



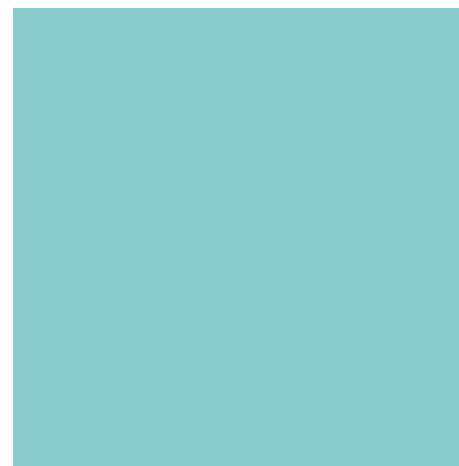
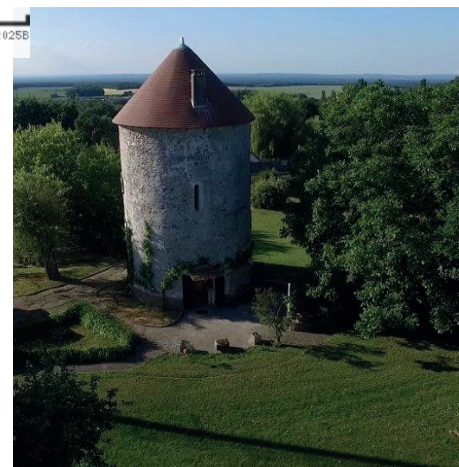
Commune de  
**SAINT-WITZ**  
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°1

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du Conseil municipal  
du 3 mars 2025 approuvant  
la modification n°1 du PLU

Le Maire,  
Frédéric MOIZARD



[M1]1

Notice de  
présentation



REÇU EN PREFECTURE

Le 06/03/2025

Application agréée E-legalite.com

MODIFICATION du Règlement d'urbanisme de présentation

99\_AR-095-219505807-20250303-DEL13\_2025B

# SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>5</b>
Renseignements généraux	7
Justification du choix et rappel de la procédure de modification	8
<b>Exposé des motifs &amp; contenu de la modification</b>	<b>11</b>
Aide à la lecture de la notice	12
Tableau de synthèse des modifications réalisées	13
1. Mieux réglementer les activités autorisées et l'insertion des constructions en zones A & N	20
2. Renforcer les exigences en matière de sécurité	30
3. Améliorer la cohérence globale et préciser certaines règles	35
4. Adapter et clarifier le règlement en faveur de la qualité du cadre de vie et de la qualité architecturale des bâtiments	45
5. Renforcer les dispositions en faveur d'un développement plus durable	77
6. Adapter et compléter le dispositif réglementaire pour répondre aux besoins des équipements publics	93
7. Corriger des coquilles et erreurs matérielles au sein du règlement	97
Compatibilité avec les documents supra-communaux	105
Incidences sur l'environnement	113
<b>Procédure</b>	<b>118</b>
Décision du Maire	119
Avis conforme de la MRAe après examen au cas par cas	121
Délibération du CM suite à l'avis de la MRAe	123
Délibération d'Approbation	125

REÇU EN PREFECTURE

Le 06/03/2025

Application agréée E-legalite.com

MODIFICATION du Règlement d'urbanisme de présentation

99\_AR-095-219505807-20250303-DEL13\_2025B

# + 1. Préambule

REÇU EN PREFECTURE

Le 06/03/2025

Application agréée E-legalite.com

MODIFICATION du Règlement d'urbanisme de présentation

99\_AR-095-219505807-20250303-DEL13\_2025B

## RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

### Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet

Commune de SAINT-WITZ  
Monsieur le Maire - Frédéric MOIZARD  
1 place Isabelle de Vy  
95 470 Saint-Witz

### Procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme (révision n°1) de Saint-Witz a été approuvé le 11 février 2021.  
Il a fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité consécutive à une déclaration de projet.  
Celle-ci a été approuvée le 28 octobre 2021.  
La présente procédure constitue la 1<sup>ère</sup> procédure de modification du document.

### Objets de la modification

La présente modification vise entre autres à :

- Créer un nouvel emplacement réservé afin d'aménager les abords du cimetière (stationnement, espaces verts)
- Ajuster, préciser et rendre plus lisible et cohérent le règlement écrit actuel et notamment :
  - Ajuster et préciser les règles relatives aux accès et au stationnement, celles relatives aux hauteurs (cohérence entre les zones urbaines, ajustement avec les hauteurs régulièrement observées dans le village, hauteur des bâtiments agricoles en zone A ... ), à l'aspect extérieur des constructions, ou encore à l'emprise au sol en zone UB,
  - Ajouter des dispositions en faveur de l'environnement: assurer la perméabilité des clôtures pour la petite faune, permettre les toitures végétalisées dans toutes les zones, garantir les espaces suffisants pour le tri des déchets,
  - Préciser les constructions et installations autorisées, en particulier en zones A et N,
  - Corriger les erreurs matérielles : fautes d'orthographe, mots manquants, coquilles dans les indices relatifs aux destinations et sous-destinations.



