



# COMMUNAUTE DE COMMUNES INTER CAUX VEXIN

## 1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MORGNY-LA-POMMERAYE

### APPROBATION

1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 27 Juin 2023 approuvant la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU de la commune de MORGNY-LA-POMMERAYE.

Le Président,

### NOTICE EXPLICATIVE



Etudes et conseils en Urbanisme  
2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE  
Tél : 06.87.45.09.11 - Email : courriel@espacurba.fr

La Communauté de communes Inter Caux Vexin met en œuvre une modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de MORGNY-LA-POMMERAYE concernant le règlement graphique et le règlement écrit.

Les points modifiés sont les suivants :

- modification du règlement graphique :
  - identification d'un bâtiment situé en zone agricole A comme bâtiment pouvant changer de destination,
  - réduction d'une trame de protection paysagère qui se superpose à des bâtiments (rectification d'une erreur matérielle),
  - suppression des emplacements réservés réalisés et création d'un nouvel emplacement réservé pour la défense incendie,
  
- évolution du règlement écrit afin de :
  - compléter l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone urbaine du centre bourg (bureau, crèche et MAM) ainsi que dans la zone agricole (diversification suite à la Loi ELAN),
  - modifier la hauteur des haies afin d'harmoniser sur l'ensemble du territoire (hauteur maximale de 2 mètres),
  - modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et par rapport aux emprises publiques, et ne pas fixer de prescriptions spéciales pour l'implantation des annexes par rapport aux voies publiques, privées, emprise publiques ainsi qu'aux limites séparatives,
  - rectifier des erreurs dans la rédaction du règlement.

Au terme de la procédure, le PLU sera versé sur le géoportail de l'urbanisme.

## **1. PROCEDURE**

---

Ces modifications n'ont pas pour conséquences :

- de changer les orientations du PADD,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Ces modifications n'ont pas non plus pour effet soit :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à, urbaniser.

**Ainsi, en application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée.**

## 2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

### A. Modification du règlement graphique afin d'identifier un bâtiment pouvant changer de destination

Le PLU en vigueur permet à certains bâtiments, inscrits en zone agricole, de changer de destination à travers une identification sur le règlement graphique.

Aujourd'hui un nouveau bâtiment mérite d'être ajouté, il dispose d'une emprise au sol d'environ 100 m<sup>2</sup> et pourrait aisément devenir une habitation.



Le bâtiment concerné par un futur changement de destination se situe à proximité de 2 habitations existantes, les réseaux sont présents.



Zoom sur le bâtiment

## **B. Réduction d'une trame de protection paysagère qui se superpose à des bâtiments : rectification d'une erreur matérielle**

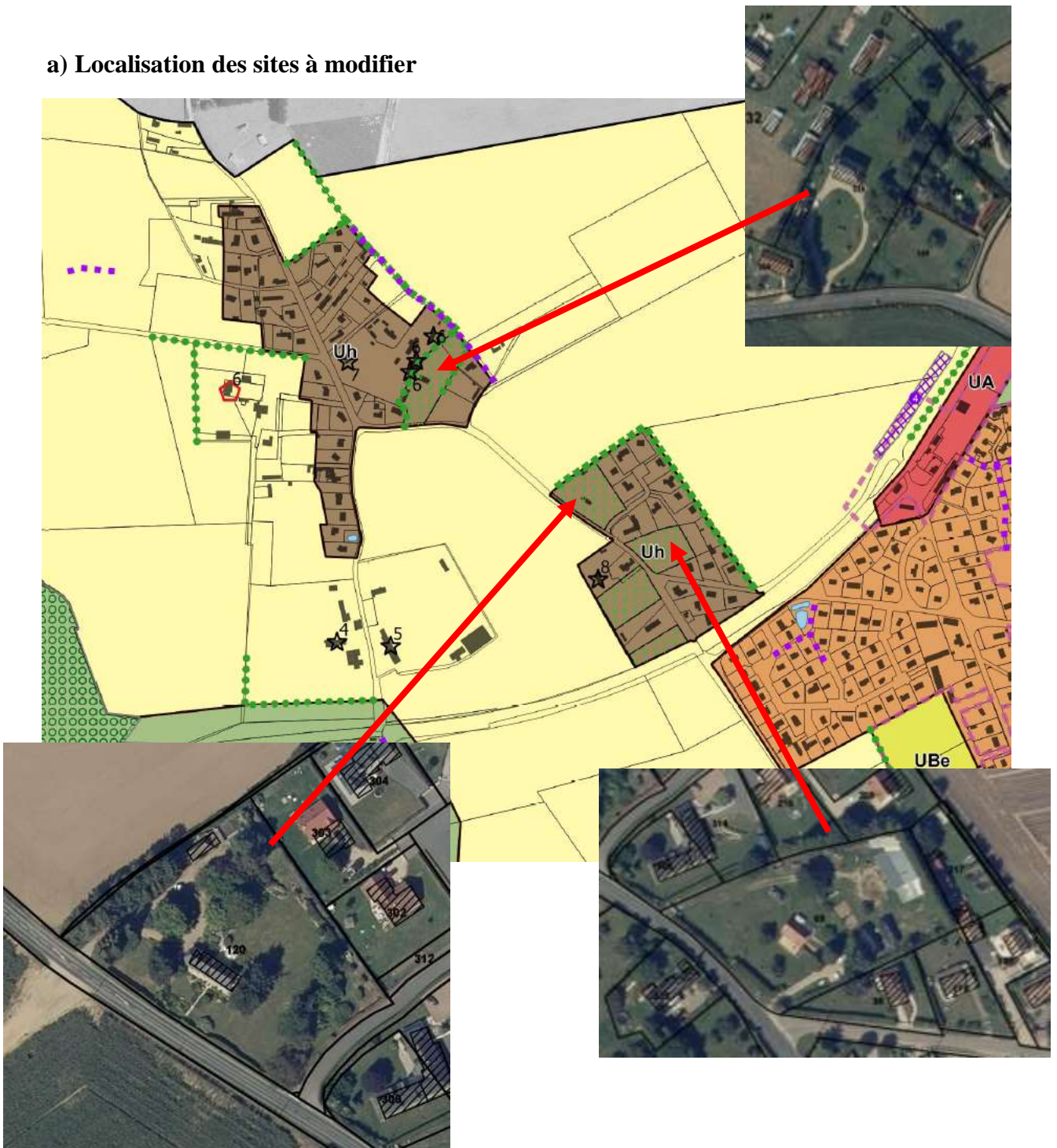
Le PLU en vigueur a défini une protection paysagère sur certaines propriétés.

