

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ANDELU

1. Note de présentation de la modification simplifiée

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du 25 juin 2015

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du 22 novembre 2017

Modification simplifiée n°2 du PLU approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du 15 mai 2019

Projet de modification simplifiée n°3 – mai 2024

Table des matières

Présentation générale	4
Justification du choix de la procédure	4
1. Suppression des sous-secteurs UA* et UA**	5
2. Ajustement ponctuel du règlement	6

Présentation générale

Le PLU d'Andelu a été approuvé le 25 juin 2015. Il a fait l'objet d'une première procédure de modification simplifiée, qui a été approuvée le 22 novembre 2017, et d'une deuxième approuvée en date du 15 mai 2019.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de modifier à nouveau le PLU, en faisant usage de la procédure de modification simplifiée, en application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, afin d'apporter des changements ponctuels au règlement du PLU, notamment l'amélioration de la rédaction de certaines règles ou encore la précision de certaines règles, comme celles relatives aux clôtures.

Elle porte plus précisément sur les points suivants :

1. Suppression des sous-secteurs UA* et UA** sur le plan de zonage

2. Ajustements ponctuels et formels du règlement

- 2.1 Ajustements transversaux
- 2.2 Ajustements spécifiques à la zone UA
- 2.3 Ajustements spécifiques à la zone UH
- 2.4 Ajustements spécifiques à la zone AUH
- 2.5 Ajustements spécifiques à la zone UL
- 2.6 Ajustements spécifiques à la zone A
- 2.7 Ajustements spécifiques à la zone N

Seuls ces points du règlement et du zonage sont concernés par la modification simplifiée, le reste du dossier de PLU applicable est sans changement.

Justification du choix de la procédure

Le contenu de la modification ne concerne que des changements mineurs du dossier de PLU, en conséquence il peut être procédé à une évolution du PLU dans le cadre d'une modification simplifiée en application des dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

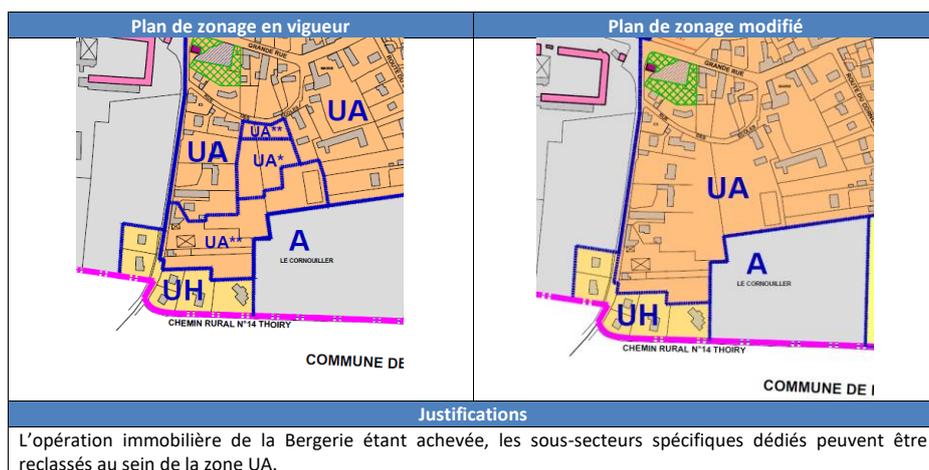
La présente modification respecte les différentes conditions fixées par l'article L.153-45 et l'article L.153-41 auquel il renvoie. La procédure de modification simplifiée peut être employée à condition de ne pas :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente modification du PLU est soumise à une demande d'examen au cas par cas.

Les différents points de la modification du PLU, dont la portée est minime, n'ont pas vocation à impacter l'environnement.

1. Suppression des sous-secteurs UA* et UA**



2. Ajustement ponctuel du règlement

2.1 MODIFICATIONS TRANSVERSALES :

Les accès		
OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
<p>ZONES UA-UH-AUH-A-N Article 3 – les conditions de desserte par les voies publiques ou privées</p>	<p><u>Desserte</u></p> <p>UA.3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.</p> <p>UA.3.2. Une voie - publique ou privée - nouvelle qu'elle soit en impasse ou non doit respecter les prescriptions suivantes :</p> <p>☐ Une rue voie publique ou privée desservant moins de 5 logements doit avoir une emprise minimale de 5,00 mètres de largeur. Une emprise plus étroite peut être admise pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (15/05/2019) dans la mesure où elle répond aux exigences de la sécurité incendie, de la protection civile.</p> <p>Une rue voie publique ou privée desservant 5 logements et plus doit avoir une emprise minimale de 8,00 mètres de largeur. Pour rappel, l'emprise d'une rue correspond à la surface du terrain occupé par la route et toutes ses dépendances nécessaires à sa tenue (plate-forme, fossé, talus, etc.)</p> <p>☐ Elle doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ;</p> <p>☐ Des emprises plus étroites peuvent être ponctuellement admises, si elles sont justifiées par la protection d'un élément remarquable du paysage ou du patrimoine architectural, repéré sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III, al. 2e L.151-23 ;</p> <p>UA.3.3. Une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, ne devra pas excéder 50 mètres de longueur ; 200 mètres dans les secteurs UA* et UA** ;</p> <p>UA.3.4. A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.</p> <p>UA.3.5. Les sentes piétonnières (public ou privée) devront avoir une emprise minimale de 1,80 mètre de largeur ;</p>	<p>L'organisation rédactionnelle de cet article est améliorée pour faciliter sa lecture et sa compréhension.</p> <p>Une largeur d'accès minimale est ajoutée afin de garantir un accès sécurisé aux terrains. Trois mètres est une largeur confortable pour permettre l'entrée de véhicules motorisés sur la parcelle.</p> <p>Une règle concernant les rampes d'accès est ajoutée.</p>