## JUSTIFICATION DU CHOIX ET RAPPEL DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

### Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

*"1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté."*

Dans les autres cas, et comme le prévoit l'article L153-36, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

Sachant que :

- Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 11/02/2021,
- La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC,

La procédure appliquée est donc celle de la modification.



L'article L153-41 précise que :

*"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code."*

En l'occurrence, plusieurs modifications réglementaires portées par la présente modification sont de nature à diminuer les possibilités de construire, comme par exemple la création d'un nouvel emplacement réservé, la réduction des hauteurs des constructions, la modification de règles de prospect en zone UB...

La présente procédure entre donc dans le champ de la modification dite « *de droit commun* » avec enquête publique.

## Rappel de la procédure

La procédure de modification a été engagée par arrêté du Maire en date du 22 novembre 2022.

L'article R104-12 prévoit que :

*" Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*
- 3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*



*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle."*

Les évolutions portées au document par la présente modification ne sont pas de nature à affecter de manière significative un site NATURA 2000. La procédure entraine donc dans les dispositions prévues au 3° de l'article R104-12 et a été soumise à un examen au cas par cas.

Dans son avis n°MRAe AKIF-2024-086 du 25/09/2024, l'autorité environnementale a conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale (voir avis en annexe de la présente notice). Par délibération en date du 17 octobre 2024, le Conseil municipal a pris acte de cette décision et a signifié poursuivre la procédure de modification.

Conformément à l'article L153-40, le projet a donc été notifié aux Personnes Publiques Associées.

A la suite de ces différentes consultations, et conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet a été soumis à enquête publique du 2 décembre 2024 au 9 janvier 2025.

Pour rappel, l'enquête publique est, notamment, régie par les articles L.123-1 et suivants, L123-3 et suivants et articles R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement, relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur a été approuvé par délibération du Conseil Municipal, le 3 mars 2025.

Les avis des PPA et observations du public et, le cas échéant, les réponses qui leur ont été apportées avec les évolutions réalisées en conséquence sur le dossier avant son approbation, font l'objet d'un document de synthèse, joint au présent dossier (pièce n°[M1]2).

Selon les dispositions des articles L153-23 du Code de l'urbanisme, la commune de Saint-Witz étant couverte par un SCOT approuvé, la modification sera rendue exécutoire après publication du PLU modifié et de la délibération approuvant la procédure sur le portail national de l'urbanisme et dès sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État.

# + 2. Exposé des motifs & contenu de la modification

## AIDE À LA LECTURE DE LA NOTICE

Dans les pages suivantes et préalablement au déroulé des différents points de la modification, un tableau synthétique permet de connaître rapidement la liste des modifications apportées, par chapitre, avec les numéros de page correspondants dans la notice.

La notice et les évolutions portées aux documents du PLU ont été réalisés dans l'ordre des points. C'est pourquoi, certaines modifications du chapitre 4 ou 5 par exemple, n'apparaissent pas dans le chapitre 1. Quand cela est nécessaire à la compréhension, une petite note est ajoutée dans la marge avec la référence du point de modification précédent.

Dans l'ensemble de la notice, les évolutions portées aux documents existants sont signifiées comme suit :

- > Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original. Quand un autre élément vient s'ajouter à un autre éléments ajouté précédemment (dans un autre chapitre), l'élément précédent est **en rouge éclairci**.
- > Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.
- > [...] indique que le texte d'origine a été coupé pour alléger la notice.

Les évolutions graphiques sont toujours présentées avec une image AVANT et une image APRES.

## TABLEAU DE SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS RÉALISÉES

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)	Page
<b>1. Mieux réglementer les activités autorisées et l'insertion des constructions en zones A &amp; N</b>							<b>20</b>
1.1	Ajuster la liste des usages, affectation du sol, constructions et activités interdites ou autorisées afin d'assurer la préservation des espaces agricoles et naturels	A + N	1.1	Ajustement du tableau des destinations et sous-destinations en zone A pour supprimer les usages incompatibles avec les fonctionnalités de la zone  Ajout d'une liste d'usages et affectation du sol interdites en zones A & N.			20
1.2	Améliorer l'insertion des constructions agricoles dans le paysage	A	2.1.2.b	Abaissement de la hauteur maximale au faitage autorisée (20m >> 12m)			27
1.3	Assouplir les règles de toiture pour les constructions agricoles	A	2.2.1.c	Suppression des dispositions imposées aux bâtiments de plus de 12m de large  Permettre les pentes asymétriques			28
<b>2. Renforcer les exigences en matière de sécurité</b>							<b>30</b>
2.1	Clarifier les caractéristiques des accès	Toutes les zones	3.1	Clarification de la règle actuelle (toutes les zones) et mise en cohérence des règles dans l'ensemble des zones et selon les destinations autorisées  Précision du nombre d'accès permis (zone AU)			30

