



COMMUNE DE DAMPIERRE-LES-BOIS

Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé le 24 février 2020

Modification simplifiée du PLU approuvée le 8 septembre 2020

Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard
www.adu-montbeliard.fr



Pièce n°1 A : Additif au rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 8 septembre 2020

Le Maire,



Visa Sous-Préfecture

SOUS-PREFECTURE

11 SEP. 2020

MONTBELIARD

Agence de Développement
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407
25208 Montbéliard cedex
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00

www.adu-montbeliard.fr



Sommaire

Préambule	3
1 L'objet et le contexte de la modification simplifiée :.....	4
2 L'évolution de la zone UA :	7
2.1 Contexte et justification.....	7
2.2 Évolution du zonage UA.....	8
2.3 Évolution du règlement littéral UA.....	9
2.3.1 Contexte et justification	9
2.3.2 Évolution apportée au règlement	9
3 Les incidences des évolutions du PLU sur l'environnement :.....	22
4 Les pièces du PLU impactées par la modification simplifiée :.....	22



Préambule

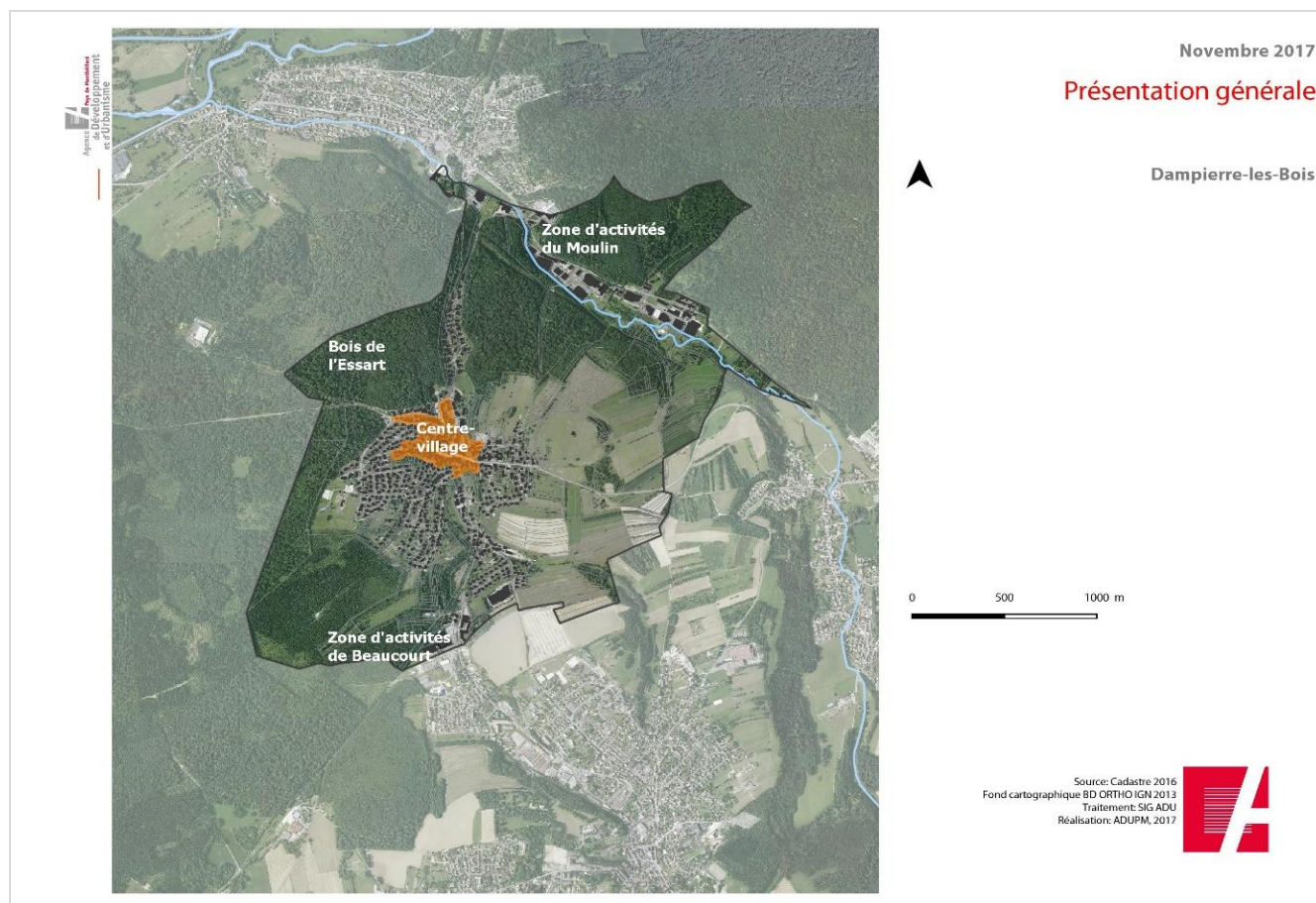
Le 22 mai 2017, le conseil municipal de Dampierre-les-Bois a prescrit la révision de son PLU (approuvé en 2003) avec les objectifs suivants :