	<p><u>Accès</u></p> <p>UA.3.6. Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée.</p> <p>UA.3.7. En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :</p> <p>☒ Cet accès doit avoir une largeur minimale de 3 mètres ;</p> <p>☒ Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;</p> <p>☒ Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;</p> <p>☒ Cet accès doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;</p> <p>☒ Cet accès doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;</p> <p>☒ Cet accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique.</p> <p>UA.3.8. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès charretier peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation et la sécurité sera moindre.</p> <p>UA.3.9. L'accès piétonnier doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.</p> <p>UA.3.10. L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.</p> <p>UA.3.11 Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 15 % et de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement sur la voie publique ou privée.</p>	
--	--	--

Isolation thermique par l'extérieur		
OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
<p>ZONE UA -UH Article 6 L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées</p>	<p>Sur les constructions existantes, une isolation thermique extérieure est autorisée dans le retrait (*), avec une épaisseur maximum de 0.20 mètre.</p> <p>L'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30cm du bâti existant sans surplomb sur le domaine public ;</p>	<p>La règle applicable aux travaux d'isolation par l'extérieure est clarifiée et une surépaisseur de 50 cm est accordée au lieu de 30 cm dans le PLU en vigueur, cette épaisseur étant jugée trop fine pour permettre une isolation par l'extérieur efficace. Cette épaisseur est par ailleurs cohérente avec l'article R152-6 du code de l'urbanisme.</p>

Les pans coupés

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
ZONES UA-UH-UL Article 6 – L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées	<p>Lorsque la construction ou la clôture est édifée à l'angle de deux voies publiques ou privées, elle doit respecter une troncature sur l'angle sortant, formée perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements actuels ou futurs, et supérieure à 4,50 mètres de largeur un pan coupé, avec un recul :</p> <ul style="list-style-type: none"> d'au moins 3 mètres de la construction concernée à partir de l'intersection des deux alignements bordant le terrain, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'intersection des deux alignements bordant le terrain. d'une largeur de façade ou de la tangente à la façade perpendiculaire à la bissectrice de l'angle d'au moins 4,50 mètres. <p>L'alinéa précédent ne s'applique pas aux constructions existantes dont la construction ou la clôture n'observe pas de pan coupé.</p>	<p>La rédaction de la règle relative aux constructions et clôtures implantées à l'angle de 2 voies est clarifiée et simplifiée pour permettre une meilleure lecture et une meilleure applicabilité.</p> <p>Le schéma illustratif est ajusté en conséquence.</p> <p>Par ailleurs, la rédaction de cet article est réorganisée et améliorée pour faciliter sa lecture et sa compréhension.</p>

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
ZONES UA-UH -AUH Article 7 – Implantation des constructions par	<i>Réorganisation de la rédaction de l'article.</i>	<p>La rédaction de cet article est réorganisée et améliorée pour faciliter sa lecture et sa compréhension.</p>

rapport aux limites séparatives		
---------------------------------	--	--

Article 11 : aspect extérieur des constructions		
OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
ZONES UA-UH -AUH Article 11 – L’aspect extérieur des constructions	Réorganisation de la rédaction de l’article.	La rédaction de cet article est réorganisée et améliorée pour faciliter sa lecture et sa compréhension.

Aspect des façades		
OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
ZONES UA-UH -AUH Article 11 – L’aspect extérieur des constructions	Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade ; ils peuvent être autorisés sous les linteaux de la façade s’ils sont dissimulés sous des lambrequins. Les coffres de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits. Pour les constructions nouvelles et les extensions, ils seront posés à l’intérieur du bâtiment. Pour les constructions existantes, ils pourront être intégrés sous le linteau sous réserve d’être de la même couleur que les menuiseries.	La rédaction de la règle appliquée aux volets roulants est améliorée est clarifiée afin d’exprimer l’interdiction de l’installation de coffres de volets roulants sur la façade. La rédaction de la règle antérieure était moins lisible et pouvait laisser la place à des interprétations.
ZONES UA-UH -AUH Article 11 – L’aspect extérieur des constructions	Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d’ensemble. Les cheminées, les climatiseurs, Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d’émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l’espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager.	La rédaction de la règle appliquée aux édicules technique est améliorée pour faciliter sa compréhension et son application. La liste des édicules est complétée dans un souci de précision de la règle.
ZONES UA-UH -AUH Article 11 – L’aspect extérieur des constructions	Lors de ravalements, les éléments de modénatures (encadrements de baies, bandeaux, corniches...) ainsi que les appareillages de briques ou de pierres doivent être préservés.	Une règle est ajoutée concernant la préservation des éléments décoratifs et de matériaux des façades, afin que les ravalements n’altèrent pas l’aspect d’origine et les éléments décoratifs des façades.

Aspect des toitures		
OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
ZONES UA-	Les toitures plates inaccessibles sont autorisées et	Une recommandation est ajoutée à la