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)	Page
2.2	Assurer des espaces de manœuvre suffisants dans les parcs de stationnement commun	Toutes les zones	2.4.1	Ajout de l'obligation, pour les parcs de stationnement commun, de prévoir des dégagements de 5m min.			33
2.3	Limiter le stationnement anarchique sur les voies publiques dans les zones d'activités	UECO	2.4.1	Ajout de l'obligation de réalisation d'espaces d'attente en entrée de parcelle (ou d'unité foncière).			34
<b>3. Améliorer la cohérence globale et préciser certaines règles</b>							<b>35</b>
3.1	Harmoniser la hauteur maximale des annexes	UA + UB + A	2.1.2	Mettre en cohérence la règle relative à la hauteur des abris de jardins, abris pour vélos et serres de jardin : 2,4m à l'égout du toit			35
3.2	Faciliter l'implantation des locaux techniques	UECO	2.1.1 a	Ajout des locaux techniques dans les dérogations et suppression de l'alignement obligatoire (retrait libre)			38
3.3	Préciser la règle concernant l'entretien des ouvrages de prétraitement des eaux de ruissellement	U + AU (sauf AUECO)	2.3.4	Préciser que l'entretien des ouvrages est à la charge de l'utilisateur.			39
3.4	Ajuster les sous-destinations autorisées ainsi que leurs conditions d'accueil en zone UA et UB	UA + UB	1.1	Interdire la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »  Préciser pour les activités de service les conditions de sécurité et de salubrité qui s'appliquent			40

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)	Page
3.5	Mettre en cohérence le règlement du PLU avec le règlement interne au projet d'aménagement de la zone AU	AU	2.1.3	Emprise au sol des abris de jardin, abris pour vélos et serres de jardin limitée à 15m <sup>2</sup>			44
<b>4. Adapter et clarifier le règlement en faveur de la qualité du cadre de vie et de la qualité architecturale des bâtiments</b>							<b>45</b>
4.1	Maintenir la cohérence de l'aspect extérieur des façades en secteur AUB	AU	2.2.1.c	Préciser l'aspect extérieur des façades			45
4.2	Éviter la disparition des espaces de stationnement en zone AU	AU	2.4.1	Ajout de l'interdiction de clore les charretteries à vocation de stationnement			46
4.3	Préciser les conditions d'évolution des constructions existantes en secteur UBp	UB	1.1	Préciser qu'il ne sera admis qu'une extension et une annexe par unité foncière en secteur UBp  Correction de l'absence de report des conditions dans le tableau			48
4.4	Ajuster la hauteur maximale et les gabarits des constructions ainsi que la typologie des toitures autorisés en zone UA et UB	UA + UB + A	2.1.2 2.2.1.b	Supprimer la possibilité de réaliser le gabarit R+1+combles avec encuvement  Permettre les constructions aux toitures végétalisées  Préciser que les restrictions concernant les toitures terrasses ne s'appliquent qu'à celles, non végétalisées			51

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)	Page
4.5	Assouplir les règles relatives aux couvertures des vérandas	UA + UB + AU	2.2.1.b	Autoriser les couvertures similaires à celle de l'habitation, et les couvertures métalliques, type bac-acier.			60
4.6	Améliorer les règles visant à préserver l'intimité en zone UA	UA	2.1.1.b	Exiger, en cas d'ouverture, un retrait égal au minimum à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction, avec min. 4m.			61
4.7	Renforcer les exigences en matière de stationnement en zone UA	UA	2.4.2	Supprimer la dérogation « <i>sauf impossibilités techniques justifiées</i> » pour l'application des normes en cas de réhabilitation, extension et changement de destination créant de nouveaux logements.			62
4.8	Préciser les dispositions concernant les volets roulants en zone UA	UA	2.2.1.d	Préciser que l'exigence des coffres des volets encastrés, ne s'applique qu'aux constructions nouvelles.			65
4.9	Compléter les dispositions relatives à l'aspect extérieurs des façades	Toutes les zones	2.2.1.a 2.2.1.c	Ajuster les dispositions concernant les revêtements de type briques  Supprimer l'interdiction de l'aspect tôle ondulée en zone d'activités mais interdire les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant et/ou au caractère précaire  En UA et A, ajout des coloris bruts des matériaux naturels (bois par exemple)			66