- Programmer de nouvelles opérations d'aménagement et la reconduction de certaines notamment la ZAC Combe Saint-Laurent pour permettre l'accueil de nouveaux ménages ;
- Augmenter l'attractivité de la commune par un habitat diversifié ;
- Valoriser le foncier non urbanisé et disponible ;
- Conforter et pérenniser les équipements (bâtiment périscolaire, extension de l'école maternelle) avec un apport régulier de nouveaux habitants ;
- Développer les cheminements piétons et cyclables ;
- Conserver et valoriser les espaces naturels et boisés ;
- Redéfinir des zonages et des règlements plus cohérents.

Le PLU révisé a été approuvé par le conseil municipal le 24 février 2020.

La présente modification simplifiée porte sur la rectification d'une erreur matérielle dans le PLU approuvé (intégrer l'oubli de reporter les éléments issus de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de réalisation des travaux d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Combe Saint-Laurent emportant mise en compatibilité du PLU révisé (arrêté préfectoral du 26 janvier 2017)) :

- **Identification d'un secteur particulier de la zone UA pour la ZAC : secteur UAz ;**
- **Intégration dans le règlement littéral des dispositions particulières à la ZAC.**



Extrait du PLU : pièce n°1 – Rapport de présentation (page 20).



1 L'objet et le contexte de la modification simplifiée :

La révision du PLU a été approuvée le 24 février 2020.

La procédure de modification simplifiée vise à rectifier une erreur matérielle en créant un secteur de zone UAz correspondant à la ZAC de la Combe Saint-Laurent dont les travaux ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP - 26 janvier 2017).

La commune de Dampierre-les-Bois est située dans le département du Doubs, en région Bourgogne-Franche-Comté. Elle fait partie de l'arrondissement de Montbéliard et du canton d'Audincourt.

Dampierre-les-Bois appartient à la communauté d'agglomération du Pays de Montbéliard. Elle est située au Nord/Est du territoire de cette agglomération qui regroupe 141 200 habitants sur une superficie de 474,3 ha (4,74 km²) (voir carte page précédente : *Présentation générale Dampierre-les-Bois – Novembre 2017*).

Les communes limitrophes sont :

- Au Nord : Feschers-le-Châtel et Méziré ;
- Au Sud : Dasle, Beaucourt ;
- A l'Est : Badevel ;
- A l'Ouest : Etupes.

Dans un contexte de stabilité démographique de l'agglomération depuis 2008, la commune poursuit sa croissance pour atteindre une population de 1 658 habitants en 2013 et 1654 en 2016. Cette évolution positive témoigne de l'attractivité résidentielle de la commune.

Elle bénéficie en effet d'une situation favorable, à la fois proche des pôles d'emplois et de services de l'agglomération, des équipements structurants de l'espace médian (hôpital, gare TGV, pôle universitaire) et de la Suisse et de ses emplois frontaliers.

L'attractivité de la commune est aussi liée à son cadre de vie de bourg périurbain. Dampierre-les-Bois appartient en effet à la catégorie des petites communes situées entre Belfort, Montbéliard et la Suisse qui connaissent dans leur grande majorité une croissance démographique.



