

DÉPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE **M O N S**

**P** LAN  
**L** OCAL  
 D' **U** RBANISME

PLU APPROUVÉ PAR DCM DU.....	06 MAI 2011
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉE PAR DCM DU...	28 FÉVRIER 2014
MODIFICATION N°2 APPROUVÉE PAR DCM DU.....	10 AVRIL 2015
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 APPROUVÉE PAR DCM DU .....	09 JUIN 2017
<b>MODIFICATION N°4 PRESCRITE PAR DCM DU.....</b>	<b>7 NOVEMBRE 2017</b>
<b>MODIFICATION N°4 APPROUVÉE PAR DCM DU.....</b>	

# 1- NOTICE DE PRÉSENTATION

## DOSSIER POUR ENQUÊTE PUBLIQUE

**MODIFICATION N° 4**  
**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**





## SOMMAIRE

---

Sommaire .....	3
Préambule .....	4
1. Création de nouveaux emplacements réservés.....	5
1.1. Création de l'emplacement réservé n°24 .....	5
1.2. Création de l'emplacement réservé n°25 .....	7
1.3. Création de l'emplacement réservé n°26 .....	8
1.4. Création de l'emplacement réservé n°27 .....	8
2. Modifications réglementaires .....	9
2.1. Eléments de cadrage : présentation des modifications apportées.....	10
2.2. Modifications apportées aux dispositions générales .....	11
2.3. Modifications apportées au règlement de la zone UA.....	12
2.4. Modifications apportées au règlement de la zone UB.....	14
2.5. Modifications apportées au règlement de la zone UC.....	17
2.6. Modifications apportées au règlement de la zone UD.....	20
2.7. Modifications apportées au règlement de la zone UE.....	24
2.8. Modifications apportées au règlement de la zone UF .....	27
2.9. Modifications apportées au règlement de la zone A.....	30
2.10. Modifications apportées au règlement de la zone N .....	33
1.1. Modifications apportées au règlement de la zone Nh .....	36
1.2. Compatibilité du projet de modification avec les orientations du PADD.....	38
3. Numérisation du Plan Local d'Urbanisme.....	39

## PRÉAMBULE

---

Par délibération en date du 7 novembre 2017, la commune de Mons a prescrit la modification n°4 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 6 mai 2011. La commune souhaite apporter plusieurs évolutions au document en vigueur, portant sur :

- L'intégration de nouveaux emplacements réservés, dédiés à l'amélioration des conditions de desserte, notamment par la création de voies (routières, voire cyclables/piétonnes) ;
- Les adaptations du Plan Local d'Urbanisme rendues nécessaires par les modifications du cadre réglementaire (intégration des dispositions des lois ALUR, LAAF, MACRON) ;
- La numérisation du Plan Local d'Urbanisme.

Les adaptations du plan local d'urbanisme envisagées ont conduit la commune de Mons à privilégier la procédure de modification compte tenu que ces dernières portent uniquement sur une modification du zonage, du règlement, et qu'elles respectent les dispositions des articles L.153-36 à 38 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme :

- en ne portant pas atteinte à l'économie générale du document de planification actuellement en vigueur ;
- en ne réduisant pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- en ne portant pas de graves risques de nuisance.

La présente modification est conforme aux lois d'aménagement et d'urbanisme en vigueur. Elle devra également être compatible avec les objectifs des documents supra-communaux.

Au titre de l'article R.121-16 du Code de l'Urbanisme, la présente modification du PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, ni d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

Le dossier de modification comprend donc :

- La présente notice de présentation ;
- Le règlement modifié ;
- Le plan de zonage modifié comportant la liste des emplacements réservés
- Les prescriptions spéciales

Le présent dossier est soumis à enquête publique conformément aux articles L. 153-19, L. 153-21 et 22 du Code de l'Urbanisme. Les avis des personnes publiques associées lui seront annexés.

## 1. CRÉATION DE NOUVEAUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

---

La démarche souhaitée par la commune de créer de nouveaux emplacements réservés dédiés à l'amélioration des conditions de desserte, notamment par la création de voies (routières, cyclables, piétonnes) s'inscrit dans les objectifs de la commune fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans le point 2.2. « Projet urbaine : concentrer et polariser l'urbanisation » de l'Axe 3 « Favoriser les liaisons village/quartier » et l'orientation « Renforcer les voiries existantes ».

Ces emplacements réservés sont principalement localisés au quartier La Gray à l'Est du village mais également dans le centre afin de désenclaver certaines parcelles.

### 1.1. Création de l'emplacement réservé n°24

La présente modification propose la création d'un nouvel emplacement réservé dans le quartier La Gray. Cet emplacement réservé a pour objet la réalisation d'une voie de désenclavement de la carraire situé dans ce quartier, améliorant par là même la sécurité de ce quartier (en terme notamment de défense incendie).

La voie de desserte est prévue pour une largeur de 4 mètres.

Cette modification impacte donc les documents graphiques via la mise en œuvre d'un nouvel emplacement réservé n°24.

Les extraits cartographiques du zonage réglementaire ci-après permettent de se rendre compte des évolutions et de la localisation des emplacements réservés.