N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)	Page
4.10	Mieux réglementer l'accueil des piscines	UA + UB + AU	2.1.1.b 2.1.2 2.2.1.e 3.2.2 (UA + UB + UE + UH + AU + A)	Imposer un retrait minimal de 1,5m des limites séparatives.  Hauteur maximale des abris fixée à 1,8m + Ajout d'une annexe avec des recommandations sur les types d'abris de piscine  Insertion des prescriptions du SIAH sur le traitement des eaux de piscine			69
<b>5. Renforcer les dispositions en faveur d'un développement plus durable</b>							<b>77</b>
5.1	Adapter les prescriptions relatives aux clôtures pour améliorer la circulation de la petite faune	N U + AU	2.3.3	Inscrire les dispositions de la loi du 2 février 2023, à la limitation de l'engrillagement des espaces naturels en zone N  Ajout dans les zones urbaines que les clôtures pleines doivent prévoir des passages (15cm de côté par 10cm de hauteur min).			78
5.2	Assouplir les règles relatives à la pose des panneaux solaires et photovoltaïques	UA + UB + AU	2.2.1.b	Préciser que la pose pourra être réalisée en surimposition lorsque les panneaux ne sont pas visibles depuis le domaine public.			80
5.3	Assurer les installations nécessaires à la collecte des déchets	Toutes les zones sauf UE et N		Assurer des locaux suffisants pour le stockage des bacs de déchets  Imposer pour les nouvelles constructions, une aire de présentation des bacs en attente de collecte			81

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)	Page
5.3	Accompagner le développement du parc de véhicules électriques	UA + UE + UH + UECO + AU <sub>ECO</sub>	2.4.1	Imposer que toutes les aires de stationnement prévoient 1 place avec une borne de recharge pour les véhicules électriques par tranche de 20 places de stationnement.			83
5.4	Limiter les mouvements de terrain	Toutes les zones sauf AU <sub>ECO</sub>	1.1 2.2.1.a	Interdire les mouvements de terre de plus de 50cm par rapport au terrain naturel, sauf éventuelles contraintes techniques justifiées et pour certains besoins spécifiques (réseaux, eaux pluviales...)			84
5.5	Assurer un minimum de surface de pleine terre en zone AU	AU	2.3.1	Exiger une surface minimale de pleine terre (variable selon la taille des terrains et la typologie urbaine du secteur)			87
5.6	Améliorer la gestion des eaux pluviales et tendre vers plus de perméabilité des aménagements	Dispositions générales Toutes les zones	Lexique 2.2.1.b (UA + UB + A) 2.4 (toutes zones) 2.3.4 (U + AU)	Exiger une hauteur minimale de substrat de 15cm pour les toitures végétalisées  Assurer 50% de places de stationnement perméables dans les aires de stationnement de 10 places et plus  Ajuster le règlement au regard des attentes du SIAH			89

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)	Page
<b>6. Adapter et compléter le dispositif réglementaire pour répondre aux besoins des équipements publics</b>							<b>93</b>
6.1	Soustraire les équipements publics aux règles relatives aux clôtures	UA + UB + Ueco + AU	2.3.3	Préciser que les dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des dispositions relatives à la libre circulation de la petite faune).			93
6.2	Mettre en place un nouvel emplacement réservé pour créer un espace de recueillement au cimetière	Annexes	Liste des ER	Ajout ER n°2	Ajout de l'ER n°2		95
<b>7. Corriger des coquilles et erreurs matérielles au sein du règlement</b>							<b>97</b>
7.1	Compléter un mot manquant dans les rappels des dispositions générales	Dispositions générales	Rappels	Ajout du verbe manquant à la phrase			97
7.2	Corriger une incohérence dans l'utilisation des qualificatifs « recul » et « retrait »	Toutes les zones Dispositions générales	Lexique 2.1.1.a 2.1.1.b	Les définitions des termes « recul » et « retrait » sont mises à jour au sein du lexique  Les articles 2.1.1.a sont tous remis à jour avec le terme de « marge de recul » ou « recul »  Les articles 2.1.1.b sont tous remis à jour avec le terme « retrait ».			98
7.3	Corriger une erreur de limite dans le règlement graphique				Correction d'une erreur de tracé entre la zone UH et la zone A		102

# 1. MIEUX RÉGLEMENTER LES ACTIVITÉS AUTORISÉES ET L'INSERTION DES CONSTRUCTIONS EN ZONES A & N

## 1.1. Ajuster la liste des usages, affectation du sol, constructions et activités interdites ou autorisées afin d'assurer la préservation des espaces agricoles et naturels

### Objet & justifications

En dehors du tableau des destinations et sous-destinations listant celles qui sont autorisées, interdites ou autorisées sous-condition, le règlement des zones A et N comporte, en complément, des usages, affectation, constructions ou activités autorisés.