<p>UH-UL -AUH Article 11 – L’aspect extérieur des constructions</p>	<p>seront de préférence végétalisées.</p>	<p>règle concernant l’aspect des toitures terrasse afin d’inciter à leur végétalisation, dans un souci de rafraîchissement des espaces urbanisés et de développement de la biodiversité dans le village.</p>
<p>ZONES UA-UH -AUH Article 11 – L’aspect extérieur des constructions</p>	<p>Les toitures inclinées doivent présenter, soit une pente des constructions principales seront comprises entre 35 et 45 ° et être recouvertes de tuiles plates ou d’ardoises, soit une pente comprise entre 15 et 25 ° et être recouvertes de pans de zinc pré-patiné ; les toitures ne peuvent déborder des pignons de plus de 30 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.</p>	<p>La rédaction de la règle appliquée aux toitures à pente est simplifiée pour ne s’appliquer qu’aux constructions principales et leur imposer une toiture à pente. L’interdiction des combles brisés et balcons creux est conservée mais déplacée à la fin de l’article pour en faciliter la lecture.</p>
<p>ZONES UA-UH -AUH-A Article 11 – L’aspect extérieur des constructions</p>	<p>Les toitures inclinées des vérandas ou des appentis doivent présenter une pente comprise entre 15 et 25 ° ou comprise entre 35 et 45 °, et peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits.</p> <p>Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d’ensemble.</p> <p>Un capteur solaire situé sur une toiture inclinée doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture. La surface des capteurs solaires implantés sur une toiture inclinée ne peut excéder 30 % de la surface totale du pan de la toiture. Les capteurs solaires situés sur la toiture doivent être implantés en longueur, soit au plus près du faîtage, soit au plus près de l’égout du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture, sans aucun décrochement avec ladite toiture. Ils seront de préférence sur les parties de toiture non visible du domaine public ou sur les bâtiments annexes.</p> <p>Les réhabilitations ou les modifications des toitures existantes doivent être menées dans le respect du présent article.</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s’appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux toitures inclinées des extensions, des annexes et des vérandas à condition d’une intégration harmonieuse avec la construction principale à condition de ne pas être inférieur à 10° ; <p>Sont interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les combles brisés (mansardes) ; - Les balcons creux ; 	<p>La rédaction de la règle appliquée aux toitures à pente est allégée pour ne s’appliquer qu’aux constructions principales et permettre aux extensions, constructions annexes et vérandas de déroger à la règle générale. Cela doit permettre d’apporter quelques souplesses au traitement des toitures issues d’extensions ou des constructions annexes, de taille plus réduite que la construction principale. De même, il était incohérent d’appliquer les mêmes règles aux toitures de vérandas.</p> <p>La rédaction des règles relatives aux capteurs solaires est améliorée et clarifiée dans un souci de lisibilité du règlement.</p> <p>Les toitures ondulées, d’aspect plastique ou asphaltées sont désormais interdites pour garantir des toitures de qualité. Une souplesse est accordée aux petites constructions de type abri de jardin, carports, appentis de moins de 15 m², pour lesquels il est commun de trouver ce type de couverture au sein de grandes enseignes commerciales.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Les toitures ondulées, ou composées de larges plaques uniformes et d'aspect plastique ou asphalté (shingle, tôle...) sauf pour les abris de jardins, carports, appentis de moins de 15 m² ; - Les matériaux réfléchissants ; 	
--	--	--

Les clôtures			
OBJET	REDACTION EN VIGEUR	REDACTION MODIFIEE	JUSTIFICATIONS
ZONES UA-UH -AUH-A Article 11 – L'aspect extérieur des constructions	<p><i>Les clôtures</i></p> <p>Un mur plein en pierres apparentes doit être maintenu, ou restitué lorsque son état ne permet pas sa conservation.</p> <p>Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur, soit d'un muret limité à 0,80 mètre de hauteur sur la limite avec la voie publique et d'une clôture rigide n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur totale.</p> <p>Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être soit enduites, soit formées de pierres apparentes à joints beurrés.</p> <p>Toutefois, sur la route de Marcq, et sur la Grande Rue entre la route de Marcq et la route de Jumeauville, les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées de pierres apparentes à joints beurrés.</p> <p>Les parties hautes des clôtures doivent être formées d'un lamage boisé vertical ajouré, ou d'un barreaudage</p>	<p><i>Les clôtures</i></p> <p>Les clôtures sur voie publique ou privée sont limitées à 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent être composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'un mur plein ; - D'un muret limité à 0,80 mètre de hauteur surmontée d'un dispositif largement ajouré ; - D'une haie d'essence locale ; <p>Seuls les systèmes d'occultation végétalisés sont autorisés</p> <p>Les parties maçonnées doivent être enduites ou formé de pierres apparentes à joints clair,</p> <p>Toutefois, sur la Grande Rue entre la route de Marcq et la route de Jumeauville, les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées de pierres apparentes à joints beurrés.</p> <p>Les coffrets techniques et</p>	<p>La rédaction de la règle relative aux clôtures est en premier lieu réorganisée pour faciliter sa lecture, et distinguer ce qui relève des clôtures sur rue, sur les limites séparatives, des portails.</p> <p>La rédaction est par ailleurs améliorée et clarifiée pour éviter toute interprétation.</p> <p>Sur le fond, sont désormais interdits les dispositifs d'occultation autres que végétalisés (excluant ainsi les bâches et autres occultations plastiques ou synthétiques).</p> <p>Une souplesse est apportée à la composition imposée des clôtures route de Marcq, où il n'est plus imposé de pierres apparentes à joints beurrés. Cette obligation est en revanche reconduite sur une partie de la Grande Rue, pour faire perdurer la qualité architecturale et urbaine du cœur de village (dispositif spécifique en zone UA).</p> <p>Une règle est ajoutée pour favoriser la meilleure intégration possible des coffrets techniques.</p>

	<p>métallique vertical, ou d'un grillage rigide.</p> <p>Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée soit d'un mur plein n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur, soit d'un grillage vert rigide ou d'un lattis boisé limité à 1,50 mètres de hauteur totale sur la limite séparative. Les claustras ne seront pas visibles de l'espace public.</p> <p>Un portail nouveau doit avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres et une hauteur inférieure à 2,20 mètres ; Il doit être composé avec la clôture l'encadrant.</p>	<p>autres éléments (boites aux lettres, interphones...) doivent être intégrés à la clôture.</p> <p>Les clôtures en limite séparatives sont limitées à 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent être composée soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'un muret enduit ou formées de pierres apparentes à joints clair, limité à 1 mètres de hauteur surmonté d'un dispositif plein ou ajouré ; - D'un dispositif ajouré ou plein ; - D'une haie d'essences locales ; <p>Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour faciliter les déplacements de la petite faune.</p> <p>Toutefois, ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux murs en pierre existants</p> <p>Sont interdit en sur limite séparative :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les murs et murets <p>Sont interdit en clôture sur voie et sur limite séparative :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositifs d'occultation de faible qualité (voilage, brande, canisse, fausse végétation, tôle, matériaux synthétiques ...) - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert - Les plaques bétons - Les claustras <p>Afin de préserver la</p>	<p>Une recommandation est ajoutée pour inciter à la réalisation de passages pour la petite faune sous les clôtures. Cela ne s'applique pas pour les murs en pierre.</p> <p>Sur les limites séparatives, sont désormais interdites les plaques de béton et claustras, considérées comme peu qualitatives.</p> <p>Enfin, une règle relative à la qualité végétale des clôtures est ajoutée.</p>
--	---	--	---