Cette protection intègre l'ensemble de l'unité foncière dont les bâtiments, ce qui contraint des travaux sur l'existant.

Aussi afin de permettre aux constructions existantes d'évoluer à travers une extension, la construction d'une annexe, la protection paysagère est revue et supprimée au niveau des bâtiments et de leurs abords.

Cette modification concerne trois sites situés dans les hameaux.

### **a) Localisation des sites à modifier**





b) Règlement graphique avant et après modification



### **C. Suppression des emplacements réservés réalisés et création d'un nouvel emplacement réservé pour la défense incendie.**

Le PLU en vigueur a créé 8 emplacements réservés :

#### **☒ 2. EMLACEMENT RESERVES**

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Création d'un cheminement	Commune	251 m <sup>2</sup>
2	Préservation de mare	Commune	271 m <sup>2</sup>
3	Préservation de mare	Commune	693 m <sup>2</sup>
4	Création d'ouvrage de régulation des eaux pluviales	Commune ou Communauté de Communes pour le Syndicat de bassins versants	2 606 m <sup>2</sup>
5	Création d'ouvrage de régulation des eaux pluviales		1 696 m <sup>2</sup>
6	Création d'ouvrage de régulation des eaux pluviales		942 m <sup>2</sup>
7	Création d'ouvrage de régulation des eaux pluviales		929 m <sup>2</sup>
8	Modification de la route D12 et création de stationnements	Commune ou Département	1 519 m <sup>2</sup>

Extrait du plan de zonage avant modification du PLU

Depuis l'approbation du PLU en 2017, certains ouvrages prévus dans les emplacements réservés ont été réalisés : les emplacements n°4, 5 et 6 destinés à gérer les eaux pluviales.

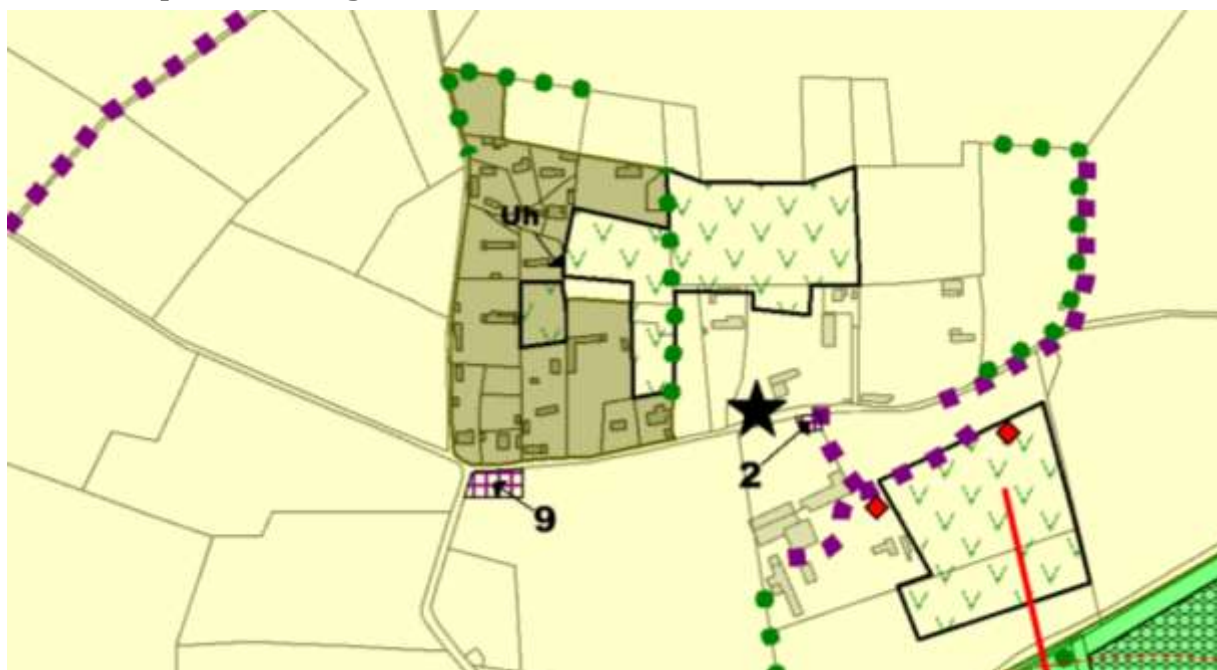


Extraits du plan de zonage avant modification du PLU

A ces suppressions, s'ajoute le besoin d'implanter une réserve pour la défense contre l'incendie sur le hameau de Vimont (Est du territoire).