Mais, à contrario, celui-ci ne mentionne pas clairement l'interdiction de certaines installations, qui pourtant paraissent incompatibles avec la préservation de la sensibilité paysagère et écologique de ces secteurs ou la préservation de l'exercice d'une activité agricole. S'il est généralement admis que dans un règlement de PLU tout ce qui ne correspond pas à la vocation générale de la zone, telle qu'elle est définie par les dispositions du code de l'urbanisme, n'est pas autorisé, il s'avère néanmoins que, dans les faits, c'est insuffisamment clair pour les pétitionnaire, voire parfois pour les instructeurs. Ainsi, en l'état, on pourrait donc penser qu'en l'absence de mention, ce qui n'est pas interdit est autorisé.

C'est pourquoi, le règlement doit être clarifié pour ne pas être sujet à interprétation et interdire strictement :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières (en dehors de celle située sur les terres du Guépelle),
- Les postes de distribution de carburant,
- Les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- Les aires de stockage et/ou de stationnement permanent des caravanes, campings-cars et résidences mobiles de loisirs,
- Les garages et dépôts de véhicules (en dehors du sous-secteur Aa qui comporte une activité automobile de pièces détachées),
- Les parcs d'attractions,
- Les décharges et dépôts de matériaux, de ferrailles ou de démolition,
- Les parcs de stationnements (à l'exception de ceux liés à un équipement public situé à proximité).

Par ailleurs, le tableau des destinations et sous-destinations de la zone A autorisait des sous-destinations qui n'ont pas lieu d'être dans une zone agricole et qui là encore, seraient incompatibles avec la préservation des terres nécessaires à la production agricole. C'est notamment le cas de la sous-destination « *commerce de gros* », « *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* ».

Il est apparu également opportun de soumettre à conditions les « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » afin qu'ils ne soient pas source de nuisances ou de risques et qu'ils restent compatibles avec l'activité agricole. Les conditions pour ces locaux techniques et industriels sont également renforcées en zone N.

Ces ajustements des articles 1.1 des zones A et N visent à mieux assurer la protection de ces espaces et garantir des usages et activités compatibles avec ces milieux.

## Les évolutions portées au PLU

### Évolution du règlement

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

### ZONE A // ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

#### Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	A	Aa	Ap
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	Exploitation agricole	✓	×	×
	Exploitation forestière	×	×	×
<b>HABITATION</b>	Logement	✓ <sup>1</sup>	×	×
	Hébergement	×	×	×
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	Artisanat et commerce de détail	✓ <sup>2</sup>	✓ <sup>3+4</sup>	×
	Restauration	×	×	×
	Commerce de gros	✓ <sup>1</sup> ✗	✓ <sup>3+4</sup>	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×	✓ <sup>3+4</sup>	×
	Hébergement hôtelier et touristique	×	×	×
	Cinéma	×	×	×

#### Compléments de justifications

Pour assurer plus de clarté des différentes conditions qui s'appliquent, celles relatives aux questions de nuisances et de sécurité sont regroupées au sein d'une nouvelle condition n°4 qui s'impose aussi bien aux activités autres qu'agricoles autorisées dans la zone A générale, qu'aux seules activités autorisées dans le secteur Aa.

Les conditions spécifiques du secteur Aa sont maintenues au sein de la condition n°3.

Une condition n°5 est ajoutée pour imposer la nécessaire compatibilité avec l'activité agricole des autres activités autorisées zone A. Les activités du secteur Aa étant circonscrites au sein d'un périmètre restreint (STECAL), il n'est pas apparu nécessaire d'ajouter cette condition.

<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗ <del>X</del>	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓4+5	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	Industrie	X	✓3+4	X
	Entrepôt	X	✓3+4	X
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

- ✓<sup>1</sup> | **A condition :**
  - que ces habitations soient destinées au logement de l'exploitant.
  - que les annexes à l'habitation telles que les garages de véhicules légers soient liées à une habitation autorisée ou existante et que l'emprise au sol soit limitée à l'emplacement de 4 véhicules légers.
- ✓<sup>2</sup> | **A condition** d'être liés et nécessaires à la diversification de l'activité agricole (vente à la ferme...) et à condition :
  - qu'ils se situent dans le volume de l'activité,
  - ou qu'ils se situent à une distance maximale de 50m de l'exploitation agricole à laquelle elles sont liées.
- ✓<sup>3</sup> | **A condition :**
  - que les activités n'engendrent aucune extension des bâtiments existants à l'entrée en vigueur du PLU, et qu'elles respectent la réglementation en vigueur.

- ✓<sup>4</sup> | **A condition :**
  - que ces activités ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique.
  - que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.
  
- ✓<sup>5</sup> | **A condition :**
  - D'être compatibles avec la vocation agricole de la zone et de ne pas remettre en cause l'exercice d'une activité agricole qui serait située à proximité du terrain sur lequel elles sont implantées.