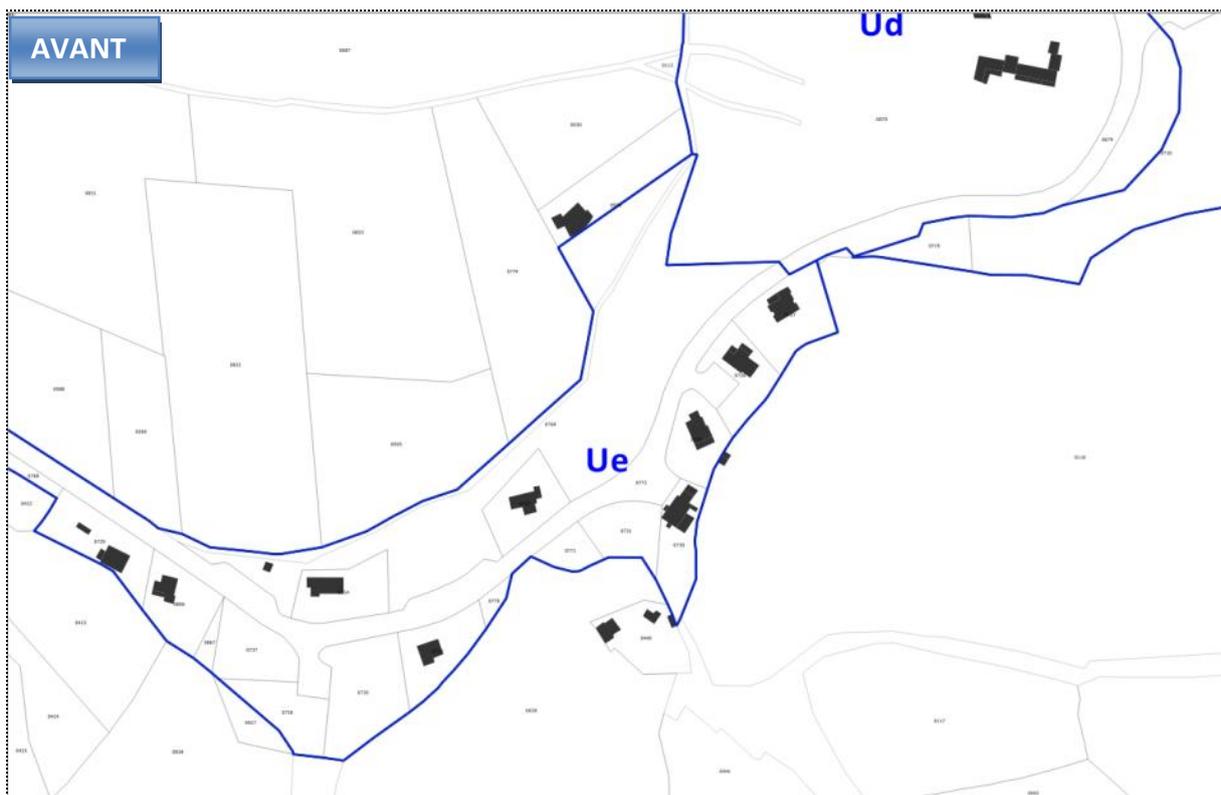


Figure 1. Extrait du zonage initialement approuvé

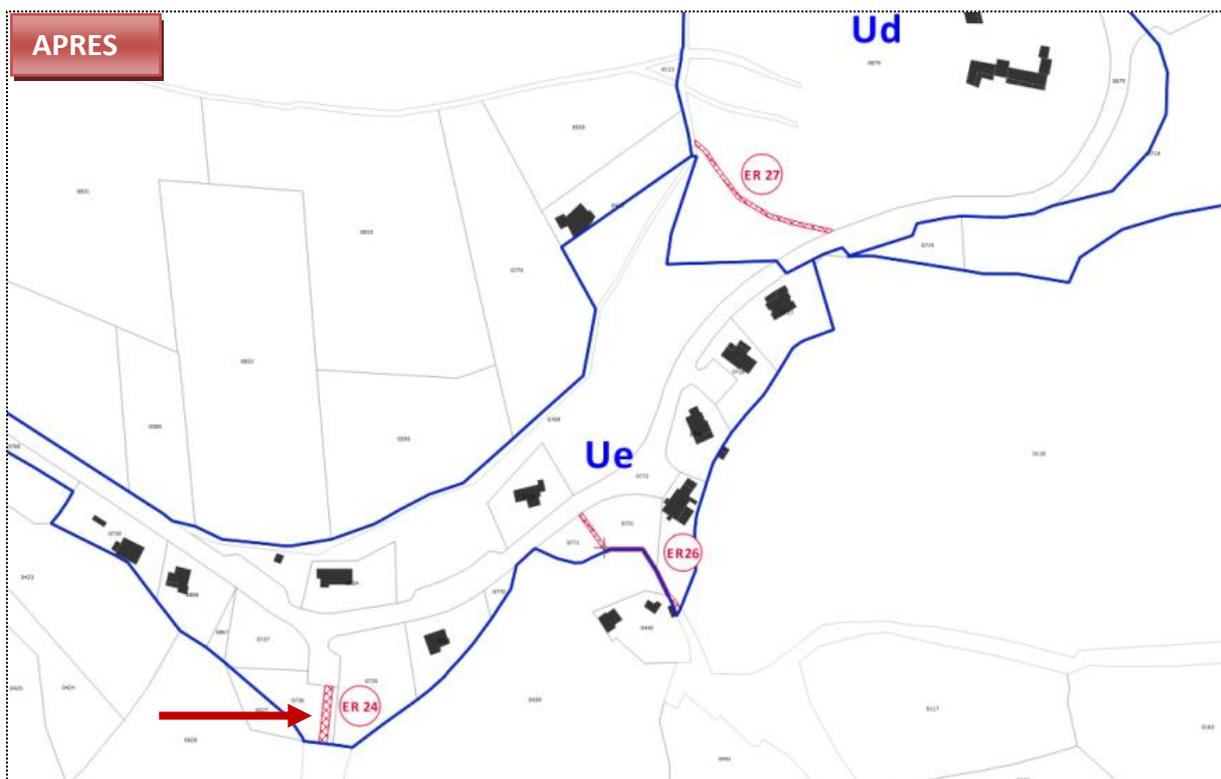


Figure 2. Extrait du zonage après modification (ER n°24, 26 et 27)

## 1.2. Création de l'emplacement réservé n°25

La présente modification propose la création d'un nouvel emplacement réservé aux abords du village de Mons. Cet emplacement réservé a pour objet de permettre l'accès aux réseaux (eau, assainissement, électricité, etc.) et de permettre le désenclavement de la carraire.

Cet emplacement réservé, au bénéfice de la commune, porterait sur une largeur de 4mètres. Cette modification impacte donc les documents graphiques via la mise en œuvre d'un nouvel emplacement réservé n°25.

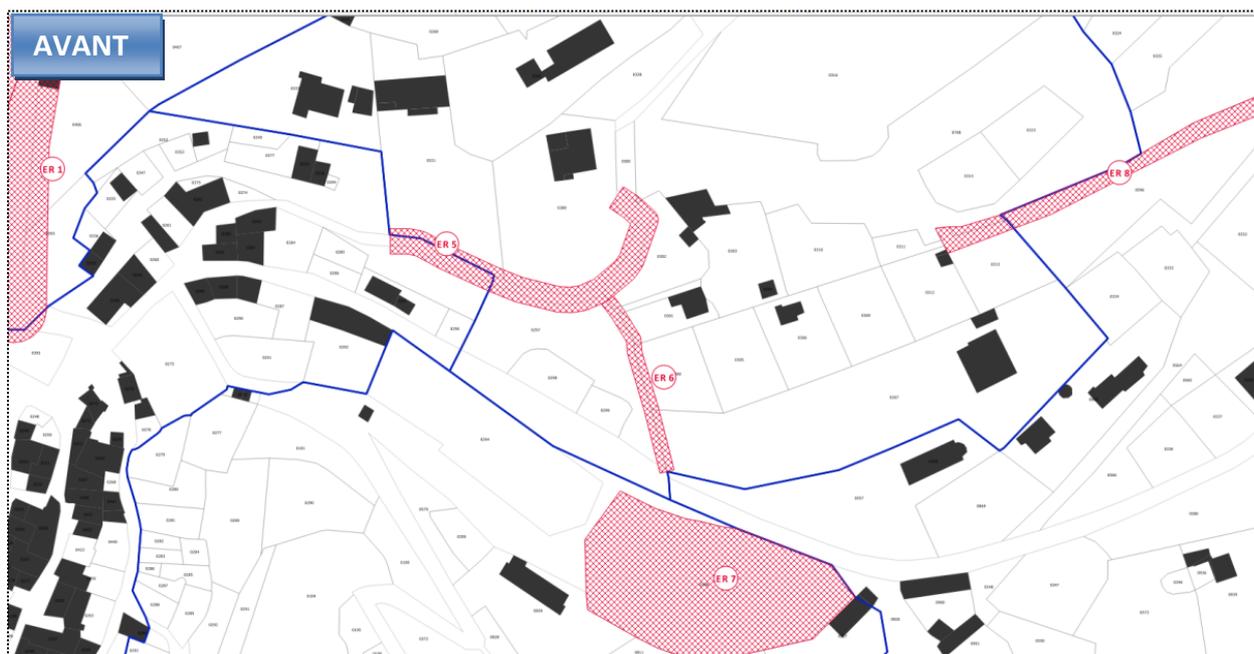


Figure 3. Extrait du zonage initialement approuvé

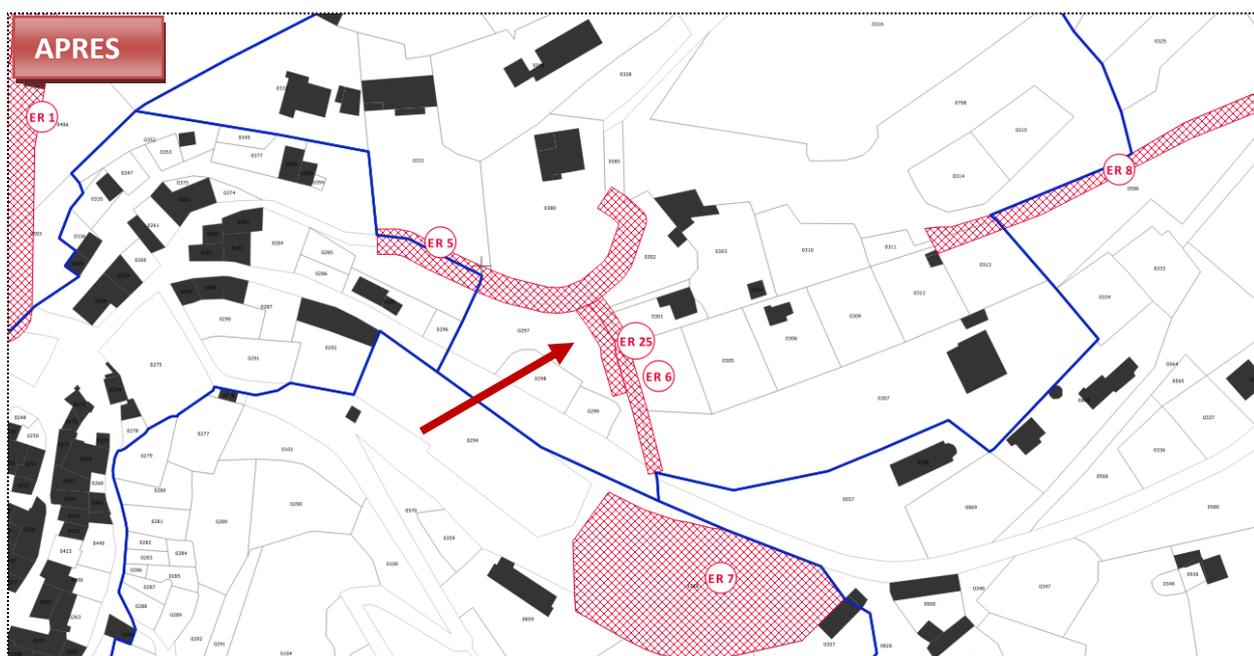


Figure 4. Extrait du zonage après modification (ER n°25)