La commune souhaite donc profiter de cette modification simplifiée du PLU pour actualiser la liste des emplacements réservés en supprimant les n°4, 5, 6 et en créant un nouvel emplacement n°9 pour l'implantation d'un ouvrage de lutte contre l'incendie.

### Extrait du plan de zonage APRES modification du PLU : CREATION DE L'ER N°9



N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Création d'un cheminement	Commune	251 m <sup>2</sup>
2	Préservation d'une mare	Commune	271 m <sup>2</sup>
3	Préservation d'une mare	Commune	693 m <sup>2</sup>
4	Création d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales	Commune ou Communauté de Communes pour le Syndicat de bassins versants	2 606 m <sup>2</sup>
5	Création d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales		1 696 m <sup>2</sup>
6	Création d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales		942 m <sup>2</sup>
7	Création d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales		929 m <sup>2</sup>
8	Modification de la route D12 et création de stationnements	Commune ou Département	1 519 m <sup>2</sup>
9	Création d'un ouvrage de lutte contre l'incendie	Commune	1 000 m <sup>2</sup>

### 3. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

---

Des modifications ont été apportées au règlement pour :

- a)** compléter l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone urbaine du centre bourg (bureau, crèche et MAM) ainsi que dans la zone agricole (diversification suite à la Loi ELAN),
- b)** modifier la hauteur des haies afin d'harmoniser sur l'ensemble du territoire (hauteur maximale de 2 mètres),
- c)** préciser la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et par rapport aux emprises publiques en fixant une implantation soit en limite soit en retrait mais en introduisant une notion de « minimum » dans les retraits, et ne pas fixer de prescriptions spéciales pour l'implantation des annexes par rapport aux voies publiques, privées, emprise publiques ainsi qu'aux limites séparatives,
- d)** rectifier des erreurs dans la rédaction du règlement suite à une relecture du document avec le service instructeur de la CCICV.

**a) Compléter l'occupation et l'utilisation du sol dans la zone urbaine du centre bourg (bureau, crèche et MAM) ainsi que dans la zone agricole (diversification suite à la Loi ELAN)**

---

#### **a1) AVANT MODIFICATION : ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Peuvent être autorisées les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :**

- Les installations classées sous réserve que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions ou installations qui soient compatibles avec les habitations.
- Les constructions et installations admises à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives aux chapitres V, VI, XI et XII des Dispositions Générales du présent règlement.

#### **APRES MODIFICATION : ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Peuvent être autorisées les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :**

- Les installations classées sous réserve que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions ou installations qui soient compatibles avec les habitations.
- Les bureaux.
- Les crèches, les maisons d'assistantes maternelles (MAM).
- Les constructions et installations admises à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives aux chapitres V, VI, XI et XII des Dispositions Générales du présent règlement.



**a2) AVANT MODIFICATION : ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**a) *Peuvent être autorisés les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1:***

- Les constructions ou installations qui soient compatibles avec les habitations.
- Les constructions et installations admises à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives aux chapitres V, VI, XI et XII des Dispositions Générales du présent règlement.

**b) *Sont admises dans le sous-secteur UBe les constructions ou installations fixées ci-après :***

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics notamment sportifs et de loisir de plein-air.
- Les constructions et installations admises à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives aux chapitres V, VI, XI et XII des Dispositions Générales du présent règlement.

**APRES MODIFICATION : ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**a) *Peuvent être autorisés les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1:***

- Les constructions ou installations qui soient compatibles avec les habitations.
- Les bureaux.
- Les crèches, les maisons d'assistantes maternelles (MAM).
- Les constructions et installations admises à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives aux chapitres V, VI, XI et XII des Dispositions Générales du présent règlement.

**b) *Sont admises dans le sous-secteur UBe les constructions ou installations fixées ci-après :***

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics notamment sportifs et de loisir de plein-air.
- Les bureaux.
- Les crèches, les maisons d'assistantes maternelles (MAM).
- Les constructions et installations admises à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives aux chapitres V, VI, XI et XII des Dispositions Générales du présent règlement.

**a3) AVANT MODIFICATION : ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admises les constructions ou installations fixées ci-après :**

- Les constructions à destination d'équipement de santé et d'action sociale.
- Les constructions à usage de logement ou d'hébergement en lien avec un équipement de santé et d'action sociale.
- Les locaux ou annexes techniques en lien avec un équipement de santé et d'action sociale.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations admises à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives aux chapitres V, VI, XI et XII des Dispositions Générales du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées.

**APRES MODIFICATION : ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admises les constructions ou installations fixées ci-après :**

- Les constructions à destination d'équipement de santé et d'action sociale.
- Les constructions à usage de logement ou d'hébergement en lien avec un équipement de santé et d'action sociale.
- Les locaux ou annexes techniques en lien avec un équipement de santé et d'action sociale.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations admises à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives aux chapitres V, VI, XI et XII des Dispositions Générales du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées.
- Les bureaux.
- Les crèches, les maisons d'assistantes maternelles (MAM).