► **Dispositions complémentaires applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs (sauf mention contraire spécifique mentionnée ci-dessous)**

Sont également autorisés :

- Les travaux d'endiguement ou de remblaiement dans le but de protéger les secteurs urbanisés des risques d'inondation ou de ravinement,
- Les travaux d'aménagement et d'entretien de voirie.

Sont en outre interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les postes de distribution de carburant,
- Les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- Les aires de stockage et/ou de stationnement permanent des caravanes, campings-cars et résidences mobiles de loisirs,
- Les garages et dépôts de véhicules (à l'exception du secteur Aa),
- Les parcs d'attractions,

Compléments de justifications

*Pour ne pas ajouter de complexité à la rédaction, la liste complémentaire des usages, affectations du sol, constructions et activités autorisés ou interdits mentionne ponctuellement les éventuelles exceptions à la règle générale.*

- Les décharges et dépôts de matériaux, de ferrailles ou de démolition,
- Les parcs de stationnements (à l'exception de ceux liés à un équipement public situé à proximité).

[...]

## ZONE N // ARTICLE 1.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	N	Ng
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
<b>HABITATION</b>	Logement	X	✓ <sup>2</sup>
	Hébergement	X	X
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Cinéma	X	X



<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ <sup>1+4</sup>	✓ <sup>3</sup>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	✓ <sup>3</sup>
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Équipements sportifs	✓ <sup>1</sup>	X
	Autres équipements recevant du public	X	✓ <sup>3</sup>
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

### Compléments de justifications

Une condition n°4 est ajoutée afin de mieux assurer la prise en compte des questions de nuisances et de sécurité qui peuvent éventuellement être inhérentes à ce type d'activités.

- ✓<sup>1</sup> | **A condition** d'être compatible avec la sensibilité paysagère et/ou écologique du site.
- ✓<sup>2</sup> | **A condition** :
  - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, l'exploitation ou le gardiennage du site et à l'exception des habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, roulottes...)
  - et qu'ils soient intégrés au volume d'activité duquel ils dépendent.
- ✓<sup>3</sup> | **A condition** qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation, à la mise en valeur et au partage de connaissance du site géologique du Guépelle.
- ✓<sup>4</sup> | **A condition** :
  - **que ces activités ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique.**

- que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

■ **Dispositions complémentaires applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs (sauf mention contraire spécifique mentionnée ci-dessous)**

Sont également autorisés :

- La réfection ou la réparation des constructions existantes avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, sans changement de destination,
- Les abris pour animaux.

Sont en outre interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières (à l'exception du secteur Ng),
- Les postes de distribution de carburant,
- Les terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- Les aires de stockage et/ou de stationnement permanent des caravanes, campings-cars et résidences mobiles de loisirs,
- Les garages et dépôts de véhicules,
- Les parcs d'attractions,
- Les décharges et dépôts de matériaux, de ferrailles ou de démolition,
- Les parcs de stationnements (à l'exception de ceux liés à un équipement public situé à proximité).

[...]

Compléments de justifications

*Comme en zone A, pour ne pas ajouter de complexité à la rédaction, la liste complémentaires des usages, affectations du sol, constructions et activités autorisés ou interdits mentionne ponctuellement les éventuelles exceptions à la règle générale.*

## 1.2. Améliorer l'insertion des constructions agricoles dans le paysage

### Objet & justifications

Actuellement, le règlement limite la hauteur des bâtiments agricoles à 20m au faîtage pour les toitures à pentes et 12m à l'acrotère pour les toitures plates.

D'une part, la différence de hauteur autorisée entre une toiture plate et une toiture en pente apparaît incohérente. Si l'on considère que la hauteur de l'acrotère serait celle de l'égout pour une toiture à pentes, ce qui est souvent le cas pour maintenir une cohérence dans les hauteurs et volumes des bâtiments, la hauteur permise de 20m est démesurée.

D'autre part, quand bien même les engins agricoles sont de plus en plus imposants et nécessitent des hangars de stockage adaptés à ces nouvelles contraintes, les 20m de hauteur proposés, soit l'équivalent d'un immeuble de 6 étages avec un toit à pentes, sont là aussi démesurés. D'autant que la commune de Saint-Witz comporte un relief contrasté et parfois marqué et qu'une telle hauteur sur les parties hautes et largement ouvertes (au nord-est par exemple) pourrait avoir un impact paysager très important.

Aussi, il est proposé de réajuster cette règle et de diminuer la hauteur maximale au faîtage initialement prescrite pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement des bâtiments agricoles. Cette hauteur de 20m sera ramenée à 12m, comme pour une construction à toiture plate, afin que toutes les constructions agricoles gardent une cohérence de traitement et puissent plus facilement s'intégrer dans le paysage. Mais la référence sera désormais celle de l'égout du toit et non plus du faîtage pour garder des hauteurs de façade similaires indépendamment du choix de toiture. Il s'agit aussi d'assurer une égalité de traitement et une cohérence des hauteurs de construction à l'échelle du territoire en reprenant la règle aujourd'hui mise en place les autres zones d'activités (UH et Ueco).