		<p>biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives</p> <p>Les clôtures végétalisées doivent être composées de plusieurs essences arbustives locales</p>	
<p>ZONES UA-UH -AUH Article 11 – L'aspect extérieur des constructions</p>		<p>Un portail nouveau doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres et une hauteur inférieure à 2 mètres piliers compris. Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes.</p>	<p>Une largeur maximale des portails est ajoutée afin d'éviter d'avoir des alignements ponctués d'accès trop larges qui viendraient rompre l'harmonie bâtie générée par les clôtures.</p>

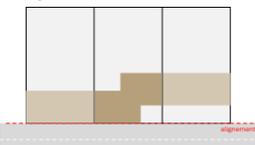
Stationnement		
OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
<p>ZONES UA-UH -AUH -N Article 12 – les obligations en matière de stationnement</p>	<p><i>Les principes généraux</i></p> <p>Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres.</p> <p>En cas d'extension des constructions à destination de logements il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas créer de nouveau logement - Ne pas créer de surface de plancher supérieure à 40 m² <p>Si l'une ou l'autre des conditions n'est pas respectée, les règles différentielles s'appliquent</p> <p>Les places de stationnement commandées sont interdites.</p> <p>Chaque emplacement doit respecter les dimensions minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Longueur : 5,30 mètres 	<p>La rédaction du dimensionnement des places de stationnement est améliorée et une longueur de dégagement est ajoutée afin de garantir la réalisation de places fonctionnelles.</p> <p>Une souplesse est apportée pour les extensions des constructions existantes, ne les soumettant pas la l'obligation de réaliser des places de stationnement supplémentaires. En effet, dans les tissus urbains contraints, cela peut empêcher la réalisation de petites extensions des constructions principales. Dans la mesure où ces extensions ne conduisent pas à une création de logement, il y a lieu de ne pas leur imposer de places de stationnement supplémentaires.</p> <p>Enfin, les places commandées sont interdites, afin de garantir la réalisation de places de stationnement</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Largeur : 2,70 mètres - Longueur de dégagement : 5 mètres 	fonctionnelles.
ZONES UA-UH -AUH Article 12 – les obligations en matière de stationnement	<p><i>Les règles différentielles</i></p> <p>Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 15 % et de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement sur la voie publique ou privée.</p>	La règle portant sur la réalisation des rampes d'accès au sous-sol est déplacée dans l'article portant sur les accès.

Espaces libres et plantations		
OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
ZONES UA-UH -AUH Article 13 – les obligations en matière d'espaces libres et de plantations	<p>Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel (*); Ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).</p>	La règle est supprimée de l'article 13, car il s'agit d'une définition, déjà édictée dans la partie du règlement dédiée aux définitions des termes du règlement.
ZONES UA-UH -AUH Article 13 – les obligations en matière d'espaces libres et de plantations	<p>Les places de stationnement et les voies internes aux projets devront être perméables.</p>	Une règle relative au traitement perméable des places de stationnement et voies est ajoutée, afin de prendre en compte des recommandations du PCAET (document devant être pris en compte par les PLU).

Performances énergétiques et environnementales		
OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
ZONES UA-UH UL-AUH-A-N Article 15 – les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	<p>L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont conseillées, ainsi que l'utilisation de matériaux durables. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est fortement recommandée.</p>	Une règle est ajoutée afin de favoriser la qualité énergétique des constructions futures, en cohérence avec les orientations du PCAET de Gally-Mauldre.

2.2 MODIFICATIONS RELATIVES A LA ZONE UA

Suppression des sous-secteurs UA* et UA**		
OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
ZONE UA- introduction	La zone UA correspond, selon le rapport de présentation, au centre ancien du village. Deux sous-secteurs UA* et UA** correspondent au périmètre de l'OAP du secteur de la Bergerie.	Les sous-secteurs UA* et UA**, qui correspondaient au projet d'opération immobilière de la Bergerie, sont supprimés, le projet étant achevé. Les mentions de ses sous-secteurs sont supprimées dans le règlement en conséquence.
ZONE UA- Article 3 les conditions de desserte par les voies publiques ou privées	Une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets. En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> Sa longueur doit être inférieure à 50 mètres dans la zone UA. 200 mètres dans les secteurs UA* et UA**;	Les sous-secteurs UA* et UA**, qui correspondaient au projet d'opération immobilière de la Bergerie, sont supprimés, le projet étant achevé. Les mentions de ses sous-secteurs sont supprimées dans le règlement en conséquence.
ZONE UA- Article 6 L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées	<p>Dans les secteurs UA* et UA**, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait (sans minimum de reculement imposé).</p> <p>(...)</p> <p>Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour permettre la pose d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 30cm du bâti existant sans surplomb sur le domaine public ; Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante Lorsque l'alignement dominant des bâtiments avoisinant, ne respecte pas le retrait, la construction nouvelle peut être implantée avec un retrait total ou partiel, réglé sur celui de la construction existante, riveraine ou mitoyenne, afin d'éviter les pignons aveugles et les décrochements.  <ul style="list-style-type: none"> Lorsqu'il s'agit de la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général qui, compte tenu de leur nature ou de leur fonctionnement, supposent d'être 	<p>Les sous-secteurs UA* et UA**, qui correspondaient au projet d'opération immobilière de la Bergerie, sont supprimés, le projet étant achevé. Les mentions de ses sous-secteurs sont supprimées dans le règlement en conséquence.</p> <p>Des assouplissements à l'implantation des constructions sont ajoutés pour favoriser une implantation harmonieuse par rapport aux constructions existantes, et pour permettre les isolations par l'extérieur.</p>