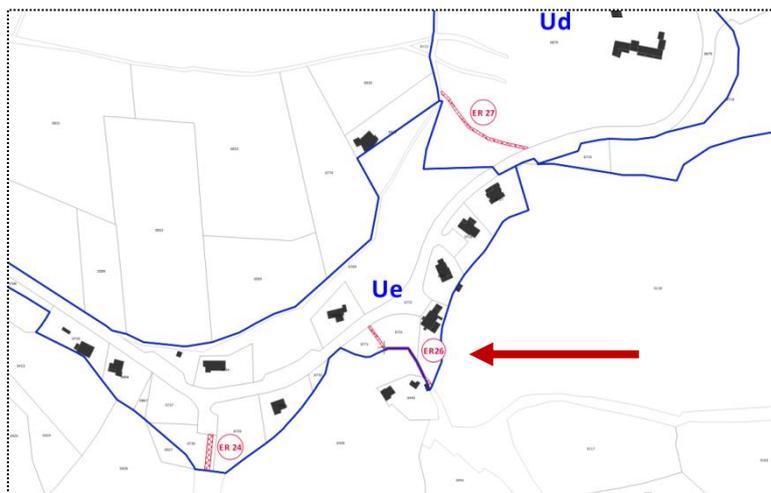
### 1.3. Création de l'emplacement réservé n°26

La présente modification propose la création d'un nouvel emplacement réservé dans le quartier La Gray. Cet emplacement réservé a pour objet la réalisation d'un cheminement piéton sur les parcelles F439, 731, F771 et F730, et permettant le désenclavement de la carraire vers le quartier de Mougins.

La voie de desserte est prévue pour une largeur de 2 mètres.

Cette modification impacte donc les documents graphiques via la mise en œuvre d'un nouvel emplacement réservé n°26.

**Cf. Figures 1 & 2**



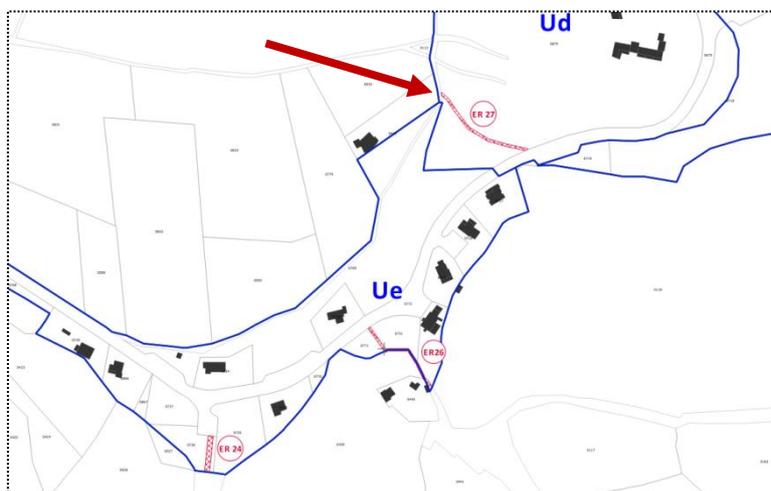
### 1.4. Création de l'emplacement réservé n°27

La présente modification propose la création d'un nouvel emplacement réservé dans le quartier La Gray. Cet emplacement réservé a pour objet la réalisation d'un cheminement piéton sur les parcelles F879 et permettant de faire la liaison entre le Commun de la Gray et le Chemin de la Gray.

La voie de desserte est prévue pour une largeur de 2 mètres.

Cette modification impacte donc les documents graphiques via la mise en œuvre d'un nouvel emplacement réservé n°27.

**Cf. Figures 1 & 2**



## 2. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

---

La présente modification porte également sur l'intégration des dernières dispositions législatives en vigueur.

Les modifications réglementaires portent sur l'ensemble du règlement.

Le règlement modifié est à consulter en annexe de la notice de présentation. Les modifications apportées sont présentées dans le tableau ci-après.

Le règlement a été modifié afin de tenir compte des évolutions législatives et réglementaires : la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) , la Loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt (LAAF) et la Loi MACRON qui sont venues amender la structure et le contenu du règlement ;

De manière générale, les modifications liées à la loi ALUR, la loi LAAF et la loi MACRON concernent :

- La mise à jour des dispositions générales du règlement ;
- La mise à jour des dispositions réglementant la possibilité de construire des annexes en zone naturelle et agricole ;
- La mise à jour des Coefficients d'Emprise au Sol pour les zones UA, UB, UC, UD et UF tout en restant en adéquation avec les objectifs du PADD ;
- La modification de certaines dispositions concernant l'aspect extérieur et la qualité architecturale et urbaine des constructions ;
- La définition de règles d'implantation pour la zone UD du fait des règlements de lotissements rendus caducs par la loi ALUR.
- La mise à jour des annexes : l'annexe 3 (TABLEAU DE LA SHON\* AUTORISÉE PAR LOT DANS LES RÈGLEMENTS DE LOTISSEMENT / Lotissement La Chesnaye – Tansonive / Lotissement Clos de la Chesnaye / Lotissement La Colle du Comte) devient caduc du fait de l'application de la Loi ALUR.

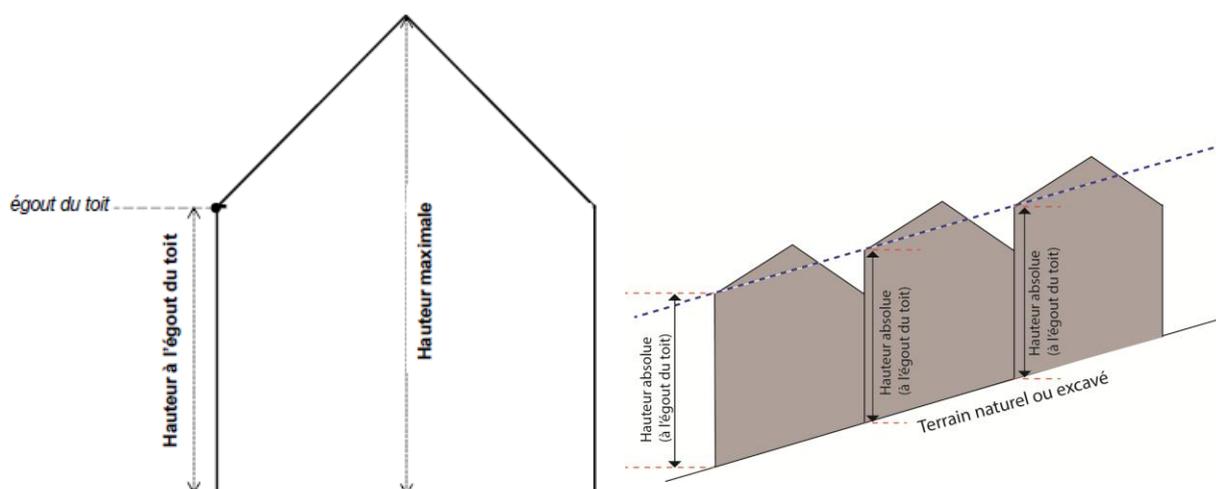
## 2.1. Eléments de cadrage : présentation des modifications apportées

Les modifications d'écriture réglementaires sont indiquées en **ROUGE** dans les tableaux ci-dessous.

La colonne de gauche reprend le règlement initial de 2011, la colonne de droite indique la nouvelle écriture réglementaire proposée en 2018, par des ajouts **OU** suppression de phrases / paragraphes (dans ce cas, le paragraphe initial est ~~barré~~).

Ne sont indiqués que les articles ayant été modifiés. Tous les articles 5, 10 et 14 ont été modifiés, avec une écriture réglementaire nouvelle, identique pour l'ensemble des zones :

- **Ont été rajoutés dans tous les articles 10** « Hauteur maximale des constructions », les schémas explicatifs suivants, permettant de faciliter la lecture réglementaire.



