit limité à une par parcelle.

ARTICLE AUI 2

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A
CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

1. Les constructions à usage d'activités économiques (industrie, artisanat, bureaux...) ;
2. Les constructions à destination de commerces à condition d'être une construction à vocation commerciale de vente de gros, les constructions à vocation commerciale de vente au détail étant interdites.
3. Les activités artisanales, de services, dont hôtellerie et restauration,
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
5. Les affouillements et exhaussements de sols sous la condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées ;
6. Les ouvrages techniques ou d'infrastructure ou de superstructure nécessaires au fonctionnement des activités économiques visées.
7. Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements, visées à l'article AUI2.
8. Les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone et de s'intégrer dans le paysage :

1. Les constructions et extensions de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
2. Les constructions et extensions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes, piscines...) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes;
3. Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante (gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambres d'hôtes), par aménagement de bâtiments existants, à l'exclusion des abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, des constructions provisoires et des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50m² ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
5. La restauration des bâtiments existants. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;
6. L'extension des constructions d'habitations existantes, sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m².
7. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m² maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal.
8. Les abris pour animaux d'une surface maximale de 25 m².
9. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
10. Les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

ARTICLE N 2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisés sous conditions de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et de s'intégrer dans le paysage : En zone N : <ol style="list-style-type: none">1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif ;2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.3. La restauration et l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;4. L'extension des constructions d'habitations existantes, sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m².5. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m² maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal.6. Les abris pour animaux d'une surface maximale de 25 m².7. Les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public. Ces constructions ne sont admises que si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et à leur intérêt esthétique ou écologique. Sont soumis à autorisation, les coupes et abattages d'arbres, les défrichements.
--------------------	---

	<p>Dans le seul secteur Npj :</p> <ul style="list-style-type: none"> 8. Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments et de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière. 9. La construction et l'extension d'annexes non accolées au bâtiment principal à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 40 m² (l'emprise maximum ne concerne pas les piscines), que leur hauteur à l'égout ne dépasse pas 4,5 m et qu'elles soient distantes d'un maximum de 20 m du bâtiment principal. 10. Les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public. <p>Dans le sous-secteur NL :</p> <ul style="list-style-type: none"> 11. Les constructions et installations liées à l'activité de loisirs. 12. Les aires de jeux 13. Les sanitaires et autres commodités 14. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, 15. Les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public. <p>Dans le seul secteur Ngy :</p> <ul style="list-style-type: none"> 16. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, 17. La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments liés au fonctionnement des activités admises dans la zone (aire d'accueil des gens du voyage), 18. Les parcs de stationnement de véhicules. 19. Les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.
--	--

B. Justifications : Occupations sous conditions

Afin de ne pas bloquer un certain nombre de projets, des prescriptions concernant les équipements d'intérêt collectif ou de service public, mais également concernant les affouillements et exhaussements de sol ont été rajoutées.

Modification n°5

A. Règlement avant modification : Implantation des constructions

ARTICLE UB 3	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Dans la bande de constructibilité principale Dans une première bande de 18 mètres par rapport au domaine public les constructions doivent être obligatoirement édifiées en alignement du domaine public ou un retrait compris entre 3 et 6 m. En cas de retrait par rapport à l'alignement, les surfaces libres de constructions situées dans la bande des 6 m devront être aménagées en espaces paysagers pouvant recevoir du stationnement. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour prendre en compte : <ul style="list-style-type: none">– la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés,– la morphologie urbaine environnante, dont la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines, notamment aux abords des bâtis remarquable, dont le château de Charmeil,– l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.– Cette règle peut être modifiée lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'annexes à la construction principale sous réserve que cette modification ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité. En cas de recul, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être également autorisée entre l'alignement et ce dit recul. Les constructions doivent être édifiées en harmonie avec le bâti existant. Les annexes disjointes de la construction principale de plus de 20 m ² de surface de plancher seront implantées à l'alignement ou avec un recul de 3 m minimum.
	Dans la bande constructibilité secondaire Sont autorisés au-delà de la bande de 18 mètres et seulement une fois la première bande construite : <ul style="list-style-type: none">- l'extension, le changement d'affectation, la reconstruction des bâtiments, existants dans le respect des règles pour le stationnement et les espaces libres. Dans tous les cas Si une construction existante ne respecte pas les dites règles, les extensions et aménagements ultérieurs devront se conformer à la règle sauf si cela pose des problèmes de fonctionnement ou rompt l'harmonie de la construction existante.