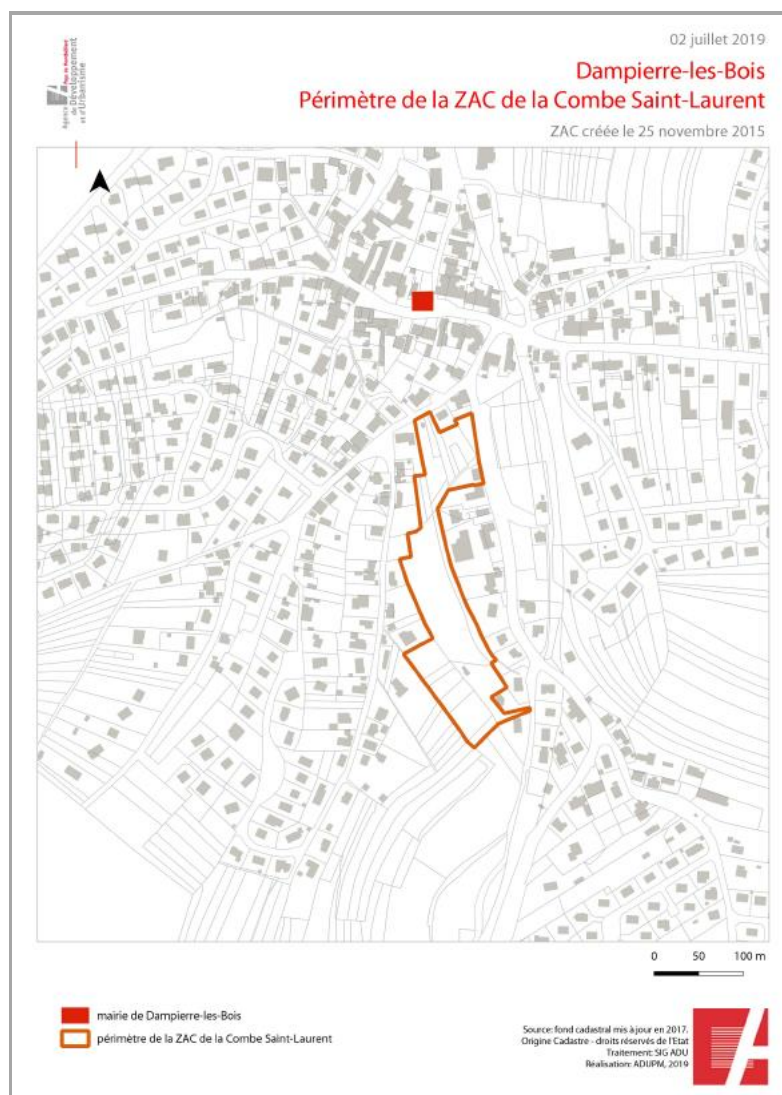
Après l'achèvement en 2013 de l'opération d'aménagement des coteaux fruitiers qui a permis d'accueillir une quarantaine de logements, la commune a décidé d'initier une nouvelle opération dans le secteur de la Combe Saint-Laurent.

En 2015, la commune a engagé la réalisation d'une ZAC sur ce secteur correspondant à une vaste dent creuse dans le tissu urbanisé en extension du cœur de bourg (voir périmètre ci-dessous).

Les objectifs de cette opération sont les suivants :

- Réaliser 40 logements pour maintenir la population communale et attirer de nouveaux habitants ;
- Diversifier le parcours résidentiel (mixité des typologies, destinations et formes d'habitat) ;
- Valoriser du foncier non urbanisé et disponible en cœur de bourg et procéder à sa densification ;
- Réaliser une opération de couture urbaine.

La ZAC de la Combe Saint-Laurent, en cours d'aménagement, est conçue pour être un écocartier. La première tranche permettra de proposer prochainement une offre de logements adaptée aux personnes âgées, 16 logements spécifiquement dédiés.