## 2.2. Modifications apportées aux dispositions générales

	Règlement approuvé le 06.05.2011	Projet de règlement modifié
<b>Les règlements des lotissements</b>	<p>Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.</p> <p>De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.</p> <p>Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.</p> <p><b>CES REGLES SONT SUPPRIMEES ET REMPLACEES PAR LE PARAGRAPHE CI-CONTRE.</b></p>	<p>L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme prévoit que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager (PA) si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu.</p> <p>Outre les règles issues des règlements et des cahiers des charges approuvés de lotissement, la loi ALUR précise que la caducité des documents du lotissement s'applique aux clauses de nature réglementaire<sup>2</sup> des cahiers des charges non approuvés par l'autorité administrative.</p> <p>La loi ALUR a de plus supprimé la possibilité pour les colotis de demander le maintien des règles issues des documents du lotissement à l'issue du délai précité de dix années à compter de la délivrance du PA.</p> <p>La loi ALUR a par ailleurs introduit une nouvelle règle de caducité, applicable aux stipulations non réglementaires des cahiers des charges de lotissement non approuvés ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination d'un immeuble. La loi prévoit que ces stipulations cesseront de régir les rapports entre les colotis à compter du 26 mars 2019, sauf si le cahier des charges du lotissement est publié au bureau des hypothèques ou au livre foncier avant cette date. Un décret sera publié pour établir une procédure d'information des colotis concernés. Cette procédure aura pour objet d'avertir les colotis de l'application de la date butoir du 26 mars 2019 à leur lotissement. Elle portera également à leur connaissance la possibilité de maintien des stipulations en cause, via publication du cahier des charges avant le 26 mars 2019.</p>

### 2.3. Modifications apportées au règlement de la zone UA

	Règlement approuvé le 06.05.2011	Projet de règlement modifié
Article 11	<p><b>B) TOITURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.</li> <li>▪ Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, de bâtiments isolés ou à l'angle de deux rues.</li> <li>▪ Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes en totalité sont interdites.</li> <li>▪ Les toitures-terrasses sont interdites.</li> <li>▪ Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.</li> <li>▪ Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être les moins visibles depuis les espaces publics.</li> </ul> <p style="text-align: center;">(...)</p> <p><b>G) CLÔTURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètre, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>• Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.</li> <li>• Les clôtures comportent des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</li> <li>• Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les brise-vues de quelques types que ce soit sont interdits.</li> <li>• Les clôtures doivent être constituées de murs ou murets réalisés dans le style du bâti environnant.</li> </ul>	<p><b>B) TOITURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.</li> <li>▪ Les toitures à plusieurs rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics, de bâtiments isolés ou à l'angle de deux rues.</li> <li>▪ Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes en totalité sont interdites.</li> <li>▪ <b>Les toitures brillantes ou de couleur vive sont interdites.</b></li> <li>▪ Les toitures-terrasses sont interdites.</li> <li>▪ Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.</li> <li>▪ Les souches de toutes natures doivent être traitées en même teinte que les façades et être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être les moins visibles depuis les espaces publics.</li> </ul> <p style="text-align: center;">(...)</p> <p><b>G) CLÔTURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 mètre, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>• Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.</li> <li>• Les clôtures comportent des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</li> <li>• Les panneaux en béton moulé dits "décoratifs" et les brise-vues de quelques types que ce soit sont interdits.</li> <li>• Les clôtures doivent être constituées de murs ou murets réalisés dans le style du bâti environnant.</li> <li>• <b>Les claires-voies et panneaux pleins sont interdits</b></li> </ul>

<b>Article 12</b>	<p>1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d’emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. <b>La superficie minimale d’un emplacement de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>.</b> Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>2. Lorsque l’application de cette prescription est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du village et du site inscrit, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;</li> <li>• soit à verser une participation pour non réalisation d’aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l’aménagement de nouvelles aires de stationnements.</li> </ul>	<p>1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d’emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. <del>La superficie minimale d’un emplacement de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>.</del> Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>2. Lorsque l’application de cette prescription est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du village et du site inscrit, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;</li> <li>▪ <del>soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant à proximité, les places de stationnement prévues au présent article</del></li> <li>▪ <del>soit à verser une participation pour non réalisation d’aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l’aménagement de nouvelles aires de stationnements.</del></li> </ul>
-----------------------	--	--

## 2.4. Modifications apportées au règlement de la zone UB

	Règlement approuvé le 06.05.2011	Projet de règlement modifié
Article 6	<p>1. Toute construction doit respecter un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 mètres de l'axe des routes départementales et de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.</li> </ul> <p>2. Des implantations différentes sont admises dans les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;</li> <li>• de restauration et d'agrandissement de constructions préexistantes ;</li> <li>• d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;</li> <li>• des ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics.</li> </ul>	<p>3. Toute construction doit respecter un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 mètres de l'axe des routes départementales et de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.</li> </ul> <p>1. Des implantations différentes sont admises dans les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;</li> <li>• de restauration et d'agrandissement de constructions préexistantes ;</li> <li>• d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;</li> <li>▪ des ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics.</li> </ul> <p>2. <b>Un retrait de 5 mètres doit être respecté pour les portails, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.</b></p>
Article 9	<p>L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 20 % de la surface des terrains. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux piscines et leurs locaux techniques,</li> <li>- aux garages,</li> <li>- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dépassant le pourcentage fixé ci-dessus, une extension de 30 % de l'emprise initiale pourra être autorisée.</li> <li>- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p>L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 35 % de la surface des terrains.</p> <p><b>Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</b></p>
Article 11	<p><b>C) CLÔTURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leur hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>• Les clôtures doivent être constituées d'un muret de pierres sèches ou enduit de la même teinte que les constructions avoisinantes d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'une clôture à claire-voie (grillage, grille,...) ou entièrement à claire-voie éventuellement doublées par des haies vives.</li> </ul>	<p><b>C) CLÔTURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leur hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>• Les clôtures doivent être constituées d'un muret de pierres sèches ou enduit de la même teinte que les constructions avoisinantes d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'une clôture <del>à claire-voie</del> en grillage, ou <del>entièrement à claire-voie</del> éventuellement doublées par des haies vives.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</li> </ul> <p><b>D) PISCINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être encastrées dans le terrain naturel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Les claires-voies et panneaux pleins sont interdits</b></li> <li>Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</li> </ul> <p><b>D) PORTAILS</b> Les portails sont autorisés à condition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de s'ouvrir vers l'intérieur des propriétés,</li> <li>de ne pas excéder 2 mètres de hauteur,</li> <li>de respecter les prescriptions de l'article 3.</li> </ul> <p><b>E) PISCINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être de préférence encastrées dans le terrain naturel.</li> <li><b>Les piscines hors-sol sont interdites.</b></li> </ul>
<p><b>Article 12</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. <b>La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>.</b> Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.</li> <li>Lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire : <ul style="list-style-type: none"> <li>soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;</li> <li>soit à verser une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.</li> </ul> <p><b>CES REGLES SONT SUPPRIMEES ET REMPLACEES PAR LE PARAGRAPHE CI-CONTRE.</b></p> </li> </ol>	<p>Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet à l'intérieur des parcelles.</p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP avec un minimum de <b>deux</b> places par logement,</li> <li>Pour les hôtels, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme: une place par chambre,</li> <li>Pour les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : une place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP,</li> <li>Pour les résidences de tourisme une place par unité d'hébergement</li> <li>Pour les résidences services pour personnes âgées non médicalisées ; une place pour cinq unités d'hébergement.</li> </ul> <p>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.</p> <p>Le stationnement des vélos et deux roues</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP ;</li> <li>Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m<sup>2</sup> de SDP ou</li> </ul>

		<p>plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP.</p> <p>Il en est de même pour tout changement de destination.</p>
--	--	---