	implantés à un moindre retrait* ou à l'alignement ;	
ZONE UA- Article 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Dans les secteurs UA* et UA**, les constructions nouvelles doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.</p> <p>Dans les secteurs UA* et UA**, les constructions nouvelles devront respecter la marge de retrait de 6 mètres de la zone UA reportée sur l'OAP secteur de la Bergerie.</p> <p>Dans les secteurs UA* et UA**, la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction implantée en retrait à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 6,00 mètres (D ≥ 6,00 mètres) si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie constituant une vue (*), mais avec un minimum de 2,50 mètres (D ≥ 2,50 mètres) dans le cas contraire.</p> <p>Dans les secteurs UA* et UA**, les constructions annexes doivent être implantées en retrait d'1 mètre des limites séparatives.</p>	Les sous-secteurs UA* et UA**, qui correspondaient au projet d'opération immobilière de la Bergerie, sont supprimés, le projet étant achevé. Les mentions de ses sous-secteurs sont supprimées dans le règlement en conséquence.
ZONE UA- Article 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	Le présent article n'est pas applicable aux secteurs UA* et UA**.	Les sous-secteurs UA* et UA**, qui correspondaient au projet d'opération immobilière de la Bergerie, sont supprimés, le projet étant achevé. Les mentions de ses sous-secteurs sont supprimées dans le règlement en conséquence.
ZONE UA- Article 9 L'emprise au sol des constructions	Dans les secteurs UA* et UA**, l'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (*) ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain (*).	Les sous-secteurs UA* et UA**, qui correspondaient au projet d'opération immobilière de la Bergerie, sont supprimés, le projet étant achevé. Les mentions de ses sous-secteurs sont supprimées dans le règlement en conséquence.
ZONE UA- Article 10 Hauteur maximale des constructions	<p>Dans le secteur UA*, la hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère (*).</p> <p>Dans la zone UA et le sous-secteur UA**, la hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 9,00 mètres au faîtage (*).</p> <p>Dans le secteur UA*, la hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 7,00 mètres au faîtage (*).</p>	Les sous-secteurs UA* et UA**, qui correspondaient au projet d'opération immobilière de la Bergerie, sont supprimés, le projet étant achevé. Les mentions de ses sous-secteurs sont supprimées dans le règlement en conséquence.
ZONES UA-	Cet accès doit avoir une largeur minimale de 3	Une largeur d'accès minimale est

<p>UH-UL-AUH Article 3 – les conditions de desserte par les voies publiques ou privées</p>	<p>mètres ;</p> <p>(...)</p> <p>Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 15 % et de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement sur la voie publique ou privée.</p>	<p>ajoutée afin de garantir un accès sécurisé aux terrains. Trois mètres est une largeur confortable pour permettre l'entrée de véhicules motorisés sur la parcelle.</p> <p>Par ailleurs, la règle sur les rampes d'accès, initialement inscrite à l'article 12, est déplacée à l'article 3, afin que cette dernière soit édictée dans le bon article du règlement.</p>
--	--	---

ZONE UA		
OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
<p>ZONE UA- Article 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Dans une bande de 15 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée, les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites joignant l'alignement (*).</p> <p>Hors cette bande de 15 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives (*).</p>	<p>Une clarification de rédaction est apportée quant au calcul de la bande d'implantation de 15 mètres à compter de l'alignement afin d'éviter toute mauvaise interprétation de la règle.</p>
	<p>Les constructions annexes doivent être implantées en retrait d'1 mètre des limites séparatives.</p> <p>Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des façades des constructions existantes sont autorisés ; dans ce cas, des distances inférieures à celles prescrites dans les alinéas précédents peuvent être admises.</p> <p>Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.</p> <p>Le présent article n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général (*).</p> <p>Le présent article n'est pas applicable lorsque le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains, une servitude de cour commune, établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire, et propre à assurer le respect des distances prévues par le présent article.</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux piscines non couvertes qui doivent observer un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ; - Aux bâtiments annexes des constructions à 	<p>La rédaction de l'article est clarifiée, simplifiée en groupant toutes les exceptions au sein du même paragraphe et précisé sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le dimensionnement des annexes (pour éviter les dérives et abus, en faisant passer une construction principale pour une annexe) • L'implantation des piscines, non spécifié actuellement. Le retrait de 2 mètres permet d'assurer une certaine distance vis-à-vis du voisin • Une souplesse est apportée pour l'implantation de dispositifs techniques (pompes à chaleur, etc.)

	<p>destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3,50 mètres au faitage ou 3 mètres à l'acrotère mesurée du terrain naturel : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour permettre la pose d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 30cm du bâti existant ; - Lors de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve : - Que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée. - Que les ouvertures créant des vues respectent les distances imposées dans l'alinéa 7.2 et 7.3. - Aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics ; - Aux équipements collectifs d'intérêt général ; - Aux installations de chauffage, climatisations, ventilation, pompe à chaleur et autres équipements dotés de pompe ou de compresseur qui doivent être installés à 4 mètres minimum des limites séparatives - Lorsque le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains, une servitude de cour commune, établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire, et propre à assurer le respect des distances prévues par le présent article. 	
<p>ZONE UA- Article 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</p>	<p>Le présent article n'est pas applicable aux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics ; - Aux constructions à destination d'équipements publics ; - Aux piscines non couvertes ; - Aux bâtiments annexes ; - À la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du plu dont l'implantation ne respecte pas les 	<p>La rédaction de l'article est clarifiée en groupant toutes les exceptions au sein du même paragraphe et complété des constructions ou installations dont l'implantation règlementée par rapport aux autres constructions sur un même terrain n'est pas indispensable, dans la mesure où elle relève des choix du pétitionnaire.</p> <p>De même, une souplesse est apportée pour les constructions ayant fait l'objet d'un sinistre et existantes, qui ne respectent pas les règles de l'article.</p>