B. Règlement après modifications : Implantation des constructions

ARTICLE UB 3	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Dans la bande de constructibilité principale Dans une première bande de 18 mètres par rapport au domaine public les constructions doivent être obligatoirement édifiées en alignement du domaine public ou selon un retrait compris entre 3 et 6 m. En cas de retrait par rapport à l'alignement, les surfaces libres de constructions situées dans la bande des 6 m devront être aménagées en espaces paysagers pouvant recevoir du stationnement. Des implantations différentes peuvent être autorisées : pour prendre en compte : <ul style="list-style-type: none">la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés,la morphologie urbaine environnante, dont la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines, notamment aux abords des bâtis remarquable, dont le château de Charmeil,l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,Cette règle peut être modifiée lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'annexes à la construction principale sous réserve que cette modification ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité. <ul style="list-style-type: none">- Afin de prendre en compte la configuration de la parcelle, notamment si sa morphologie est accidentée (pans coupés, biais importants avec les limites séparatives...), si elle est desservie par des voies ouvertes à la circulation sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,- Afin de prendre en compte la morphologie urbaine environnante, dont la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines, notamment aux abords des bâtis remarquable, dont le château de Charmeil- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de répondre à des besoins de fonctionnalité, de sécurité ou pour créer un événement urbain. Dans ce cas l'espace de recul entre le bâti et la voie doit être aménagé de manière à mettre en valeur l'équipement et à assurer les transitions urbaines,- Dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain à condition que le projet s'inscrive dans un ensemble urbain cohérent et qu'il ne remette pas en cause les perspectives monumentales,- Pour les constructions principales en seconde ligne qui devront respecter un recul d'au moins 25 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
---------------------	--

<p>Dans la bande constructibilité secondaire</p> <p>Sont autorisés au delà de la bande de 18 mètres et seulement une fois la première bande construite :</p> <ul style="list-style-type: none">— l'extension, le changement d'affectation, la reconstruction des bâtiments, existants dans le respect des règles pour le stationnement et les espaces libres. <p>Les constructions principales en seconde ligne sont autorisées sous réserve qu'une construction principale en première ligne soit réalisée ou prévue dans le cadre d'un lotissement.</p> <p>Les annexes et extensions sont autorisées au-delà de la bande de 18 mètres ainsi que le changement d'affectation, la reconstruction des bâtiments existants.</p> <p>Dans tous les cas</p> <p>Si une construction existante ne respecte pas les dites règles, les extensions et aménagements ultérieurs devront se conformer à la règle sauf si cela pose des problèmes de fonctionnement ou rompt l'harmonie de la construction existante.</p>

C. Justifications : Implantation des constructions

Les conditions permettant des implantations différentes ont été actualisées et complétées selon l'expérience du service instructeur. Les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ont notamment été rajoutées.

De plus, la notion de bande constructible a évolué pour permettre l'implantation de constructions d'habitation en second rideau. Ainsi, les constructions principales en seconde ligne sont autorisées sous réserve qu'une construction principale existe en premier rideau.

Modification n°6

A. Règlement avant modification : Hauteur des constructions

ARTICLE UB 5

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la bande de constructibilité principale

1. La hauteur maximale des constructions mesuré depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 10 m à compter du terrain naturel ou à défaut du terrain aménagé si ce dernier est inférieur à la côte du terrain naturel. Cette hauteur est portée à 12 m pour les équipements collectifs.
2. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau.
3. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ou pour l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 10 m.

Dans la bande constructibilité secondaire

1. La hauteur maximale des constructions mesuré depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 4,5 m à compter du terrain naturel ou à défaut du terrain aménagé. Cette hauteur est portée à 12 m pour les équipements collectifs.
2. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ou pour l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 10 m.