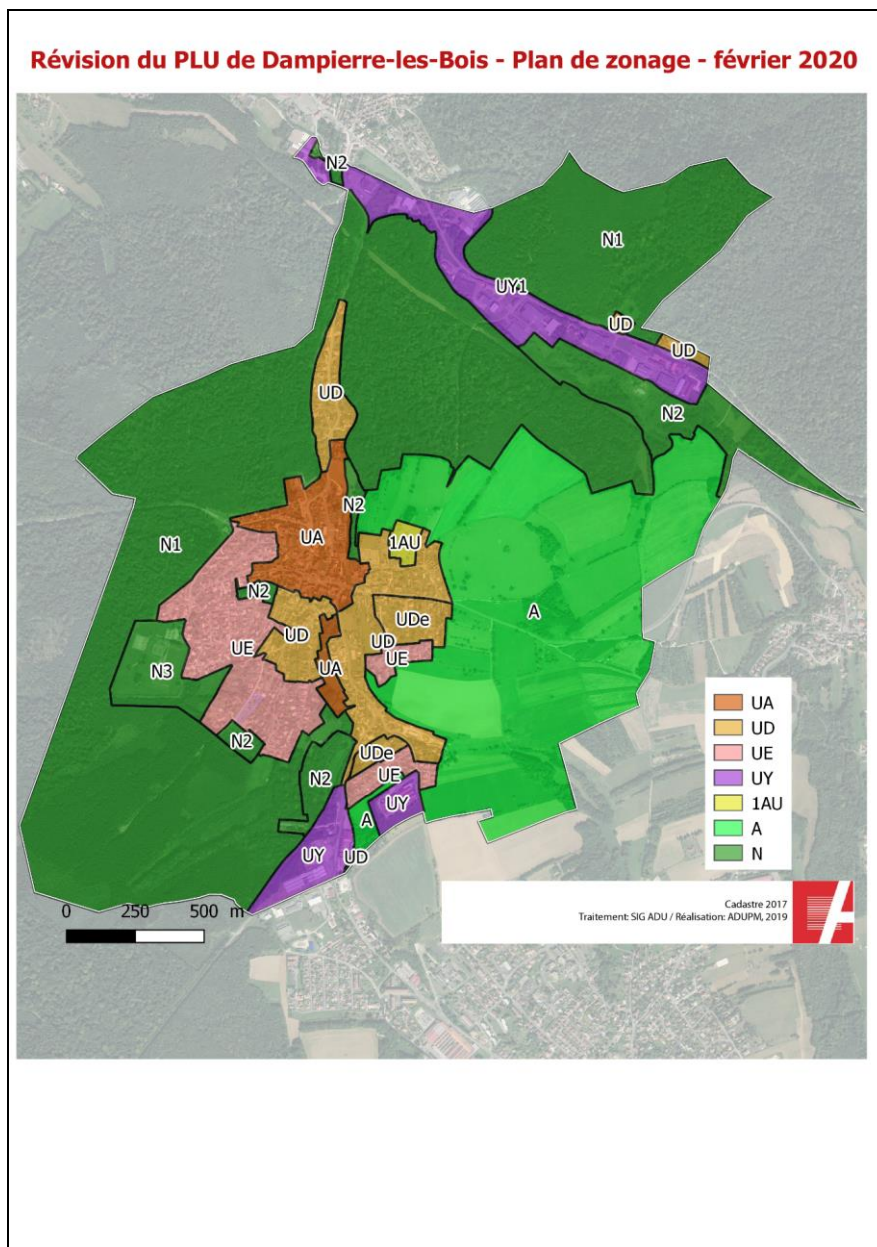
Extrait du PLU : pièce n°5 - Dossier d'Annexes -
Annexe n°8 : Périmètre de la ZAC de la Combe Saint-Laurent - ZAC créée le 25 novembre 2015.



Dans le PLU révisé, la Combe Saint-Laurent est classée en zone UA, comme le centre historique du village (voir carte ci-dessous : Révision du PLU de Dampierre-les-Bois – Plan de zonage – Février 2020).

Pourtant, le programme des aménagements et des logements du secteur de la Combe Saint-Laurent a fait l'objet d'une réflexion sur un règlement spécifique au secteur.

Ces spécificités n'ont pas été intégralement reportées dans le PLU révisé et il a été convenu par la présente modification simplifiée de les intégrer dans le PLU en vigueur.



Extrait du PLU : pièce n°1 – Rapport de présentation (page 173).



2 L'évolution de la zone UA :

2.1 Contexte et justification

Le PLU révisé approuvé en février 2020 prévoit 90 logements sur 15 ans (soit 6/an). Ce chiffre est conforme à la dynamique de la commune et s'approche des objectifs des documents supra communaux en cours d'élaboration.

Le projet de Programme Local de l'Habitat 2020-2025, arrêté en septembre 2019, prévoit 26 logements pour 6 ans, dont 5 en remobilisation dans le parc existant, soit 4,5 logements par an.

Avec la réalisation d'une quarantaine de logements, l'opération de la Combe Saint-Laurent couvre une large partie de ces objectifs.

Cette opération déjà engagée permettra de proposer prochainement une offre de logements adaptée aux personnes âgées. La première tranche de l'écoquartier (16 logements) leur sera spécifiquement dédiée.

Le règlement graphique du PLU traduit ce projet en retenant un classement UA sur le périmètre de la Combe Saint-Laurent faisant l'objet de la ZAC créée le 25 novembre 2015.

Toutefois, le règlement littéral du PLU révisé ne prend pas en compte les règles spécifiques de la ZAC définies au moment de l'approbation de celle-ci.

La modification simplifiée porte ainsi sur :

- L'identification d'un secteur particulier de la zone UA pour la ZAC : secteur UAz ;
- L'intégration dans le règlement littéral des dispositions particulières à la ZAC.