	<p>règles de la zone ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du plu dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée ; 	
<p>ZONE UA- Article 10 Hauteur maximale des construction</p>	<p>Dans la zone UA et le sous-secteur UA**, la hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 9,00 mètres au faitage et 6,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère (*).</p> <p>(...)</p> <p>La hauteur maximale d'une construction annexe ne peut excéder 4,50 mètres au faitage 3,5 mètres au faitage ou 3 mètres à l'acrotère.</p>	<p>La hauteur maximale des constructions principale au niveau du faitage, et celle des constructions annexes au niveau de l'égout ou de l'acrotère sont précisées afin de mieux encadrer la hauteur maximale des constructions.</p>

2.3 MODIFICATIONS RELATIVES A LA ZONE UH

Isolation thermique par l'extérieur		
OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
ZONE UA -UH Article 6 L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées	Sur les constructions existantes, une isolation thermique extérieure est autorisée dans le retrait (*), avec une épaisseur maximum de 0.20 mètre. L'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30cm du bâti existant sans surplomb sur le domaine public ;	La règle applicable aux travaux d'isolation par l'extérieure est clarifiée et une surépaisseur de 50 cm est accordée au lieu de 20 cm dans le PLU en vigueur, cette épaisseur étant jugée trop fine pour permettre une isolation par l'extérieur efficace.

ZONE UH		
OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
ZONE UH- Article 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Sur les limites séparatives joignant l'alignement (*), la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point de la construction implantée en retrait à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 6,00 mètres (D ≥ 6,00 mètres) si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie constituant une vue (*), mais avec un minimum de 3,00 mètres (D ≥ 3,00 mètres) dans le cas contraire.</p> <p>Sur la limite séparative formant le fond (*), la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point de la construction implantée en retrait à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à la 10,00 mètres (D ≥ 10,00 mètres).</p>	Le mode de calcul du retrait des constructions par rapport aux limites séparatives est ajusté dans un souci de clarté et d'harmonisation avec les autres zones.
	<p>Les constructions annexes doivent être implantées en retrait d'1 mètre des limites séparatives.</p> <p>Une piscine privative doit être implantée avec un reculement sur la limite séparative ; la distance, mesurée horizontalement de tout point du bassin à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à 3,00 mètres.</p> <p>Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des façades des constructions existantes sont autorisés ; dans ce cas, des distances inférieures à celles prescrites dans les alinéas précédents peuvent être admises.</p> <p>Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.</p> <p>Le présent article n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général (*).</p>	La rédaction de l'article est clarifiée, simplifiée en groupant toutes les exceptions au sein du même paragraphe et précisé sur les points suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Le dimensionnement des annexes (pour éviter les dérives et abus, en faisant passer une construction principale pour une annexe) • L'implantation des piscines. Le retrait de 3 mètres permet d'assurer une certaine distance vis-à-vis du voisin • Une souplesse est apportée pour l'implantation de dispositifs techniques (pompes à chaleur, etc.)

	<p>Le présent article n'est pas applicable lorsque le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains, une servitude de cour commune, établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire, et propre à assurer le respect des distances prévues par le présent article.</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux piscines non couvertes qui doivent observer un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ; - Aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3,50 mètres au faitage ou 3 mètres à l'acrotère mesurée du terrain naturel : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum ; - Pour permettre la pose d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 20cm du bâti existant ; - Lors de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> o Que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée. o Que les ouvertures créant des vues respectent les distances imposées dans l'alinéa 7.2 et 7.3. - Aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics ; - Aux équipements collectifs d'intérêt général ; - Aux installations de chauffage, climatisations, ventilation, pompe à chaleur et autres équipements dotés de pompe ou de compresseur qui doivent être installés à 4 mètres minimum des limites séparatives - Lorsque le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains, une servitude de cour commune, établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire, et propre à assurer le respect des distances prévues par le présent article. 	
ZONE UH-	Lorsque les constructions édifiées sur une même	Le mode de calcul du retrait des

Commenté [PDC1]: ??

<p>Article 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</p>	<p>emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel (*), réglée sur l'égout du toit ou sur l'acrotère (*), avec un minimum de 6,00 mètres ($D \geq H \geq 6,00$ mètres) si une des façades comporte une baie constituant une vue (*) au moins, et à 3,00 mètres ($D \geq H \geq 3,00$ mètres) dans le cas contraire.</p>	<p>constructions les unes par rapport aux autres est ajusté dans un souci de clarté et d'harmonisation avec les autres zones.</p>
	<p>Le présent article n'est pas applicable aux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics ; - Aux constructions à destination d'équipements publics ; - Aux piscines non couvertes ; - Aux bâtiments annexes ; - À la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du plu dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone ; - A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du plu dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée ; 	<p>La rédaction de l'article est clarifiée en groupant toutes les exceptions au sein du même paragraphe et complété des constructions ou installations dont l'implantation règlementée par rapport aux autres constructions sur un même terrain n'est pas indispensable, dans la mesure où elle relève des choix du pétitionnaire.</p> <p>De même, une souplesse est apportée pour les constructions ayant fait l'objet d'un sinistre et existantes, qui ne respectent pas les règles de l'article.</p>
<p>ZONE UH- Article 10 Hauteur maximale des construction</p>	<p>La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 8,00 mètres au faitage (*) et 4,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère.</p> <p>La hauteur maximale d'une construction annexe ne peut excéder 4,50 mètres 3,50 mètres au faitage et/ou 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère</p> <p>Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.</p> <p>Ces limitations ne sont applicables ni aux services publics d'intérêt collectif, ni aux équipements collectifs d'intérêt général.</p>	<p>La hauteur maximale des constructions annexes au niveau de l'égout ou de l'acrotère est précisée afin de mieux encadrer la hauteur maximale des constructions.</p> <p>La notion d'absolue est supprimée, ne renvoyant à aucune définition propre au règlement.</p> <p>Une dérogation est octroyée aux équipements publics pour leur laisser davantage de souplesse si besoin.</p>