**a4) AVANT MODIFICATION : ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS  
DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

***a) Les constructions et installation liées et nécessaires aux activités agricoles ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

- Les bâtiments proprement dits (élevage, stockage), leurs annexes (silos, salle de traite, fumière, fosse à lisier, etc.), les installations liées à l'agriculture (transformation, vente directe à la ferme...).
- Le logement des exploitants agricoles qui doit être justifié au regard d'une réelle activité et d'une présence continue nécessaire sur le site d'exploitation (l'autorisation n'est pas liée à leur statut d'agriculteur). En conséquence :
  - Une seule habitation est admise par exploitant ou par associé d'exploitation, indépendamment du nombre de sites ;
  - Le logement de l'exploitant fait partie intégrante de l'outil de travail agricole : il doit être lié physiquement à l'exploitation par une implantation à moins de 100 m des bâtiments du corps de ferme ; il n'est donc pas détachable des bâtiments d'exploitation ;
  - Si cette proximité n'est pas possible, l'habitation admise en zone agricole devra être contiguë aux zones urbanisées ;
  - En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus ;
  - La réhabilitation des bâtiments existants sera privilégiée pour réaliser un nouveau logement ou l'installation d'une activité autorisée directement liée aux activités d'exploitation agricole, même s'il n'est pas identifié au règlement graphique.
- Les constructions et les installations d'activités : artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'être directement liées aux activités d'exploitation agricole.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**APRES MODIFICATION : ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

***a) Les constructions et installation liées et nécessaires aux activités agricoles ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

- Les bâtiments proprement dits (élevage, stockage), leurs annexes (silos, salle de traite, fumière, fosse à lisier, etc.), les installations liées à l'agriculture (transformation, vente directe à la ferme...).
- Le logement des exploitants agricoles qui doit être justifié au regard d'une réelle activité et d'une présence continuelle nécessaire sur le site d'exploitation (l'autorisation n'est pas liée à leur statut d'agriculteur). En conséquence :
  - Une seule habitation est admise par exploitant ou par associé d'exploitation, indépendamment du nombre de sites ;
  - Le logement de l'exploitant fait partie intégrante de l'outil de travail agricole : il doit être lié physiquement à l'exploitation par une implantation à moins de 100 m des bâtiments du corps de ferme ; il n'est donc pas détachable des bâtiments d'exploitation ;
  - Si cette proximité n'est pas possible, l'habitation admise en zone agricole devra être contiguë aux zones urbanisées ;
  - En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus ;
  - La réhabilitation des bâtiments existants sera privilégiée pour réaliser un nouveau logement ou l'installation d'une activité autorisée directement liée aux activités d'exploitation agricole.
- Les constructions et les installations d'activités : artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'être directement liées aux activités d'exploitation agricole.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



**b) Modifier la hauteur des haies afin d'harmoniser sur l'ensemble du territoire (hauteur maximale de 2 mètres)**

---

**b1) AVANT MODIFICATION : ARTICLES UA11, UB11, UH11, AUb11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES**

***h) Les clôtures***

*(h.1) Généralités :*

- La hauteur totale des clôtures sur l'espace public ne pourra pas dépasser 1,50m,

**APRES MODIFICATION : ARTICLE UA11, UB11, UH11, AUb11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES**

***h) Les clôtures***

*(h.1) Généralités :*

- La hauteur totale des clôtures sur l'espace public ne pourra pas dépasser 2 m,

**c) Préciser la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et par rapport aux emprises publiques en fixant une implantation soit en limite soit en retrait mais en introduisant une notion de « minimum » dans les retraits et ne pas réglementer l'implantation des annexes par rapport aux voies publiques, privées, emprise publiques ainsi qu'aux limites séparatives**

---

**c1) AVANT MODIFICATION : ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

***a) Implantation des constructions***

La construction doit être implantée soit en limite, soit en retrait de 3 mètres d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.

L'implantation de la construction peut être autorisée, pour les constructions qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus dans le prolongement des constructions existantes ou à l'alignement des constructions existantes.

***b) Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**APRES MODIFICATION : ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

***a) Implantation des constructions***

La construction doit être implantée soit en limite, soit en retrait de 3 mètres minimum d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.

L'implantation de la construction peut être autorisée, pour les constructions qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus en extension des constructions existantes ou à l'alignement des constructions existantes.

***b) Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

***c) Implantation des annexes***

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**c2) AVANT MODIFICATION : ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

***a) Implantation des constructions***

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative latérale, soit en retrait de 2 mètres d'une ou des limites séparatives latérales.

***b) Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**APRES MODIFICATION : ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

***a) Implantation des constructions***

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative latérale, soit en retrait de 2 mètres minimum d'une ou des limites séparatives latérales.

***b) Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

***c) Implantation des annexes***

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**c3) AVANT MODIFICATION : ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**a) *Implantation des constructions***

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques.

La construction doit être implantée soit en limite, soit en retrait de 3 mètres d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.

**b) *Dispositions particulières***

L'implantation de la construction peut être autorisée, pour les constructions qui ne respecteraient pas les dispositions du 6.a dans le prolongement des constructions existantes ou à l'alignement des constructions existantes.

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**APRES MODIFICATION : ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**a) *Implantation des constructions***

La construction doit être implantée soit en limite, soit en retrait de 3 mètres minimum d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.