Pour mémoire, la Déclaration d'Utilité Publique prononcée par arrêté préfectoral portant sur la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC de la Combe Saint-Laurent emportait mise en compatibilité du précédent PLU.

Les éléments de compatibilité n'ont pas été repris dans le PLU révisé et approuvé en février 2020 : la modification simplifiée permet de les intégrer.



2.2 Évolution du zonage UA

L'évolution du zonage UA permet de créer un secteur de zone spécifique pour la ZAC de la Combe Saint-Laurent : le secteur UAz.

UA : centre-village, mixité des fonctions (extrait du PLU en vigueur – zonage).	UAz : secteur de zone – ZAC de la Combe Saint-Laurent.
	

2.3 Évolution du règlement littéral UA

2.3.1 Contexte et justification

Il s'agit de réintégrer pour le secteur UAz correspondant à la ZAC de la Combe Saint-Laurent les dispositions réglementaires spécifiques à la ZAC.

En effet, dans le PLU révisé, il a été omis de reprendre les dispositions réglementaires spécifiques validées dans la procédure de DUP.

Aussi, les constructions en projet, répondant aux règles issues de la DUP, présentent des options incompatibles avec les règles applicables dans le PLU révisé.

La réalisation des projets se trouve donc empêchée (autorisation refusée lors de l'instruction du permis de construire).

2.3.2 Évolution apportée au règlement

Outre la désignation d'un secteur spécifique UAz de la zone UA, le règlement en vigueur intègre des dispositions réglementaires spécifiques à la zone UAz.

L'ensemble de ces règles permet de conserver la constructibilité prévue dans le programme de la ZAC, en particulier, pour les lots dédiés à la construction individuelle.

Les modifications apportées apparaissent en rouge.

PLU en vigueur approuvé le 24 février 2020 :	Extrait du règlement du PLU après modification :
Zone UA : Description de la zone La zone UA correspond à la morphologie urbaine dense et agglomérée caractéristique du tissu ordonné du centre du village. Objectif de la zone L'objectif du PLU est de renforcer la pluralité des fonctions propres à la centralité. Prise en compte des risques Sans objet	Zone UA : Description de la zone La zone UA correspond à la morphologie urbaine dense et agglomérée caractéristique du tissu ordonné du centre du village. Un secteur UAz correspondant à la ZAC de la combe Saint-Laurent. Il est destiné à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat ainsi que des constructions, installations et équipements collectifs et activités compatibles avec le caractère principal résidentiel du secteur. Objectif de la zone L'objectif du PLU est de renforcer la pluralité des fonctions propres à la centralité. Prise en compte des risques Sans objet



Dispositions particulières	Dispositions particulières
Sont également repérés au plan de zonage les éléments de paysage et sites contribuant aux continuités écologiques mentionnés à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones humides connues. Les prescriptions visant à prendre en compte la préservation de la biodiversité figurent au chapitre 2.1 des dispositions communes aux zones.	Sont également repérés au plan de zonage les éléments de paysage et sites contribuant aux continuités écologiques mentionnés à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, zones humides connues. Les prescriptions visant à prendre en compte la préservation de la biodiversité figurent au chapitre 2.1 des dispositions communes aux zones.
ARTICLE 1: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS <u>Sont autorisées</u> les destinations, les sous destinations et utilisations suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les zones résidentielles (bruits, odeurs, circulations importantes) : ▪ L'habitation : logements et hébergements ; ▪ Commerces et activités de services : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ; ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics : bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public. ▪ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : bureau, centre de congrès et d'expositions. Sont autorisées les évolutions des activités existantes. <u>Sont interdites</u> les nouvelles constructions liées à la création des destinations suivantes : ▪ Commerces et activités de services : commerce de gros	<i>Pas de modification.</i>



▪ Exploitation agricole ; ▪ Exploitation forestière ; ▪ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : industrie, entrepôt.	
---	--

ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES Volumétrie, implantation des constructions Hauteur des constructions (Voir règlement en vigueur).	<i>Pas de modification.</i>
Conditions d'alignement sur la voirie Définitions : Les termes "limites de référence" utilisés dans le présent règlement désignent les limites des voies publiques ou privées, des places, et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension des dites voies et places. Un terrain ne peut avoir qu'une seule limite de référence. Lorsqu'il est entouré de plusieurs voies publiques, la limite de référence correspond à l'adresse de la propriété. Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre. Règle générale : Les constructions peuvent être implantées soit limite de référence, soit en retrait de cette dernière avec un minimum de 4 mètres. Le recul minimum est de 2 mètres pour la construction d'une piscine non couverte et des piscines couvertes de moins de 20 m².	Secteur UAz : La façade de toute construction donnant sur la voie sera implantée en respectant un recul compris entre 2 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Cette disposition s'applique lot par lot.