## 2.5. Modifications apportées au règlement de la zone UC

	Règlement approuvé le 06.05.2011	Projet de règlement modifié
Article 6	<p>1. Toute construction doit respecter un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 mètres de l'axe des routes départementales et de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.</li> </ul> <p>2. Des implantations différentes sont admises dans les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;</li> <li>• de restauration et d'agrandissement de constructions préexistantes ;</li> <li>• d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;</li> <li>• des ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics.</li> </ul>	<p>1. Toute construction doit respecter un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 mètres de l'axe des routes départementales et de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.</li> </ul> <p>2. Des implantations différentes sont admises dans les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;</li> <li>• de restauration et d'agrandissement de constructions préexistantes ;</li> <li>• d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;</li> <li>• des ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics.</li> </ul> <p>3. Un retrait de 5 mètres doit être respecté pour les portails, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.</p>
Article 9	<p>L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 5 % de la surface des terrains. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux piscines et leurs locaux techniques,</li> <li>- aux garages,</li> <li>- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dépassant le pourcentage fixé ci-dessus, une extension de 30 % de l'emprise initiale pourra être autorisée.</li> <li>- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p>L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 15 % de la surface des terrains.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
Article 11	<p><b>C) CLÔTURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leur hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>• Les clôtures doivent être constituées d'un muret de pierres sèches ou enduit de la même teinte que les constructions avoisinantes d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'une clôture à claire-voie (grillage, grille,...) ou entièrement à claire-voie éventuellement doublées par des haies vives.</li> </ul>	<p><b>C) CLÔTURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leur hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>• Les clôtures doivent être constituées d'un muret de pierres sèches ou enduit de la même teinte que les constructions avoisinantes d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'une clôture <del>à claire-voie</del> en grillage, ou <del>entièrement à claire-voie</del> éventuellement doublées par des haies vives.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</li> </ul> <p><b>D) PISCINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être encastrées dans le terrain naturel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Les claires-voies et panneaux pleins sont interdits</b></li> <li>▪ Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</li> </ul> <p><b>D) PORTAILS</b></p> <p>Les portails sont autorisés à condition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de s'ouvrir vers l'intérieur des propriétés,</li> <li>▪ de ne pas excéder 2 mètres de hauteur,</li> <li>▪ de respecter les prescriptions de l'article 3.</li> </ul> <p><b>E) PISCINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être de préférence encastrées dans le terrain naturel.</li> <li>▪ <b>Les piscines hors-sol sont interdites.</b></li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Article 12</b></p>	<p>3. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. <b>La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>.</b> Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>4. Lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;</li> <li>▪ soit à verser une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.</li> </ul> <p><b>CES REGLES SONT SUPPRIMEES ET REMPLACEES PAR LE PARAGRAPHE CI-CONTRE.</b></p>	<p>Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet à l'intérieur des parcelles.</p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP avec un minimum de deux places par logement,</li> <li>- Pour les hôtels, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme: une place par chambre,</li> <li>- Pour les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : une place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP,</li> <li>- Pour les résidences de tourisme une place par unité d'hébergement</li> <li>- Pour les résidences services pour personnes âgées non médicalisées ; une place pour cinq unités d'hébergement.</li> </ul> <p>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.</p> <p>Le stationnement des vélos et deux roues :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP ;</li> <li>- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m<sup>2</sup> de SDP ou</li> </ul>

		<p>plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP.</p> <p>Il en est de même pour tout changement de destination.</p>
--	--	---

## 2.6. Modifications apportées au règlement de la zone UD

	Règlement approuvé le 06.05.2011	Projet de règlement modifié
<b>Caractéristiques de la zone</b>	<p>« La zone « Ud » représente la nouvelle délimitation du hameau existant de La Gray, en continuité duquel est prévu une extension de l'urbanisation, par densification du site. Elle constitue donc aujourd'hui l'un des espaces privilégiés du renouvellement urbain fondé sur une mixité sociale et urbaine.</p> <p>Les constructions devront respecter les emprises maximales des constructions définies aux documents graphiques.</p>	<p>« La zone « Ud » représente la nouvelle délimitation du hameau existant de La Gray, en continuité duquel est prévu une extension de l'urbanisation, par densification du site. Elle constitue donc aujourd'hui l'un des espaces privilégiés du renouvellement urbain fondé sur une mixité sociale et urbaine.</p> <p><del>Les constructions devront respecter les emprises maximales des constructions définies aux documents graphiques.</del></p>
<b>Article 2</b>	<p>Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions doivent être implantées conformément aux emprises maximales des constructions définies aux documents graphiques.</li> <li>• Les constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux, de l'artisanat, à la fonction d'entrepôts et les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du site inscrit formé par le village et ses abords et le paysage.</li> <li>• Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du site inscrit formé par le village et ses abords et le paysage.</li> <li>• Les piscines sont autorisées en dehors des emprises maximales de construction définies aux documents graphiques.</li> </ul>	<p>Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Les constructions doivent être implantées conformément aux emprises maximales des constructions définies aux documents graphiques.</del></li> <li>• Les constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux, de l'artisanat, à la fonction d'entrepôts et les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du site inscrit formé par le village et ses abords et le paysage.</li> <li>• Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques du site inscrit formé par le village et ses abords et le paysage.</li> <li>• Les piscines sont autorisées en dehors des emprises maximales de construction définies aux documents graphiques.</li> </ul>
<b>Article 6</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions doivent être implantées uniquement à l'intérieur des emprises maximales de constructions définies aux documents graphiques.</li> <li>• Cette disposition ne s'applique pas pour la restauration ou reconstruction des constructions existantes, pour les piscines, pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics et</li> </ul>	<p><del>Toute construction doit respecter un recul de :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 mètres de l'axe des routes départementales,</li> <li>• 5 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.</li> </ul> <p><del>Cette disposition ne s'applique pas pour la restauration ou reconstruction des constructions existantes, pour les piscines, pour les ouvrages techniques</del></p>

	<p>pour les constructions d'intérêt public.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les clôtures doivent respecter un recul de 2 mètres, et de 5 mètres pour les portails, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.</li> </ul>	<p>d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics et pour les constructions d'intérêt public.</p> <p>Un retrait de 5 mètres doit être respecté pour les portails, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées</p>
<b>Article 7</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions doivent être implantées uniquement à l'intérieur des emprises maximales de constructions définies aux documents graphiques.</li> <li>Cette disposition ne s'applique pas pour la restauration ou reconstruction des constructions existantes, pour les piscines, pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics et pour les constructions et installations d'intérêt public.</li> </ul>	<p>Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives</p> <p>Toutefois sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.</li> <li>La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.</li> <li>La construction des piscines doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.</li> <li>Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.</li> <li>Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>
<b>Article 9</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions doivent être implantées uniquement à l'intérieur des emprises maximales de constructions définies aux documents graphiques.</li> <li>Cette disposition ne s'applique pas pour la restauration ou reconstruction des constructions existantes, pour les piscines, pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics et pour les constructions et installations d'intérêt public.</li> </ul>	<p>L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 10 % de la surface des terrains.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<b>Article 11</b>	<p><b>C) CLÔTURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Leur hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><b>C) CLÔTURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Leur hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les clôtures doivent être constituées d'un muret de pierres sèches ou enduit de la même teinte que les constructions avoisinantes d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'une clôture à claire-voie (grillage, grille,...) ou entièrement à claire-voie éventuellement doublées par des haies vives. <ul style="list-style-type: none"> <li>Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>D) PISCINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être encadrées dans le terrain naturel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les clôtures doivent être constituées d'un muret de pierres sèches ou enduit de la même teinte que les constructions avoisinantes d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'une clôture <del>à claire-voie</del> en grillage, ou <del>entièrement à claire-voie</del> éventuellement doublées par des haies vives. <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Les claires-voies et panneaux pleins sont interdits</b></li> <li>Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>D) PORTAILS</b></p> <p>Les portails sont autorisés à condition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de s'ouvrir vers l'intérieur des propriétés,</li> <li>de ne pas excéder 2 mètres de hauteur,</li> <li>de respecter les prescriptions de l'article 3.</li> </ul> <p><b>E) PISCINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être <b>de préférence</b> encadrées dans le terrain naturel.</li> <li><b>Les piscines hors-sol sont interdites</b></li> </ul>
<p><b>Article 12</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. <b>La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>.</b> Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.</li> <li>Lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire : <ul style="list-style-type: none"> <li>soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;</li> <li>soit à verser une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit</li> </ul> </li> </ol>	<p>Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet à l'intérieur des parcelles.</p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP avec un minimum de deux places par logement,</li> <li>Pour les hôtels, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme: une place par chambre,</li> <li>Pour les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : une place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP,</li> <li>Pour les résidences de tourisme une place par unité d'hébergement</li> <li>Pour les résidences services pour personnes âgées non médicalisées ; une place pour cinq unités d'hébergement.</li> </ul> <p>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration</p>

	<p>permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>CES REGLES SONT SUPPRIMEES ET REMPLACEES PAR LE PARAGRAPHE CI-CONTRE.</b></li> </ul>	<p>de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.</p> <p>Le stationnement des vélos et deux roues</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP ;</li> <li>- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m<sup>2</sup> de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP.</li> </ul> <p>Il en est de même pour tout changement de destination.</p>
--	--	--