L'implantation de la construction peut être autorisée, pour les constructions qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus en extension des constructions existantes ou à l'alignement des constructions existantes.

**b) *Dispositions particulières***

L'implantation de la construction peut être autorisée, pour les constructions qui ne respecteraient pas les dispositions du 6.a dans le prolongement des constructions existantes ou à l'alignement des constructions existantes.

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**c) *Implantation des annexes***

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**c4) AVANT MODIFICATION : ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**a) *Implantation des constructions***

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative latérale, soit en retrait de 2 mètres d'une ou des limites séparatives latérales.

**b) *Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**APRES MODIFICATION : ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**a) *Implantation des constructions***

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative latérale, soit en retrait de 2 mètres minimum d'une ou des limites séparatives latérales.

**b) *Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**c) *Implantation des annexes***

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**c5) AVANT MODIFICATION : ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**a) *Implantation des constructions***

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques, ou de la marge de recul.

**b) *Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.



**APRES MODIFICATION : ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**a) *Implantation des constructions***

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques.

**b) *Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**c) *Implantation des annexes***

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**c6) AVANT MODIFICATION : ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**a) *Implantation des constructions***

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres des limites séparatives.

**b) *Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après : les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**APRES MODIFICATION : ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**a) *Implantation des constructions***

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres des limites séparatives.

**b) *Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après : les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**c) *Implantation des annexes***

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**c7) AVANT MODIFICATION : ARTICLE UH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**a) *Implantation de la construction principale à destination d'habitation***

La construction principale doit être implantée entre 5,00 et 8,00 mètres de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques, ou de la marge de recul.

La construction doit être implantée soit en limite, soit en retrait de 5 mètres d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.

L'implantation de la construction peut être autorisée ou imposée, pour les constructions qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus dans le prolongement des constructions existantes ou à l'alignement des constructions existantes.

**b) *Implantation des annexes***

Les annexes doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5,00 mètres de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques, ou de la marge de recul.

**c) *Implantation des constructions à destination d'exploitation agricole***

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5,00 mètres de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques, ou de la marge de recul.

**d) *Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**APRES MODIFICATION : ARTICLE UH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**a) *Implantation de la construction principale à destination d'habitation***

La construction doit être implantée soit en limite, soit en retrait de 5 mètres minimum d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.

L'implantation de la construction peut être autorisée ou imposée, pour les constructions qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus en extension des constructions existantes ou à l'alignement des constructions existantes.

**b) *Implantation des annexes***

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**c) *Implantation des constructions à destination d'exploitation agricole***

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5,00 mètres de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques, ou de la marge de recul.

**d) *Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**c8) AVANT MODIFICATION : ARTICLE UH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**a) *Implantation des constructions à destination d'habitation et de leurs annexes***

Les constructions devront s'implanter :

- soit sur au moins une limite séparative latérale ;
- soit en retrait d'au moins 2,00 m de l'une des limites séparatives latérales ;
- soit en retrait d'au moins 5,00 m lorsque la construction est en limite de la zone agricole.

**b) *Implantation des constructions à destination d'Exploitation agricole***

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5,00 m des limites séparatives.

**c) *Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**APRES MODIFICATION : ARTICLE UH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**a) *Implantation des constructions à destination d'habitation et de leurs annexes***

Les constructions devront s'implanter :

- soit sur au moins une limite séparative latérale ;
- soit en retrait d'au moins 2,00 m de l'une des limites séparatives latérales ;
- soit en retrait d'au moins 5,00 m lorsque la construction est en limite de la zone agricole.

**b) *Implantation des constructions à destination d'Exploitation agricole***

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5,00 m des limites séparatives.

**c) *Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au

titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**d) *Implantation des annexes***

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**c9) AVANT MODIFICATION : ARTICLE AUb6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**a) *Implantation des constructions***

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques.

La construction doit être implantée soit en limite, soit en retrait de 3 mètres d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.

**b) *Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**APRES MODIFICATION : ARTICLE AUb6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**a) *Implantation des constructions***

La construction doit être implantée soit en limite, soit en retrait de 3 mètres minimum d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.

**b) *Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 6 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**c) *Implantation des annexes***

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.



**c10) AVANT MODIFICATION : ARTICLE AUb7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

***a) Implantation des constructions***

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en retrait de 2 mètres d'une ou des limites séparatives.

***b) Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**APRES MODIFICATION : ARTICLE AUb7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

***a) Implantation des constructions***

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en retrait de 2 mètres minimum d'une ou des limites séparatives.

***b) Dispositions particulières***

Il n'est pas fait application des règles de l'article 7 pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

***c) Implantation des annexes***

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**c11) AVANT MODIFICATION : ARTICLE AUe6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

***a) Implantation des constructions***

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques, ou de la marge de recul.

**APRES MODIFICATION : ARTICLE AUe6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

***a) Implantation des constructions***

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques, ou de la marge de recul.

***b) Implantation des annexes***

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**c12) AVANT MODIFICATION : ARTICLE AUe7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

***a) Implantation des constructions***

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres des limites séparatives.

**APRES MODIFICATION : ARTICLE AUe7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

***a) Implantation des constructions***

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres des limites séparatives.

***b) Implantation des annexes***

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

**d) Rectifier des erreurs dans la rédaction du règlement**

---

**d1) AVANT MODIFICATION - Dispositions générales - CHAPITRE XI. Nuisances et risques qui s'appliquent au territoire**

**2. La commune est concernée par le risque de cavités**

Les dispositions applicables sont issues du Recensement des indices de cavités souterraines en annexe du présent PLU.