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

#### ZONE A // ARTICLE 2.1.2 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

[...]

#### 2.1.2. b. Autres destinations autorisées dans la zone

##### ▾ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

La hauteur maximale des constructions autorisées possédant des pentes de toit est limitée à 20 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions en toiture terrasse est limitée à 12 mètres mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère.



## 1.3. Assouplir les règles de toiture pour les constructions agricoles

### Objet & justifications

Le règlement possède une règle qui impose aux bâtiments de plus de 12 de large, soit une toiture plate, soit une toiture à deux pans symétriques et d'égales inclinaisons (entre 12° et 30°).

Or, de plus en plus de bâtiment agricoles sont monopentes ou avec des pentes asymétriques pour permettre de créer un large pan de toiture pouvant ainsi accueillir des panneaux photovoltaïques. Dans le contexte actuel de développement des énergies renouvelables et de réduction de la dépendance aux énergies fossiles, il est apparu pertinent de favoriser ce type d'installation et donc de supprimer les éventuelles contraintes réglementaires comme celle évoquée.

Il s'agit aussi de limiter les contraintes pour les bâtiments d'activités agricoles qui doivent pouvoir s'adapter à des besoins techniques particuliers si nécessaire. Le règlement veille principalement à assurer leur insertion dans le paysage.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

TOUTES LES ZONES // ARTICLE 2.2.1. : CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

[...]

#### 2.2.1.c. Autres constructions autorisées dans la zone

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

##### TOITURES

###### • Pentes

Les toitures des constructions pourront avoir une pente simple ou deux pentes symétriques d'égales inclinaisons; ces pentes seront d'inclinaison comprise entre 12° et 35°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Si le bâtiment à construire est large (épais) de plus de 12 m (largeur en pignon ou largeur du petit côté), alors :

- le toit est à deux pentes symétriques d'égales d'inclinaisons comprises entre 12° et 30° ;
- ou bien c'est un toit en terrasse.

[...]

## 2. RENFORCER LES EXIGENCES EN MATIÈRE DE SÉCURITÉ

### 2.1. Clarifier les caractéristiques des accès

#### Objet & justifications

Cette évolution vise à améliorer la lecture de l'article 3.1, relatif à la desserte par les voies publiques ou privées.

Il s'agit :

- De réécrire, pour clarifier, les exigences des caractéristiques des accès,
- De compléter la règle en ce qui concerne le nombre d'accès autorisés, en zone AU. En effet, afin de limiter la multiplication des accès, il est apparu nécessaire de préciser que lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il ne sera autorisé qu'un seul accès pour les véhicules,
- D'ajuster la règle par rapport aux autres dispositions prévues dans la zone. En zone N, la mention indiquant que les accès doivent « être adaptés à l'opération future » apparaît inutile au regard des constructions et installations autorisées dans la zone.

Ces nouvelles dispositions doivent permettre d'ajuster le dispositif réglementaire pour satisfaire aux exigences des différents services en matière d'accès.

#### Les évolutions portées au PLU

##### Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

#### ZONES U + ZONE AU<sub>Eco</sub>// ARTICLE 3.1. : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

##### ▲ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès sur la voie doit être unique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il ne sera autorisé qu'un accès par voie.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire :

- aux les exigences de la sécurité; : du point de vue de la commodité des accès pour permettre un accès aisé aux services de secours et d'urgence,

##### Compléments de justifications

*L'exemple ci-contre est celui de la zone UA mais la règle est adaptée de façon identique dans l'ensemble des zones U ainsi que dans la zone AU<sub>Eco</sub>.*

■ de l'enlèvement des déchets ménagers, ~~de la défense contre l'incendie et de la protection civile.~~

Les **Les accès** doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

---

## ZONE AU // ARTICLE 3.1. : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

### ▾ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie ouverte à la circulation publique ou privée et en état de viabilité.