B. Règlement après modifications : Hauteur des constructions

ARTICLE UB 5	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS Dans la bande de constructibilité principale <ol style="list-style-type: none">1. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 10 m à compter du terrain naturel ou à défaut du terrain aménagé si ce dernier est inférieur à la côte du terrain naturel. Cette hauteur est portée à 12 m pour les équipements collectifs.2. La hauteur maximale des annexes mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 4 m à compter du terrain naturel ou à défaut du terrain aménagé si ce dernier est inférieur à la côte du terrain naturel.3. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau.4. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ou pour l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 10 m. Dans la bande constructibilité secondaire <ol style="list-style-type: none">1. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 4.5 m à compter du terrain naturel ou à défaut du terrain aménagé. Cette hauteur est portée à 12 m pour les équipements collectifs.2. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ou pour l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 10 m.
---------------------	---

C. Justifications : Hauteurs de construction

Au vu de la suppression des deux bandes constructibles, les différences de hauteur ne se justifient plus entre la première bande et la deuxième. Ainsi, l'ensemble des constructions devra présenter une hauteur maximale de 10m.

Modification n°7

A. Règlement avant modification : évolutions mineures

ARTICLE UB 6	ASPECT EXTERIEUR ET ESPACES LIBRES,
	Pour les constructions neuves à l'exclusion des toitures terrasses décrites ci avant ou des restaurations à l'identique de toitures existantes, les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur rouge brique de teinte uniforme.
ARTICLE UE 6	ASPECT EXTERIEUR ESPACES LIBRES,
	Les limites de la zone UE avec les zones résidentielles, naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).
ARTICLE UE 7	STATIONNEMENT
	<p>Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Ces dispositions s'appliquent aussi pour les aménagements de locaux ou bâtiments existants, mais des adaptations pourront être autorisées en fonction des contraintes des lieux.</p> <p>Pour les activités de nature commerciale ou de services marchands, il sera imposé un minimum de 1 place pour 50 m² de plancher.</p> <p>Pour le stationnement des cycles et motocycles</p> <p>Il sera demandé 1 place pour 200 m² de surface de plancher pour les autres activités avec des adaptations en fonction du nombre d'utilisateurs.</p>
ARTICLE UI 6	ASPECT EXTERIEUR ESPACES LIBRES
	A moins qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un dispositif de récupération d'énergies, les toitures en terrasses devront être recouvertes d'une membrane PVC grise.
	Les limites de la zone UE avec les zones résidentielles, naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

ARTICLE A 3	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
-------------	---

	2. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies internes à la zone au moins égale à 5m ;
--	---

B. Règlement après modification : évolutions mineures

ARTICLE UB 6	ASPECT EXTERIEUR ET ESPACES LIBRES,
--------------	--

	Pour les constructions neuves à l'exclusion des toitures terrasses décrites ci avant ou des restaurations à l'identique de toitures existantes, les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur rouge brique de teinte uniforme.
--	---

ARTICLE UE 6	ASPECT EXTERIEUR ESPACES LIBRES,
--------------	---

	Les limites de la zone UE avec les zones résidentielles, naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum plusieurs essences mélangées).
--	--

ARTICLE UE 7	STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces dispositions s'appliquent aussi pour les aménagements de locaux ou bâtiments existants, mais des adaptations pourront être autorisées en fonction des contraintes des lieux. Pour les activités de nature commerciale ou de services marchands, il sera imposé un minimum de 1 place pour 50 m² de plancher. Pour le stationnement des cycles et motocycles Il sera demandé 1 place pour 200 m ² de surface de plancher pour les autres activités avec des adaptations en fonction du nombre d'utilisateurs.
--------------	--

ARTICLE UI 6	ASPECT EXTERIEUR ESPACES LIBRES
--------------	--

	A moins qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un dispositif de récupération d'énergies, les toitures en terrasses devront être recouvertes d'une membrane PVC-grise.
--	---

	Les limites de la zone UE UI avec les zones résidentielles, naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).
--	--

ARTICLE A 3	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--------------------	---

	2. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies internes à la zone voies et emprises publiques au moins égale à 5m ;
--	---

ANNEXE 1 : DEFINITIONS
Définitions

Opération de renouvellement d'ensemble : Opération qui consiste à faire évoluer la ville sur elle-même soit par : <ul style="list-style-type: none">– <u>des</u> opérations de réhabilitation et réaffectation du bâti vacant ;– <u>des</u> opérations de démolition et reconstruction ;– <u>des</u> opérations de requalification de friches urbaines ;
--

C. Justifications : évolutions mineures

Ces différentes corrections ont pour but de clarifier la lecture du document et de simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme qui en découle.