Règles particulières :**D'autres implantations peuvent être autorisées :**

- Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif ;
- Pour des constructions à l'identique après sinistre ;
- Pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour une construction réalisée en contiguïté d'une autre construction. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux (un front bâti constitué ou une organisation urbaine particulière) ;
- Pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour des contraintes de visibilité et de sécurité de voirie ;
- Pour permettre une isolation thermique des murs des constructions existantes par l'extérieur en débordement.



Distance minimale par rapport aux limites séparatives Définitions : Les dispositions du présent règlement régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire aux limites latérales et de fond de parcelles. Le calcul de la distance par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas aux constructions ayant une hauteur maximum de 0,60 mètre à compter du sol naturel. Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons et oriel dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ainsi que les parties enterrées de la construction. Aucun débord de toiture ou balcons ne pourra dépasser de la limite de propriété. Règles générales : Limites latérales Les constructions peuvent être implantées en limites latérales ; la longueur du linéaire de construction ne pouvant excéder la moitié de la longueur de chaque limite latérale. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres. Le recul minimum est de 2 mètres pour la construction d'une piscine non couverte et des piscines couvertes de moins de 20 m².	Distance minimale par rapport aux limites séparatives Définitions : Les dispositions du présent règlement régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire aux limites latérales et de fond de parcelles. Le calcul de la distance par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas aux constructions ayant une hauteur maximum de 0,60 mètre à compter du sol naturel. Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative. Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture et les balcons et oriel dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre ainsi que les parties enterrées de la construction. Aucun débord de toiture ou balcons ne pourra dépasser de la limite de propriété. Règles générales : Limites latérales Les constructions peuvent être implantées en limites latérales ; la longueur du linéaire de construction ne pouvant excéder la moitié de la longueur de chaque limite latérale. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier ne peut être inférieur à 4 mètres. Le recul minimum est de 2 mètres pour la construction d'une piscine non couverte et des piscines couvertes de moins de 20 m². Secteur UAz : Les dispositions suivantes s'appliquent lot par lot. Tout point d'un bâtiment doit être édifié : - soit sur la limite séparative, - soit à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative. De plus, - la longueur du linéaire de construction ne doit pas excéder la moitié de la limite concernée, - en cas d'implantation du pignon sur la limite séparative, la hauteur de celui-ci ne doit pas excéder 12 mètres au faitage, - en cas d'implantation d'un pan long sur la limite séparative, celui-ci ne doit pas
--	--



Règle générale : Limite de fond de parcelle Les constructions peuvent être implantées en limite de fond de parcelle dès lors que leur hauteur est au plus égale à 3 mètres à l'acrotère ou 4 mètres au faîtage. Le linéaire doit être limité au 2/3 de la longueur de la limite de fond de parcelle. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal au deux tiers de la hauteur (2/3 de H) de la construction projetée, en tout point de la construction. Pour une piscine non couverte, le recul minimum est de 2 mètres. Règles particulières : Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants : • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; • Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant ; • Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux (front bâti constitué, organisation urbaine particulière...) ; • Pour prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de	excéder 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Les reculs par rapport aux cours d'eau : Toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges du cours d'eau. Règle générale : Limite de fond de parcelle Les constructions peuvent être implantées en limite de fond de parcelle dès lors que leur hauteur est au plus égale à 3 mètres à l'acrotère ou 4 mètres au faîtage. Le linéaire doit être limité au 2/3 de la longueur de la limite de fond de parcelle. Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal au deux tiers de la hauteur (2/3 de H) de la construction projetée, en tout point de la construction. Pour une piscine non couverte, le recul minimum est de 2 mètres. Règles particulières : Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants : • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; • Les reconstructions à l'identique après sinistre ; • Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans diminution du retrait existant ; • Pour prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux (front bâti constitué, organisation urbaine particulière...) ; • Pour prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle de
--	---



plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion discrète dans le site ; • Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement ; • Pour permettre une isolation thermique des murs des constructions existantes par l'extérieur en débordement.	plusieurs voies ou limites de référence, afin d'adapter le projet en vue de son insertion discrète dans le site ; • Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, voirie et stationnement ; • Pour permettre une isolation thermique des murs des constructions existantes par l'extérieur en débordement.
Coefficient d'emprise au sol des constructions Définition Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) sur la surface du terrain d'assiette du projet (ensemble des parcelles contiguës touchées par les constructions ou aménagements projetés). Règle générale Le coefficient d'emprise au sol maximum est de 65%.	Coefficient d'emprise au sol des constructions Définition Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) sur la surface du terrain d'assiette du projet (ensemble des parcelles contiguës touchées par les constructions ou aménagements projetés). Règle générale Le coefficient d'emprise au sol maximum est de 65%.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Généralités Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles et extensions de bâtiments existants doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte : • des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ; • des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale. Tout pastiche d'architecture régionale étrangère au Pays de Montbéliard est interdit.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Généralités Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles et extensions de bâtiments existants doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte : • des caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ; • des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale. Tout pastiche d'architecture régionale étrangère au Pays de Montbéliard est interdit.



Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante. Volumes Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. Aspect extérieur des constructions Matériaux : Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants : • l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ; • pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée. Des matériaux autres peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité. Les couleurs : Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment : • respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ; - souligner, éventuellement, le rythme des façades ; • permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction. Les toitures : Les toitures doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise	Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante. Volumes Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes. Aspect extérieur des constructions Matériaux : Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants : • l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ; • pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée. Des matériaux autres peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité. Les couleurs : Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment : • respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ; - souligner, éventuellement, le rythme des façades ; • permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction. Les toitures : Les toitures doivent comporter au minimum deux pans et développer une pente comprise
--	--



entre 30 et 45 degrés, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes qui peuvent être constituées d'un seul pan à condition qu'elles soient accolées à la construction principale. Les toitures-terrasses peuvent néanmoins être admises pour les constructions d'annexes (garages, abris de jardins...), à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes. D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel. <u>Les clôtures :</u> <u>Règle générale :</u> Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent être constituées : • soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètres ; • soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre ; • soit d'une composition paysagère composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage ; • soit de claustras.	entre 30 et 45 degrés, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation de la révision du PLU et des constructions annexes qui peuvent être constituées d'un seul pan à condition qu'elles soient accolées à la construction principale. Les toits plats peuvent néanmoins être admises pour les constructions d'annexes (garages, abris de jardins...), à la condition qu'ils s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes. Excepté dans le secteur UAz, d'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel. <u>Les clôtures :</u> <u>Règle générale :</u> Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Elles ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent être constituées : • soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètres ; • soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre ; • soit d'une composition paysagère composée d'essences locales variées (éviter thuyas, laurier, aucubas...) accompagnée ou non d'un grillage ; • soit de claustras.
--	--



<u>Les clôtures implantées en bordure de voie :</u> La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie est limitée à 1,20 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture. <u>Les clôtures implantées en limite séparative :</u> La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 1,90 mètres de hauteur par rapport au sol naturel. <u>Les protections particulières :</u> Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte : • leur localisation, leur dimension et leur volume ; • leur teinte ; • leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ; • leurs contraintes techniques. <u>Les mouvements de terrain (déblais-remblais)</u> Les caractéristiques de la construction doivent être adaptées à la configuration altimétrique de la parcelle. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) doivent prendre en compte la configuration du terrain naturel. Ils doivent être limités aux stricts besoins techniques pour une implantation harmonieuse de la construction.	<u>Les clôtures implantées en bordure de voie :</u> La hauteur des clôtures implantées en bordure de voie est limitée à 1,20 mètre par rapport à l'altitude du domaine public. Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture. <u>Les clôtures implantées en limite séparative :</u> La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives ne doit pas excéder 1,90 mètres de hauteur par rapport au sol naturel. <u>Les protections particulières :</u> Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées pour des raisons techniques ou économiques justifiées, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante. Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte : • leur localisation, leur dimension et leur volume ; • leur teinte ; • leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ; • leurs contraintes techniques. <u>Les mouvements de terrain (déblais-remblais)</u> Les caractéristiques de la construction doivent être adaptées à la configuration altimétrique de la parcelle. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) doivent prendre en compte la configuration du terrain naturel. Ils doivent être limités aux stricts besoins techniques pour une implantation harmonieuse de la construction.
--	--