## 2.7. Modifications apportées au règlement de la zone UE

	Règlement approuvé le 06.05.2011	Projet de règlement modifié
Caractéristiques de la zone	<p>« La zone « Ue » représente la délimitation de quartiers d'habitat résidentiel principalement constitués de lotissements. Aujourd'hui, cette zone n'a pas vocation à être densifiée, mais il convient de conserver son caractère résidentiel et paysager ; c'est pourquoi elle est désormais réputée inconstructible pour toute nouvelle construction.</p> <p>Cette zone « Ue » a principalement pour vocation à accueillir les extensions limitées des constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »</p>	<p>« La zone « Ue » représente la délimitation de quartiers d'habitat résidentiel principalement constitués de lotissements. Aujourd'hui, cette zone n'a pas vocation à être densifiée, mais il convient de conserver son caractère résidentiel et paysager : <b>tout en autorisant les extensions des constructions légalement existantes, le règlement n'autorise pas de nouvelles constructions.</b> » <del>« c'est pourquoi elle est désormais réputée inconstructible pour toute nouvelle construction.</del></p> <p><del>Cette zone « Ue » a principalement pour vocation à accueillir les extensions limitées des constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »</del></p>
Article 2	<p>Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension des constructions existantes dans la limite de la surface de plancher autorisée par lot dans le règlement du lotissement, tel qu'annexé au présent règlement (cf. annexe n°3 : Tableau de la surface de plancher autorisée par lot dans les règlements de lotissement).</li> <li>• Pour les lotissements dont le règlement n'a pas été maintenu, l'extension des constructions existantes est autorisée une seule fois dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sans pouvoir dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, extension comprise.</li> <li>• Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.</li> <li>• Les piscines.</li> <li>• La construction d'annexes aux habitations existantes dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise.</li> <li>• Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.</li> </ul>	<p>Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'extension des constructions légalement existantes est autorisée une seule fois :</b></li> <li>• <del>L'extension des constructions existantes dans la limite de la surface de plancher autorisée par lot dans le règlement du lotissement, tel qu'annexé au présent règlement (cf. annexe n°3 : Tableau de la surface de plancher autorisée par lot dans les règlements de lotissement).</del> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ dans la limite de 40% de la surface de plancher (SDP) existante, pour les constructions dont la SDP est inférieur à 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>→ dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, pour les constructions dont la SDP est comprise entre 100 et 150 m<sup>2</sup> inclus.</li> <li>→ dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, pour les constructions dont la SDP est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, sans pouvoir toutefois dépasser 300 m<sup>2</sup> de SDP.</li> </ul> </li> <li>• La construction d'annexes aux</li> </ul>

		<p>habitations existantes dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.</li> <li>• Les piscines.</li> <li>• Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.</li> </ul>
<p><b>Article 6</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions doivent être implantées uniquement à l'intérieur des emprises maximales de constructions définies aux documents graphiques.</li> <li>• Cette disposition ne s'applique pas pour la restauration ou reconstruction des constructions existantes, pour les piscines, pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics et pour les constructions d'intérêt public.</li> <li>• Les clôtures doivent respecter un recul de 2 mètres, et de 5 mètres pour les portails, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.</li> </ul>	<p>Toute construction doit respecter un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 mètres de l'axe des routes départementales,</li> <li>• 5 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.</li> </ul> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour la restauration ou reconstruction des constructions existantes, pour les piscines, pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics et pour les constructions d'intérêt public.</p> <p>Un retrait de 5 mètres doit être respecté pour les portails, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées</p>
<p><b>Article 11</b></p>	<p><b>C) CLÔTURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leur hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>• Les clôtures doivent être constituées d'un muret de pierres sèches ou enduit de la même teinte que les constructions avoisinantes d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'une clôture à claire-voie (grillage, grille,...) ou entièrement à claire-voie éventuellement doublées par des haies vives.</li> <li>• Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</li> </ul> <p><b>D) PISCINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être encastrées dans le terrain naturel.</li> </ul>	<p><b>C) CLÔTURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leur hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>▪ Les clôtures doivent être constituées d'un muret de pierres sèches ou enduit de la même teinte que les constructions avoisinantes d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'une clôture <del>à claire-voie</del> en grillage, ou <del>entièrement à claire-voie</del> éventuellement doublées par des haies vives.</li> <li>▪ Les claires-voies et panneaux pleins sont interdits</li> <li>▪ Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</li> </ul> <p><b>D) PORTAILS</b></p> <p>Les portails sont autorisés à condition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de s'ouvrir vers l'intérieur des propriétés,</li> <li>▪ de ne pas excéder 2 mètres de hauteur,</li> <li>▪ de respecter les prescriptions de l'article 3.</li> </ul>

		<p><b>E) PISCINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être de <b>préférence</b> encastrées dans le terrain naturel.</li> <li>▪ <b>Les piscines hors-sol sont interdites</b></li> </ul>
<p><b>Article 12</b></p>	<p>1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. <b>La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>.</b> Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>2. Lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;</li> <li>▪ soit à verser une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.</li> </ul> <p><b>CES REGLES SONT SUPPRIMEES ET REMPLACEES PAR LE PARAGRAPHE CI-CONTRE.</b></p>	<p>Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet à l'intérieur des parcelles.</p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP avec un minimum de deux places par logement,</li> <li>- Pour les hôtels, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme: une place par chambre,</li> <li>- Pour les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : une place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP,</li> <li>- Pour les résidences de tourisme une place par unité d'hébergement</li> <li>- Pour les résidences services pour personnes âgées non médicalisées ; une place pour cinq unités d'hébergement.</li> </ul> <p>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.</p> <p>Le stationnement des vélos et deux roues</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP ;</li> <li>- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m<sup>2</sup> de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP.</li> </ul> <p>Il en est de même pour tout changement de destination.</p>

## 2.8. Modifications apportées au règlement de la zone UF

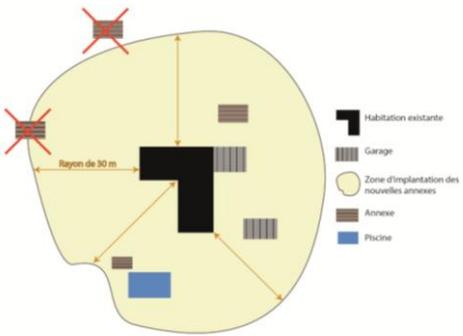
	Règlement approuvé le 06.05.2011	Projet de règlement modifié
Article 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :</li> <li>• Des constructions nouvelles dans la limite de la surface de plancher autorisée par lot dans le règlement du lotissement, tel qu'annexé au présent règlement (cf. annexe n°3 : <u>Tableau de la surface de plancher autorisée par lot dans les règlements de lotissement</u>).</li> <li>• Les constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux, de l'artisanat, à la fonction d'entrepôts et les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le paysage.</li> <li>• Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le paysage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :</li> <li>• <del>Des constructions nouvelles dans la limite de la surface de plancher autorisée par lot dans le règlement du lotissement, tel qu'annexé au présent règlement (cf. annexe n°3 : Tableau de la surface de plancher autorisée par lot dans les règlements de lotissement).</del></li> <li>• Les constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux, de l'artisanat, à la fonction d'entrepôts et les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le paysage.</li> <li>• Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le paysage.</li> </ul>
Article 6	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Toute construction doit respecter un recul de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 mètres de l'axe des routes départementales</li> <li>• 5 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.</li> </ul> </li> <li>2. Les clôtures doivent respecter un recul de 2 mètres, et de 5 mètres pour les portails, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.</li> <li>3. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Toute construction doit respecter un recul de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 mètres de l'axe des routes départementales</li> <li>• 5 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.</li> </ul> </li> <li>2. <b>Un retrait de 5 mètres doit être respecté pour les portails, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.</b></li> <li>3. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ol>
Article 9	<p>Dans la zone Uf et ses secteurs Ufa : L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 3 % de la surface des terrains.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux piscines et leurs locaux techniques,</li> <li>- aux garages,</li> </ul>	<p>Dans la zone Uf et ses secteurs Ufa : L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder <b>5 % de la surface des terrains.</b></p> <p><b>Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dépassant le pourcentage fixé ci-dessus, une extension de 30 % de l'emprise initiale pourra être autorisée.</li> <li>- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	
<p style="text-align: center;"><b>Article 11</b></p>	<p><b>C) CLÔTURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leur hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>▪ Les clôtures doivent être constituées d'un muret de pierres sèches ou enduit de la même teinte que les constructions avoisinantes d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'une clôture à claire-voie (grillage, grille,...) ou entièrement à claire-voie éventuellement doublées par des haies vives.</li> <li>▪ Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</li> </ul> <p><b>D) PISCINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être encastrées dans le terrain naturel.</li> </ul>	<p><b>C) CLÔTURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leur hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>▪ Les clôtures doivent être constituées d'un muret de pierres sèches ou enduit de la même teinte que les constructions avoisinantes d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'une clôture <del>à claire-voie</del> en grillage, ou <del>entièrement à claire-voie</del> éventuellement doublées par des haies vives.</li> <li>▪ <b>Les claires-voies et panneaux pleins sont interdits</b></li> <li>▪ Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</li> </ul> <p><b>D) PORTAILS</b></p> <p><b>Les portails sont autorisés à condition de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>de s'ouvrir vers l'intérieur des propriétés,</b></li> <li>▪ <b>de ne pas excéder 2 mètres de hauteur,</b></li> <li>▪ <b>de respecter les prescriptions de l'article 3.</b></li> </ul> <p><b>E) PISCINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être <b>de préférence</b> encastrées dans le terrain naturel.</li> <li>▪ <b>Les piscines hors-sol sont interdites</b></li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Article 12</b></p>	<p>1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. <b>La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>.</b> Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations</p>	<p>Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet à l'intérieur des parcelles.</p> <p>Le stationnement des véhicules automobiles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les logements : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP avec un minimum de</li> </ul>