2.4 MODIFICATIONS RELATIVES A LA ZONE UL

Isolation thermique par l'extérieur		
OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
ZONE UL Article 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	Cette règle ne s'applique pas entre une construction principale et des annexes.	Une souplesse est apportée à l'implantation des constructions annexes.
ZONE UL- Article 10 Hauteur maximale des construction	<p>La hauteur maximale d'une construction est calculée par rapport au sol naturel.</p> <p>La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :</p> <p>La hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère 7 mètres au point le plus haut (*).</p> <p>La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 6,00 mètres au faitage (*).</p> <p>Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou télépho-niques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.</p>	La rédaction de la règle est clarifiée, et la hauteur maximale des équipements est élevée à 7 mètres pour leur octroyer davantage de souplesse.
ZONE UL- Article 13 LES obligations en matière d'espaces libres et de plantations	UL.13.2. Les espaces libres résultant de l'application des articles UL.6. à UL.9. doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement, <u>ainsi que des installations sportives.</u>	Il est précisé à l'article 13 que les installations sportives ne sont pas soumises à l'obligation de végétalisation, afin d'éviter de bloquer l'aménagement d'une aire de jeu ou d'une city stade.

2.5 MODIFICATIONS RELATIVES A LA ZONE AUH

Isolation thermique par l'extérieur		
OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
<p>ZONE AUH Article 3 Les conditions de desserte des voies publiques ou privées</p>	<p>Une sente piétonnière doit avoir une emprise minimale de 1,80 mètre de largeur et un tirant libre supérieur à 3,00 de hauteur.</p>	<p>La règle est simplifiée, le terme de « tirant libre » étant trop spécifique et difficile à instruire.</p>
<p>ZONE AUH Article 6 L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées</p>	<p>Si aucun autre reculement (*) ne figure sur le document graphique, une construction nouvelle ou une extension doit être implantée avec un retrait de 15,00 10,00 mètres au moins minimum sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée.</p>	<p>La distance minimale de retrait est ajustée afin d'être en accord avec la distance inscrite sur le plan de zonage.</p>
<p>ZONE AUH- Article 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Si aucun autre reculement (*) ne figure sur le document graphique, sur les limites séparatives joignant l'alignement (*), la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point de la construction à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 6,00 mètres ($D \geq 6,00$ mètres) si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie constituant une vue (*), mais avec un minimum de 3,00 mètres ($D \geq 3,00$ mètres) dans le cas contraire.</p> <p>Sur la limite séparative formant le fond (*), la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point de la construction à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à la 10,00 mètres ($D \geq 10,00$ mètres).</p> <p>Une piscine privée doit être implantée avec un reculement sur la limite séparative ; la distance, mesurée horizontalement de tout point du bassin à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à 3,00 mètres.</p> <p>Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les alinéas précédents sont applicables à chaque nouvelle construction sur le terrain issu du découpage foncier.</p> <p>Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</p>	<p>Le mode de calcul du retrait des constructions par rapport aux limites séparatives est ajusté dans un souci de clarté et d'harmonisation avec les autres zones.</p> <p>La rédaction de l'article est clarifiée, simplifiée en groupant toutes les exceptions au sein du même paragraphe et précisé sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le dimensionnement des annexes (pour éviter les dérives et abus, en faisant passer une construction principale pour une annexe) • L'implantation des piscines. Le retrait de 2 mètres permet d'assurer une certaine distance vis-à-vis du voisin • Une souplesse est apportée pour l'implantation de dispositifs techniques (pompes à chaleur, etc.)

	<ul style="list-style-type: none"> - Aux piscines non couvertes qui doivent observer un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ; - Aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 15 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 au faitage et/ou 2,5 m de l'égout du toit mesurée du terrain naturel : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum ; - Aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics ; - Aux équipements collectifs d'intérêt général ; - Aux installations de chauffage, climatisations, ventilation, pompe à chaleur et autres équipements dotés de pompe ou de compresseur qui doivent être installés à 2 mètres minimum des limites séparatives 	
ZONE UH- Article 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	<p>Le présent article n'est pas applicable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics; - Aux constructions à destination d'équipements publics ; - Aux piscines non couvertes ; - Aux bâtiments annexes 	La rédaction de l'article est clarifiée en groupant toutes les exceptions au sein du même paragraphe et complété des constructions ou installations dont l'implantation règlementée par rapport aux autres constructions sur un même terrain n'est pas indispensable, dans la mesure où elle relève des choix du pétitionnaire.
ZONE AUH- Article 10 Hauteur maximale des construction	<p>La hauteur maximale d'une construction est calculée par rapport au sol naturel.</p> <p>La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :</p> <p>La hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout ou 4,50 mètres à l'acrotère (*) et 8,00 mètres au faitage.</p> <p>La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 8,00 mètres au faitage (*).</p>	La rédaction de l'article est clarifiée.