Au sein des périmètres de sécurité liés aux cavités souterraines repérées au plan de zonage, les constructions et installations sont interdites. Les établissements recevant du public sont interdits.

Toutefois, dans les espaces concernés par ces périmètres de sécurité, le règlement autorise :

- dans le but d'améliorer le confort des habitations, les annexes de faible emprise, jointive ou non et l'extension mesurée des constructions d'habitations existantes :
  - dans la limite de 20 m<sup>2</sup>,
  - sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
  - sous réserve qu'il n'y ait pas d'indice de cavité au droit de la construction;

(...)

**APRES MODIFICATION - Dispositions générales - CHAPITRE XI. Nuisances et risques qui s'appliquent au territoire**

La limitation des annexes est précisée en emprise au sol.

**2. La commune est concernée par le risque de cavités**

Les dispositions applicables sont issues du Recensement des indices de cavités souterraines en annexe du présent PLU. Au sein des périmètres de sécurité liés aux cavités souterraines repérées au plan de zonage, les constructions et installations sont interdites. Les établissements recevant du public sont interdits.

Toutefois, dans les espaces concernés par ces périmètres de sécurité, le règlement autorise :

- dans le but d'améliorer le confort des habitations, les annexes de faible emprise, jointive ou non et l'extension mesurée des constructions d'habitations existantes :
  - dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
  - sous réserve qu'il n'y ait pas d'indice de cavité au droit de la construction;

(...)

## **d2) ARTICLES UA6, UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **AVANT MODIFICATION**

#### ***a) Implantation des constructions***

(...)

L'implantation de la construction peut être autorisée, pour les constructions qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus dans le prolongement des constructions existantes ou à l'alignement des constructions existantes.

### **APRES MODIFICATION**

#### ***a) Implantation des constructions principales***

(...)

L'implantation de la construction peut être autorisée, pour les constructions qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus en extension des constructions existantes ou à l'alignement des constructions existantes.

## **d3) ARTICLE UH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **AVANT MODIFICATION**

#### ***a) Implantation de la construction à destination d'habitation***

La construction principale doit être implantée entre 5,00 et 8,00 mètres de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques, ou de la marge de recul. L'implantation de la construction peut être autorisée, pour les constructions qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus dans le prolongement des constructions existantes ou à l'alignement des constructions existantes.

### **APRES MODIFICATION**

#### ***a) Implantation de la construction principale à destination d'habitation***

La construction principale doit être implantée entre 5,00 et 8,00 mètres de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques.

L'implantation de la construction peut être autorisée, pour les constructions qui ne respecteraient pas les dispositions ci-dessus en extension des constructions existantes ou à l'alignement des constructions existantes.

#### **d4) UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **AVANT MODIFICATION**

###### ***a) Implantation des constructions***

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques, ou de la marge de recul.

##### **APRES MODIFICATION**

###### ***a) Implantation des constructions***

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres de l'emprise (d'une ou) des voies (publiques ou privées) et (ou) emprises publiques.

#### **d5) UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **AVANT MODIFICATION**

###### ***a) Généralités***

La hauteur maximale de toute construction et des annexes à destination d'habitation est fixée à 8,00 m, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel.

Et correspond à un gabarit de Rez-de-chaussée commercial avec un étage et des combles.

##### **APRES MODIFICATION**

###### ***a) Généralités***

La hauteur maximale de toute construction et des annexes à destination d'habitation est fixée à 8,00 m, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel.

Et correspond à un gabarit de Rez-de-chaussée avec un étage et des combles.

#### **d6) UA11, UB11, AUb11, AUe11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES**

##### **AVANT MODIFICATION**

###### ***e) Les toits***

- Les toits bi-pente sont autorisés, quand la pente des versants est comprise entre 30° et 45°.
- Les toits-terrasses sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ils peuvent être végétalisés.
- Les toitures mono-pentes sont autorisées dans les cas suivants et pourront avoir une pente inférieure à 30° :
  - o pour les annexes,
  - o pour des petits agrandissements inférieurs à 30 m<sup>2</sup> dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.
- Les toitures courbes sont autorisées dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

## **APRES MODIFICATION**

### ***e) Les toits***

- Les toits à plusieurs pentes sont autorisés, quand la pente des versants est comprise entre 30° et 45°.
- Les toits-terrasses sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ils peuvent être végétalisés.
- Les toitures mono-pentes sont autorisées dans les cas suivants et pourront avoir une pente inférieure à 30° :
  - o pour les annexes,
  - o pour des petits agrandissements inférieurs à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.
- Les toitures courbes sont autorisées dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

### ***f) Les matériaux de couverture***

## **AVANT MODIFICATION**

### *(f.1) Sont autorisés :*

- Les matériaux traditionnels : ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie ou les matériaux de ton mat et au ton rappelant les matériaux traditionnels.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés. Ils doivent être encastrés et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

### *(f.2) Sont interdits :* Matériaux de type précaires, tels que Fibro-ondulé, tôle ondulée.

## **APRES MODIFICATION**

*Sont interdits :* Matériaux de type précaires, tels que Fibro-ondulé, tôle ondulée.