	<p>nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>2. Lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;</li> <li>▪ soit à verser une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.</li> </ul> <p><b>CES REGLES SONT SUPPRIMEES ET REMPLACEES PAR LE PARAGRAPHE CI-CONTRE.</b></p>	<p>deux places par logement,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les hôtels, chambres d'hôtes ou résidences de tourisme: une place par chambre,</li> <li>- Pour les locaux commerciaux, de bureaux, d'artisanat ou de services : une place pour 60 m<sup>2</sup> de SDP,</li> <li>- Pour les résidences de tourisme une place par unité d'hébergement</li> <li>- Pour les résidences services pour personnes âgées non médicalisées ; une place pour cinq unités d'hébergement.</li> </ul> <p>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.</p> <p>Le stationnement des vélos et deux roues</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour toute nouvelle construction : 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP ;</li> <li>- Pour une extension de bâti existant : s'il est créé plus de 60 m<sup>2</sup> de SDP ou plus de 1 logement supplémentaire, 1 place de stationnement de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SDP.</li> </ul> <p>Il en est de même pour tout changement de destination.</p>
--	---	--

## 2.9. Modifications apportées au règlement de la zone A

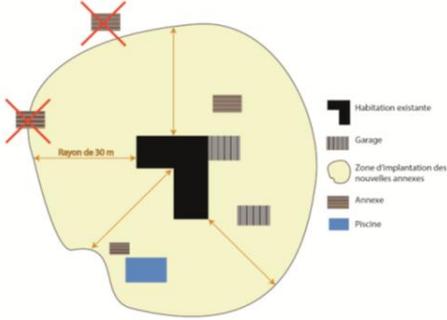
	Règlement approuvé le 06.05.2011	Projet de règlement modifié
<b>Article 2</b>	L'ARTICLE 2 EST REPRIS DANS SON INTEGRALITE, AVEC AJOUT DE DEUX NOUVEAUX PARAGRAPHES CI-CONTRE	<p style="color: red; text-align: center;"><b>DEUX PARAGRAPHES RAJOUTES :</b></p> <p>1. pour les constructions à usage d'habitation, légalement existantes à la date d'approbation du PLU, et d'une superficie supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de SDP : est autorisée l'extension mesurée, avec un maximum de 30% de SDP supplémentaire, calculée par rapport à la surface initiale, sans excéder au total 310 m<sup>2</sup> de SDP. L'extension devra être réalisée en continuité du bâti existant.</p> <p>L'extension pourra se réaliser en une ou plusieurs phases (dans le respect des plafonds donnés dans le présent paragraphe), avec des matériaux identiques à ceux d'origine.</p> <p>2. Pour les constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone, sont autorisés les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'un abri de jardin d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de SDP</li> <li>• D'une piscine non couverte (bâche de sécurité autorisée), ainsi que sa plage et ses locaux techniques (pool-house et local technique) d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> de SDP et implantées à moins de 4 mètres du plan d'eau de la piscine,</li> <li>• D'un garage d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, par construction d'habitation ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU.</li> <li>• D'autres annexes de type abri pour le bois, abri pour les animaux, etc., à raison d'une annexe maximum de chaque type, pour une superficie totale maximale de 20 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b>Au total, la superficie maximale des annexes autorisées ne devra pas dépasser 70 m<sup>2</sup> de SDP (surface cumulée pour toutes les annexes autorisées à partir de la date d'approbation du PLU).</b></p> <p>Les annexes doivent être entièrement implantées dans un rayon de 30 mètres autour de la construction à usage d'habitation, mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (schéma ci-dessous).</p> <p>Les annexes et garages sont implantés sur un seul niveau.</p> <p>Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en</p>

		<p>nouveaux logements.</p> <p>L'implantation des annexes doit respecter le schéma ci-après :</p> 
<p><b>Article 6</b></p>	<p>1. Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions doivent être implantées à une distance minimale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Supérieure ou égale à 15 mètres de l'alignement des routes départementales ;</li> <li>▪ Supérieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.</li> </ul> <p>2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux piscines et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>3. Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.</p>	<p>1. Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions doivent être implantées à une distance minimale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Supérieure ou égale à 15 mètres de l'alignement des routes départementales ;</li> <li>▪ Supérieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.</li> </ul> <p>2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux piscines et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>4. <b>Un retrait de 5 mètres doit être respecté pour les portails, par rapport à la limite de la plateforme des voies publiques existantes ou projetées.</b></p> <p>3. Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.</p>
<p><b>Article 11</b></p>	<p><b>C) CLÔTURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leur hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>▪ Les clôtures doivent être constituées d'un muret de pierres sèches ou enduit de la même teinte que les constructions avoisinantes d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'une clôture à claire-voie (grillage,</li> </ul>	<p><b>C) CLÔTURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leur hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>▪ Les clôtures doivent être constituées d'un muret de pierres sèches ou enduit de la même teinte que les constructions avoisinantes d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'une clôture <del>à claire-voie</del> en grillage, ou <del>entièrement à claire-voie</del> éventuellement doublées par des haies vives.</li> <li>▪ <b>Les claires-voies et panneaux pleins sont interdits</b></li> </ul>

	<p>grille,...) ou entièrement à claire-voie éventuellement doublées par des haies vives.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</li> </ul> <p><b>D) PISCINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être encastrées dans le terrain naturel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</li> </ul> <p><b>D) PORTAILS</b> Les portails sont autorisés à condition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de s'ouvrir vers l'intérieur des propriétés,</li> <li>▪ de ne pas excéder 2 mètres de hauteur,</li> <li>▪ de respecter les prescriptions de l'article 3.</li> </ul> <p><b>E) PISCINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être <b>de préférence</b> encastrées dans le terrain naturel.</li> <li>▪ <b>Les piscines hors-sol sont interdites</b></li> </ul>
<p><b>Article 12</b></p>	<p>Cet article n'est pas réglementé.</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.</p> <p>Pour les bâtiments liés à une activité implantée, une estimation des besoins en stationnement des véhicules devra être formulée lors de la demande de permis.</p>

## 2.10. Modifications apportées au règlement de la zone N

	Règlement approuvé le 06.05.2011	Projet de règlement modifié
Article 2	L'ARTICLE 2 EST REPRIS DANS SON INTEGRALITE, AVEC AJOUT DE DEUX NOUVEAUX PARAGRAPHES CI-CONTRE	<p>7. pour les constructions à usage d'habitation, légalement existantes à la date d'approbation du PLU, et d'une superficie supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de SDP : est autorisée l'extension mesurée, avec un maximum de 30% de SDP supplémentaire, calculée par rapport à la surface initiale, sans excéder au total 310 m<sup>2</sup> de SDP. L'extension devra être réalisée en continuité du bâti existant.</p> <p>L'extension pourra se réaliser en une ou plusieurs phases (dans le respect des plafonds donnés dans le présent paragraphe), avec des matériaux identiques à ceux d'origine.</p> <p>8. Pour les constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone, sont autorisés les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'un abri de jardin d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de SDP</li> <li>• D'une piscine non couverte (bâche de sécurité autorisée), ainsi que sa plage et ses locaux techniques (pool-house et local technique) d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> de SDP et implantées à moins de 4 mètres du plan d'eau de la piscine,</li> <li>• D'un garage d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, par construction d'habitation ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU.</li> <li>• D'autres annexes de type abri pour le bois, abri pour les animaux, etc., à raison d'une annexe maximum de chaque type, pour une superficie totale maximale de 20 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b>Au total, la superficie maximale des annexes autorisées ne devra pas dépasser 70 m<sup>2</sup> de SDP (surface cumulée pour toutes les annexes autorisées à partir de la date d'approbation du PLU).</b></p> <p>Les annexes doivent être entièrement implantées dans un rayon de 30 mètres autour de la construction à usage d'habitation, mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (schéma ci-dessous).</p> <p>Les annexes et garages sont implantés sur un seul niveau.</p> <p>Les annexes créées après la date</p>