2.6 MODIFICATIONS RELATIVES A LA ZONE A

Zone A		
OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
<p>ZONE A- Article 11 L'aspect extérieur des constructions</p>	<p><i>Les toitures</i></p> <p>Les constructions à destination autre qu'agricole doivent présenter une toiture avec une pente entre 30° de 45° et recouvertes de tuiles plates, de tuiles mécaniques ou d'ardoises. Elles ne peuvent déborder des pignons de plus de 30 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées.</p> <p>Le degré de pente d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage agricole ne peut pas être inférieur à 20°.</p> <p>Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées. Elles seront de préférence végétalisées.</p> <p>Les édifices et les ouvrages techniques (tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation) doivent être intégrés dans le volume de la construction non visible de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager.</p> <p>Les toitures inclinées doivent présenter une pente de 45° ; elles doivent être recouvertes d'ardoises, de tuiles plates ou mécaniques, ou de pans de zinc, ou de matériaux d'aspect similaire ; les toitures ne peuvent déborder des pignons de plus de 30 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées.</p>	<p>Les règles concernant l'aspect des pentes sont clarifiées pour distinguer les toitures des constructions à destination d'habitat et celles à destination agricole, ne répondant pas aux mêmes fonctions et besoins.</p> <p>Une recommandation concernant la végétalisation des toitures plates est ajoutée, dans un souci de limitation de l'absorption de la chaleur et de développement de la biodiversité.</p> <p>Une précision est également apportée au sujet des édifices techniques, afin que ces derniers soient dissimulés, dans un souci de qualité architecturale.</p>
<p>ZONE A- Article 11 L'aspect extérieur des constructions</p>	<p><i>Les clôtures</i></p> <p>Un mur plein en pierres apparentes doit être maintenu, ou restitué lorsque son état ne permet pas sa conservation.</p> <p>(...)</p> <p>Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes.</p>	<p>Une disposition spécifique est ajoutée pour garantir au maximum la préservation des murs en pierres apparentes.</p> <p>De même, une règle est ajoutée concernant l'aspect des portails et portillons pour garantir leur qualité, avec néanmoins une plus grande souplesse que dans les zones U et AU pour s'adapter à la vocation agricole de la zone et aux besoins des agriculteurs.</p>
<p>ZONE A Article 12 – les obligations en matière de stationnement</p>	<p>Pour les constructions à usage agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente dans le cas où la construction dispose d'un espace de vente, tout tranche commencée étant due. 	<p>Des règles de stationnement quantitatives sont ajoutées afin d'assurer le stationnement dans de bonnes conditions des constructions agricoles disposant d'une vente à la ferme et d'installations équestres.</p>

	<ul style="list-style-type: none">- 0,5 place de stationnement par box dans le cas où la construction dispose d'installations équestres.- Dans les autres cas, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de la construction.	
--	---	--

2.7 MODIFICATIONS RELATIVES A LA ZONE N

Zone N		
OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
<p>ZONE N- Article 2 Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières</p>	<p>En outre, dans les secteurs de constructibilité limitée, repérés par un tireté rouge sur le document graphique, sont autorisés, sous réserve de conditions particulières :</p> <p>L'extension mesurée des bâtiments existants et construction d'annexes aux habitations existantes, à la condition que cette extension n'excède pas les limites fixées, pour chaque bâtiment existant, par un tireté rouge sur le document graphique, et n'excède pas 15 % de la surface des bâtiments existants.</p>	<p>Le périmètre de constructibilité limité n'étant plus d'actualité, et n'existant pas sur le document graphique, sa mention est supprimée dans le règlement.</p>
<p>ZONE N Article 6 L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées</p>	<p>Dans les secteurs de constructibilité limitée, repérés par un tireté rouge sur le document graphique, une construction ou une installation nouvelle doit respecter un reculement (*) de 6,00 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée.</p>	
<p>ZONE N- Article 11 L'aspect extérieur des constructions</p>	<p><i>Les toitures</i></p> <p>Les toitures inclinées des constructions principales seront comprises entre 35 et 45° et recouvertes de tuiles plates ou d'ardoises. Elles ne peuvent déborder des pignons de plus de 30 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées</p> <p>Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées. Elles seront de préférence végétalisées.</p> <p>Les édicules et les ouvrages techniques (tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble, non visible de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager</p> <p>Les toitures inclinées doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45° ; elles doivent être recouvertes de tuiles plates, d'ardoises, ou de pans de zinc ; les toitures ne peuvent déborder des pignons de plus de 50 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.</p> <p>(...)</p>	<p>Les règles concernant l'aspect des pentes sont clarifiées et simplifiées.</p> <p>Une recommandation concernant la végétalisation des toitures plates est ajoutée, dans un souci de limitation de l'absorption de la chaleur et de développement de la biodiversité.</p> <p>Une précision est également apportée au sujet des édicules techniques, afin que ces derniers soient dissimulés, dans un souci de qualité architecturale.</p> <p>Des éléments sur l'implantation des capteurs solaires sont également ajoutés afin de garantir leur bonne insertion.</p>

	<p>Un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le sens de la toiture, au plus près du faîtage, soit au plus près de l'égout du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture, sans aucun décrochement avec ladite toiture.</p>	
<p>ZONE N- Article 11 L'aspect extérieur des constructions</p>	<p>Les clôtures</p> <p>Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 1,70 mètres de hauteur, soit d'un muret limité à 0,80 mètre de hauteur sur la limite avec la voie publique et d'une clôture rigide n'excédant pas 1,70 mètres de hauteur totale.</p> <p>Les parties hautes des clôtures doivent être formées d'un lamage boisé rigide vertical ajouré ou d'un barreaudage métallique vertical.</p> <p>Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée soit d'un mur plein, soit d'un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une haie « champêtre » végétale, limitée à 1,80 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.</p> <p>Un portail nouveau doit avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres et une hauteur inférieure à 2,20 mètres ; il doit être composé avec la clôture dans laquelle il s'insère.</p> <p>Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée d'un muret ou d'un grillage doublé de préférence d'une haie d'essences locales.</p> <p>Les parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes.</p> <p>Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée d'un grillage doublé de préférence d'une haie d'essences locales</p> <p>Seuls les systèmes d'occultation végétalisés sont autorisés</p> <p>Un portail nouveau doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres et maximale 5 mètres et une hauteur inférieure à 2 mètres piliers compris. Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes.</p>	<p>La rédaction de la règle relative aux clôtures est réorganisée pour faciliter sa lecture, et distinguer ce qui relève des clôtures sur rue, sur les limites séparatives, des portails.</p>
<p>ZONE N- Article 13 Les obligations en</p>	<p>Cet article est sans objet dans la zone N.</p> <p>En dehors des occupations et utilisations du sol</p>	<p>La règle du traitement des espaces libres au sein de la zone naturelle est complétée afin de garantir sa</p>

<p>matière d'espaces libres et de plantation</p>	<p>soumises à des conditions particulières définies à l'article N2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent. • Ils doivent être conservés en pleine terre. • Les cheminements internes au projet et les places de stationnement seront traités de façon à être perméables. <p>Les espaces verts à préserver, désignés sur le document graphique par une trame losangée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.</p>	<p>préservation.</p>
---	--	----------------------