## **d7) UE11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES**

## **AVANT MODIFICATION**

### ***e) Les toits***

- Les toits devront avoir une pente des versants comprise entre 20° et 45°.
- Les toits-terrasses sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ils peuvent être végétalisés.

### ***f) Les matériaux de couverture***

### *(f.1) Sont autorisés :*

- Les matériaux traditionnels : ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie ou les matériaux de ton mat et au ton rappelant les matériaux traditionnels.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés. Ils doivent être encastrés et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

### *(f.2) Sont interdits :* Matériaux de type précaires, tels que Fibro-ondulé, tôle ondulée.

## **APRES MODIFICATION**

### ***e) Les toits***

- Les toits à plusieurs pentes devront avoir une pente des versants comprise entre 20° et 45°.
- Les toits-terrasses sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ils peuvent être végétalisés.

### ***f) Les matériaux de couverture***

*Sont interdits* : Matériaux de type précaires, tels que fibro-ondulé, tôle ondulée.

## **d8) UH11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES**

## **AVANT MODIFICATION**

### ***e) Les toits***

- Les toits devront avoir une pente des versants comprise entre 30° et 45°.
- Les toitures mono-pentes sont autorisées dans les cas suivants et pourront avoir une pente inférieure à 30° :
  - o pour les annexes,
  - o pour des petits agrandissements inférieurs à 30 m<sup>2</sup>, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante,
  - o pour les constructions nécessaires à l'activité agricole.

## **AVANT MODIFICATION**

### ***e) Les toits***

- Les toits à plusieurs pentes devront avoir une pente des versants comprise entre 30° et 45°.
- Les toitures mono-pentes sont autorisées dans les cas suivants et pourront avoir une pente inférieure à 30° :
  - o pour les annexes,
  - o pour des petits agrandissements inférieurs à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante,
  - o pour les constructions nécessaires à l'activité agricole.

## **d9) UA12, UB12 - STATIONNEMENT**

## **AVANT MODIFICATION**

### ***a) Dispositions générales***

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat, sauf pour les logements aidés, une place **aménagée en extérieur** par unité de logement, sur le terrain privatif qui peut être couverte par un préau.

Pour les logements aidés, il doit être réalisé une place par logement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

***b) Impossibilité de réalisation***

Si une impossibilité technique ne permet pas d'aménager le nombre des emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain même de la construction, le constructeur doit justifier pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même sur le terrain d'assiette, soit de la réalisation des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat.

## **APRES MODIFICATION**

***a) Dispositions générales***

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat, sauf pour les logements aidés, une place **aménagée, hors entrée charretière**, par unité de logement, sur le terrain privatif qui peut être couverte par un préau.

Pour les logements aidés, il doit être réalisé une place par logement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

***b) Impossibilité de réalisation***

Si une impossibilité technique ne permet pas d'aménager le nombre des emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain même de la construction, le constructeur doit justifier pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même sur le terrain d'assiette de la réalisation des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat.

## **d10) AUb12 - STATIONNEMENT**

### **AVANT MODIFICATION**

***a) Dispositions générales***

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat, une place aménagée par unité de logement, sur le terrain privatif qui peut être couverte par un préau.

Pour les logements aidés, il doit être réalisé une place par logement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.



**b) Impossibilité de réalisation**

Si une impossibilité technique ne permet pas d'aménager le nombre des emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain même de la construction, le constructeur doit justifier pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même sur le terrain d'assiette, soit de la réalisation des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat.

**c) Traitement des aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement notamment en vue de limiter le taux d'imperméabilisation,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

**d) Stationnement des 2 roues**

Il sera exigé des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions.

Pour les équipements publics d'intérêt général, il doit être prévu sur la parcelle ou à proximité des aires de stationnements réservées aux vélos et adaptées à la fréquentation de l'établissement.

**APRES MODIFICATION**

**a) Dispositions générales**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat, une place aménagée, hors entrée charretière, par unité de logement, sur le terrain privatif qui peut être couverte par un préau.

Pour les logements aidés, il doit être réalisé une place par logement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

**b) Impossibilité de réalisation**

Si une impossibilité technique ne permet pas d'aménager le nombre des emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain même de la construction, le constructeur doit justifier pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même sur le terrain d'assiette de la réalisation des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat.

**c) Traitement des aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,

- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement notamment en vue de limiter le taux d'imperméabilisation,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

#### ***d) Stationnement des 2 roues***

Il sera exigé des emplacements affectés aux deux roues dans les constructions.

Pour les équipements publics d'intérêt général, il doit être prévu sur la parcelle ou à proximité des aires de stationnements réservées aux vélos et adaptées à la fréquentation de l'établissement.

### **d11) UE12, AUe12 - STATIONNEMENT**

#### **AVANT MODIFICATION**

##### ***c) Traitement des aires de stationnement***

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement,
- La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales d'essences locales adaptées à la santé des résidents.

Les aires de stationnement doivent être implantées en retrait d'au moins 4,00m des limites séparatives et devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants et notamment des habitations.

#### **APRES MODIFICATION**

##### ***c) Traitement des aires de stationnement***

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement,
- La réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales d'essences locales adaptées à la santé des résidents.

## **d12) UH12 - STATIONNEMENT**

### **AVANT MODIFICATION**

#### **a) Dispositions générales**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat, une place aménagée en extérieur par unité de logement, sur le terrain privatif qui peut être couverte par un préau.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole le stationnement devra être adapté à l'activité, à sa fréquentation.