	Secteur UAz : Les constructions, notamment par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Ainsi, les mouvements de terrain [déblais (D) et remblais (R)] nécessaires à l'implantation de la construction doivent correspondre aux stricts besoins et sont limités : - Pour les parcelles dont la pente moyenne est inférieure ou égale à 15% : D + R = 1 m et R maxi = 0,5 m et D maxi = 0,8 m ; - Pour les parcelles dont la pente est supérieure à 15% : D+R = 2 m et R maxi = 1 m et D maxi = 1 m ; - Les tertres sont interdits. Toutefois, des mouvements légèrement plus importants pourraient être admis dès lors : - qu'ils ont pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site ou, - qu'ils sont liés à des contraintes techniques démontrées. En dehors de la construction, les mouvements de terrains sont limités à 40 cm.
Traitement environnemental des éléments du paysage bâti et naturel Espaces libres et espaces verts Définitions : Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente. Règle générale : Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts et entretenues afin de participer à la qualité des lieux et du paysage urbain et de limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols. La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 10 % d'espace vert d'un seul tenant. Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :	Traitement environnemental des éléments du paysage bâti et naturel Espaces libres et espaces verts Définitions : Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente. Règle générale : Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts et entretenues afin de participer à la qualité des lieux et du paysage urbain et de limiter au strict minimum l'imperméabilisation des sols. La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 10 % d'espace vert d'un seul tenant. Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :



• de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; • d'équipements collectifs d'intérêt général ; • lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs limites de référence...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisant. En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. Stationnement Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilité. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols. Pour les constructions à destination d'habitation Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement. Dans les opérations d'ensemble, pour les constructions comportant 5 logements au moins, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.	• de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; • d'équipements collectifs d'intérêt général ; • lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs limites de référence...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisant. Secteur UAz : au moins 20% de l'unité foncière doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales. En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. Stationnement Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilité. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles. L'aménagement des aires de stationnement doit limiter l'imperméabilisation des sols. Pour les constructions à destination d'habitation Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement. Dans les opérations d'ensemble, pour les constructions comportant 5 logements au moins, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.
---	---



Autres affectations Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés. Le stationnement des cycles Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou individuel groupé, un emplacement d'une superficie de 1,5 m² minimum par logement est situé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée. Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, un emplacement adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place au minimum pour 50 m² de surface de plancher. Impossibilité de réalisation des aires de stationnement En cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol...) d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées. En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin ou en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement public.	Autres affectations Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés. Le stationnement des cycles Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou individuel groupé, un emplacement d'une superficie de 1,5 m² minimum par logement est situé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée. Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, un emplacement adapté aux besoins doit être situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place au minimum pour 50 m² de surface de plancher. Impossibilité de réalisation des aires de stationnement En cas d'impossibilité technique (nature du sous-sol...) d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées. En cas de difficultés justifiées par des raisons techniques, le nombre de places de stationnement requises peuvent être réalisées sur un terrain distinct situé dans un rayon de 200 mètres ou en acquérant lesdites places dans un parc privé voisin ou en obtenant une concession à long terme dans un parc de stationnement public.
ARTICLE 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX <i>Desserte par les voies publiques ou privées</i> Accès Voirie ouverte à la circulation publique <i>Desserte par les réseaux</i>	<i>Pas de modification.</i>



3 Les incidences des évolutions du PLU sur l'environnement :

La modification du PLU porte sur la rectification d'une erreur matérielle. Cette évolution ne modifie pas l'analyse des incidences globales du PLU sur l'environnement telles qu'elles sont exposées au chapitre 6 du rapport de présentation du PLU en vigueur (page 199 et suivantes) : Incidences sur la consommation d'espaces, sur les milieux naturels, sur la ressource en eau, sur les ressources naturelles, sur les risques, les paysages et les milieux remarquables recensés à grande échelle (ZNIEFF et zones NATURA 2000).

4 Les pièces du PLU impactées par la modification simplifiée :

- **Le rapport de présentation (pièce n°1 du PLU en vigueur) :**
 - ✓ Le rapport de présentation est complété par le présent dossier qui constitue un additif au rapport de présentation qui expose les évolutions du PLU révisé approuvé en février 2020.
- **Le règlement littéral (pièce n°4.1 du PLU en vigueur) :**
 - ✓ Le règlement littéral est modifié comme mentionné ci-dessus (au Point 2.3).
- **Le règlement graphique (pièce n°4.2 du PLU en vigueur) :**
 - ✓ Le règlement graphique : les plans de zonage au 1/4000° (pièce n°4.2.1) et 1/2000° (pièce n°4.2.2) intègrent les évolutions exposées ci-dessus (au Point 2.2).