		<p>d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.</p> <p>L'implantation des annexes doit respecter le schéma ci-après :</p> 
<p><b>Article 6</b></p>	<p>1. Toute construction doit respecter un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 mètres de l'axe des routes départementales</li> <li>• 5 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.</li> </ul> <p>2. Les clôtures doivent respecter un recul de 2 mètres, et de 5 mètres pour les portails, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.</p>	<p>1. Toute construction doit respecter un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 mètres de l'axe des routes départementales</li> <li>• 5 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.</li> </ul> <p>2. <b>Un retrait de 5 mètres doit être respecté pour les portails, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.</b></p>
<p><b>Article 11</b></p>	<p><b>C) CLÔTURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leur hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>▪ Les clôtures doivent être constituées d'un muret de pierres sèches ou enduit de la même teinte que les constructions avoisinantes d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'une clôture à claire-voie (grillage, grille,...) ou entièrement à claire-voie éventuellement doublées par des haies vives.</li> <li>▪ Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</li> </ul> <p><b>D) PISCINES</b></p> <p>Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être encadrées dans le terrain naturel.</p>	<p><b>C) CLÔTURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leur hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>▪ Les clôtures doivent être constituées d'un muret de pierres sèches ou enduit de la même teinte que les constructions avoisinantes d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'une clôture <del>à claire-voie</del> en grillage, ou <del>entièrement à claire-voie</del> éventuellement doublées par des haies vives.</li> <li>▪ <b>Les claires-voies et panneaux pleins sont interdits</b></li> <li>▪ Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</li> </ul> <p><b>D) PORTAILS</b></p> <p><b>Les portails sont autorisés à condition de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>de s'ouvrir vers l'intérieur des propriétés,</b></li> <li>▪ <b>de ne pas excéder 2 mètres de hauteur,</b></li> <li>▪ <b>de respecter les prescriptions de l'article 3</b></li> </ul> <p><b>E) PISCINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être <b>de préférence</b> encadrées dans le terrain naturel.</li> <li>▪ <b>Les piscines hors-sol sont interdites.</b></li> </ul>

<p><b>Article 12</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès et dégagements).</li> <li>▪ Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination de l'habitat doit comporter au moins deux places de stationnement par logement.</li> <li>▪ Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <del>La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès et dégagements).</del></li> <li>▪ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.</li> <li>▪ <del>Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination de l'habitat doit comporter au moins deux places de stationnement par logement.</del></li> <li>▪ Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.</li> <li>▪ Pour les bâtiments liés à une activité implantée, une estimation des besoins en stationnement des véhicules devra être formulée lors de la demande de permis.</li> </ul>
--------------------------	--	--

## 1.1. Modifications apportées au règlement de la zone Nh

	Règlement approuvé le 06.05.2011	Projet de règlement modifié
<b>Article 6</b>	<p>1. Toute construction doit respecter un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 10 mètres de l'axe des routes départementales,</li> <li>▪ 5 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.</li> </ul> <p>2. Des implantations différentes sont admises dans les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;</li> <li>▪ de restauration et d'agrandissement de constructions préexistantes ;</li> <li>▪ d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;</li> <li>▪ des ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics.</li> </ul> <p>3. Les clôtures doivent respecter un recul de 2 mètres, et de 5 mètres pour les portails, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.</p>	<p>1. Toute construction doit respecter un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 10 mètres de l'axe des routes départementales,</li> <li>▪ 5 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.</li> </ul> <p>2. Des implantations différentes sont admises dans les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;</li> <li>▪ de restauration et d'agrandissement de constructions préexistantes ;</li> <li>▪ d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;</li> <li>▪ des ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics.</li> </ul> <p>3. <b>Un retrait de 5 mètres doit être respecté pour les portails, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.</b></p>
<b>Article 11</b>	<p><b>C) CLÔTURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leur hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>▪ Les clôtures doivent être constituées d'un muret de pierres sèches ou enduit de la même teinte que les constructions avoisinantes d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'une clôture à claire-voie (grillage, grille,...) ou entièrement à claire-voie éventuellement doublées par des haies vives.</li> <li>▪ Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</li> </ul>	<p><b>C) CLÔTURES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leur hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>▪ Les clôtures doivent être constituées d'un muret de pierres sèches ou enduit de la même teinte que les constructions avoisinantes d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'une clôture <del>à claire-voie</del> en grillage, ou <del>entièrement à claire-voie</del> éventuellement doublées par des haies vives.</li> <li>▪ <b>Les claires-voies et panneaux pleins sont interdits</b></li> <li>▪ Elles comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.</li> </ul> <p><b>D) PORTAILS</b>  <b>Les portails sont autorisés à condition de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>de s'ouvrir vers l'intérieur des</b></li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>propriétés,</li> <li>▪ de ne pas excéder 2 mètres de hauteur,</li> <li>▪ de respecter les prescriptions de l'article 3</li> </ul> <p><b>E) PISCINES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Afin d'assurer leur bonne intégration, elles doivent être de préférence encastrées dans le terrain naturel.</li> <li>▪ Les piscines hors-sol sont interdites</li> </ul>
<p><b>Article 12</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès et dégagements).</li> <li>▪ Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination de l'habitat doit comporter au moins deux places de stationnement par logement.</li> <li>▪ Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <del>La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès et dégagements).</del></li> <li>▪ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.</li> <li>▪ <del>Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination de l'habitat doit comporter au moins deux places de stationnement par logement.</del></li> <li>▪ Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.</li> <li>▪ Pour les bâtiments liés à une activité implantée, une estimation des besoins en stationnement des véhicules devra être formulée lors de la demande de permis.</li> </ul>

## 1.2. Compatibilité du projet de modification avec les orientations du PADD

Ce projet de modification réglementaire est compatible avec les orientations exprimant la politique d'aménagement et d'urbanisme communal formant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé le 6 mai 2011 : « protéger les milieux et préserver les paysages » et « concentrer et polariser l'urbanisation ».

En effet, les modifications n'impactent pas le zonage actuel, elles ne modifient pas les limites des zones constructibles.

Il s'agit uniquement d'appréhender la disparition des dispositions relatives aux règlements des lotissements rendus caducs par la Loi ALUR, dès lors que ces règlements ont plus de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager.

Les nouveaux % pour les coefficients d'emprise au sol (CES) ont été définis pour permettre à la commune de compenser la perte de constructibilité des lotissements La Chesnaye – Tansonive / Clos de la Chesnaye / La Colle du Comte (zones UD, UE, UF) dont les règles ne sont plus applicables. En effet, des lots restaient à bâtir, ce qui n'est plus légalement possible.

La commune, pour rester dans ses objectifs de progression démographique, a donc décidé de redonner de la constructibilité supplémentaire, mais limitée (< 20% des règles initiales), aux zones urbaines, et notamment celles à proximité du centre et des équipements, services et commerces (UB et UC).

Par ailleurs, les coefficients d'emprise au sol des zones UB, UC, UD et UF ont été ajustés afin d'encadrer au mieux l'urbanisation des terrains concernés, notamment en intégrant les annexes, piscines et garages dans la définition de l'emprise au sol.

Ces types de constructions n'étaient pas soumises au respect du CES défini dans l'article 9 de chaque zone.

### 3. NUMÉRISATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La numérisation des Plans Locaux d'Urbanisme au standard du CNIG (Conseil national de l'information géographique) est devenue obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Compte-tenu des modifications à apporter sur les emplacements réservés, la présente procédure est l'occasion de réaliser une numérisation complète du PLU (pièces écrites et données géographiques) selon le dernier standard en vigueur (décembre 2017).

Par ailleurs, la numérisation du PLU a été mise à profit afin de reprendre l'ensemble du plan de zonage et des données géographiques le composant.

Ces données ont dans l'ensemble été retracées à partir d'un fond de plan vectorisé : le cadastre fourni par la DGFIP. Elles avaient été, à la base, tracées sur un fond de plan image, rendant complexe la possibilité de se caler parfaitement sur le cadastre de la commune.

Le passage d'un PLU numérisé sur un fond cadastral « image » à un fond cadastral vectorisé a entraîné une évolution des surfaces des zones.

La reprise de ce plan de zonage nécessite la mise à jour de l'ensemble des surfaces dédiées aux zones urbaines, agricoles et naturelles.

En effet, la surface communale entre le plan de zonage sur fond Raster (image) et le plan de zonage sur fond de plan vectorisé a évolué de 7 663 ha à 7 731,4 hectares, ce qui implique automatiquement une évolution des surfaces des différents éléments numérisés (zones du PLU, EBC, emplacement réservés).

Les surfaces de référence des différentes zones du PLU sont indiquées dans le tableau ci-après.

Zone	Surface (en hectare)	
	Ancienne version	Nouvelle version
UA	4,6	4,6
UB	4,7	4,9
UC	18,8	18,9
UD	4	4,6
UE	181,8	180,5
UF	8,1	8,4
UFa	1,7	1,7
A	491,1	496,5
N	5259,2	5266,8
Nh	31	30,9
Nm	1658	1713,6
<b>TOTAL</b>	<b>7663</b>	<b>7731,4</b>