#### **b) Normes de stationnement**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat, deux places par unité de logement, sur le terrain privatif.

### **APRES MODIFICATION**

#### **a) Dispositions générales**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques et hors entrées charretières, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat, deux places aménagées par unité de logement, sur le terrain privatif qui peut être couverte par un préau.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole le stationnement devra être adapté à l'activité, à sa fréquentation.

## **d13) UB13, AUb13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Après relecture du règlement écrit par le service instructeur/urbanisme de la communauté de communes, il a été constaté que la répartition des pourcentages n'était pas correcte. Les calculs ont donc été refaits entre le coefficient d'imperméabilisation et les surfaces libres perméables.

### **AVANT MODIFICATION**

#### **c) Coefficient d'imperméabilisation**

1) Le coefficient d'imperméabilisation devra être inférieur à **75%**.

2) Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en surfaces perméables à hauteur d'au moins **35%**. Ces surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

- les espaces verts en pleine terre,
- les zones sablées, gravillonnées sans sous-couche de fondation imperméable,
- les zones pavées si les joints sont perméables.

### **APRES MODIFICATION**

#### **c) Coefficient d'imperméabilisation**

1) Le coefficient d'imperméabilisation devra être inférieur à **75%**.

2) Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en surfaces perméables à hauteur d'au moins **25%**. Ces surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

- les espaces verts en pleine terre,
- les zones sablées, gravillonnées sans sous-couche de fondation imperméable,
- les zones pavées si les joints sont perméables.

#### **d14) UE13, AUe13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

##### **AVANT MODIFICATION**

- 1) Le coefficient d'imperméabilisation devra être inférieur à **75%**.
- 2) Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en surfaces perméables à hauteur d'au moins **50%**. Ces surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

##### **APRES MODIFICATION**

- 1) Le coefficient d'imperméabilisation devra être inférieur à **75%**.
- 2) Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en surfaces perméables à hauteur d'au moins **25%**. Ces surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

#### **d15) UH13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

##### **AVANT MODIFICATION**

- 1) Le coefficient d'imperméabilisation devra être inférieur à **75%**.
- 2) Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en surfaces perméables à hauteur d'au moins **60%**. Ces surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

##### **APRES MODIFICATION**

- 1) Le coefficient d'imperméabilisation devra être inférieur à **50%**.
- 2) Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en surfaces perméables à hauteur d'au moins **50%**. Ces surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

#### **d16) A2 a) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### **AVANT MODIFICATION**

- La réhabilitation des bâtiments existants sera privilégiée pour réaliser un nouveau logement ou l'installation d'une activité autorisée directement liée aux activités d'exploitation agricole, même s'il n'est pas identifié au règlement graphique.

## **APRES MODIFICATION**

- La réhabilitation des bâtiments existants sera privilégiée pour réaliser un nouveau logement ou l'installation d'une activité autorisée directement liée aux activités d'exploitation agricole.

## **d17) A2 b) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **AVANT MODIFICATION**

- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface plancher sur l'ensemble de l'îlot de propriété et que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau.
- Les annexes des constructions d'habitation à condition que la surface plancher de l'annexe soit inférieure à 14m<sup>2</sup> et que l'annexe se situe à une distance de 40m maximum de la construction principale.

### **APRES MODIFICATION**

- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété et que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau.
- Les annexes des constructions d'habitation à condition que l'emprise au sol de l'annexe soit inférieure à 14m<sup>2</sup> et que l'annexe se situe à une distance de 20 m maximum de la construction principale.

## **d18) A11 e) - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES**

### **AVANT MODIFICATION**

#### *e) Les toits*

- Les toits bi-pentes devront avoir une pente des versants est comprise entre 30° et 45°, excepté pour les bâtiments agricoles dont la pente des versant pourra être comprise en 8° et 45°.
- Les toits-terrasses peuvent être végétalisés.
- Les toitures mono-pentes sont autorisées pour les annexes et pourront avoir une pente inférieure à 30°.

### **APRES MODIFICATION**

#### *e) Les toits*

- Les toits à plusieurs pentes devront avoir une pente des versants est comprise entre 30° et 45°, excepté pour les bâtiments agricoles dont la pente des versant pourra être comprise en 8° et 45°.
- Les toits-terrasses peuvent être végétalisés.
- Les toitures mono-pentes sont autorisées pour les annexes et les petites extensions et pourront avoir une pente inférieure à 30°.

## **d19) A11 f) - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES**

### **AVANT MODIFICATION**

#### ***f) Les matériaux de couverture***

*(f. 1) Sont autorisés :*

- Les matériaux traditionnels : ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie ou les matériaux de ton mat et au ton rappelant les matériaux traditionnels.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés. Ils doivent être encastrés et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

### **APRES MODIFICATION**

## **4. CONCLUSION**

---

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLU.

Le zonage et le règlement sont modifiés en cohérence avec les évolutions réglementaires. Certains ajustements ont été réalisés dans le règlement écrit dans le but de :

- permettre le changement de destination d'une construction existante et pérenniser le patrimoine,
- harmoniser certaines règles avec la réalité du terrain,
- permettre la réalisation d'un ouvrage de défense contre l'incendie (ER n°9),
- compléter l'accueil de services dans la zone urbaine présente sur le territoire de MORGNY-LA-POMMERAYE,
- rectifier des erreurs de rédaction.