**Cet accès sur la voie doit être unique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, il ne sera autorisé qu'un accès véhicules sur une des voies.**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire :

■ ~~aux~~ **les exigences de la sécurité; : du point de vue de la commodité des accès pour permettre un accès aisé aux services de secours et d'urgence,**

■ de l'enlèvement des déchets ménagers, ~~de la défense contre l'incendie et de la protection civile.~~

Les **Les accès** doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

---

## ZONE A // ARTICLE 3.1. : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

### ▾ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.



Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire :

- aux **les** exigences de la sécurité; **: du point de vue de la commodité des accès pour permettre un accès aisé aux services de secours et d'urgence,**
- de l'enlèvement des déchets ménagers. ~~, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.~~

**Les accès doivent également** et être adaptés à l'opération future: **et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.**

#### Compléments de justifications

*Dans un souci de cohérence, la règle est complétée pour être identique à celle des autres zones.*

## ZONES N // ARTICLE 3.1. : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

### ■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire :

- aux **les** exigences de la sécurité; **: du point de vue de la commodité des accès pour permettre un accès aisé aux services de secours et d'urgence,**
- de l'enlèvement des déchets ménagers. ~~, de la défense contre l'incendie et de la protection civile,~~ **et être adaptés à l'opération future.**

**Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.**

#### Compléments de justifications

*Dans un souci de cohérence, la règle est complétée pour être identique à celle des autres zones. Seule la mention concernant les « opérations futures » est supprimée au regard des typologies de constructions et installations autorisées dans la zone.*



## 2.2. Assurer des espaces de manœuvre suffisants dans les parcs de stationnement commun

### Objet & justifications

Il s'agit là d'imposer, dans les parcs de stationnement commun, un espace de dégagement de 5m pour assurer la bonne manœuvre des véhicules.

En effet, les véhicules étant de plus en plus grands, il s'agit de garantir des espaces suffisants pour assurer les entrées/sorties des véhicules des places de stationnement, en toute sécurité et en limitant le nombre de manœuvre à effectuer, fluidifiant ainsi le trafic.

Cette nouvelle disposition est inscrite dans l'ensemble des zones.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

## TOUTES LES ZONES // ARTICLE 2.4. : STATIONNEMENT

### 2.4.1. Généralités

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Les espaces de dégagement doivent être suffisants pour assurer la bonne manœuvre des véhicules. **Les parcs de stationnement commun (stationnement en épi ou en bataille) doivent toutefois prévoir un dégagement minimal de 5m pour faciliter la manœuvre des véhicules.**

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

[...]

## 2.3. Limiter le stationnement anarchique sur les voies publiques dans les zones d'activités

### Objet & justifications

Cette évolution vise à exiger la réalisation d'un espace dit « *d'attente* » au sein de l'espace privé dans les projets de constructions à vocation d'activités de la zone Ueco afin de limiter le stationnement anarchique sur les voies publiques.

En effet, cette zone accueille principalement des activités logistiques et il est régulièrement observé le stationnement des poids-lourds sur la rue dans l'attente de pouvoir entrer dans l'entreprise qu'ils desservent. Cela réduit l'espace de circulation et rend le parcours des autres usagers difficile et peu fluide puisqu'il faut slalomer entre les véhicules stationnés. Lorsque deux poids-lourds sont stationnés à proximité l'un de l'autre, cela crée des difficultés de dépassement, des files d'attente et des points de dangerosité qui pourraient être évités.

C'est pourquoi, la règle initiale est complétée pour limiter ce phénomène et imposer que des espaces d'attente soient prévus sur l'espace privé.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

## ZONE Ueco // ARTICLE 2.4. : STATIONNEMENT

### 2.4.1. Généralités

[...]

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs). **Des espaces d'attente (voie, dégagement, ...) pour les véhicules - y compris les poids-lourds, doivent être prévus à l'entrée de la parcelle (ou de l'unité foncière) afin de limiter le stationnement éventuel des véhicules en attente sur les voies publiques.**

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. La mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ou l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables pour les aires de stationnement est à mettre en place, dans la mesure du possible.

## 3. AMÉLIORER LA COHÉRENCE GLOBALE ET PRÉCISER CERTAINES RÈGLES

### 3.1. Harmoniser la hauteur maximale des annexes

#### Objet & justifications

A ce jour, le règlement préconise des hauteurs maximales différentes selon les zones pour certaines annexes - abris de jardin, abri pour vélos, serres de jardin :

- ▶ 2m à l'égout du toit en UA (sauf UAa et UAb),
- ▶ Non réglementé dans les secteurs UAa et UAb,
- ▶ Non réglementé en UB (sauf UBd)
- ▶ 3m à l'égout du toit en secteur UBd,
- ▶ 2,4m à l'égout du toit en AU.

Cette diversité de traitement est difficilement explicable aux pétitionnaires et ne semblent pas avoir de justifications particulières sur le terrain.

Aussi, afin d'assurer une égalité de traitement sur le territoire pour ce type de construction, il est proposé de reprendre la hauteur maximale de 2,4m à l'égout du toit, actuellement préconisée en zone AU, dans les zones UA et UB, ainsi que pour les habitations en zone A. Cette hauteur est apparue la plus cohérente pour ce type de construction tout en permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement urbain.

#### Les évolutions portées au PLU

##### Évolution du règlement

##### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

#### ZONE UA // ARTICLE 2.1. : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

##### 2.1.2. Hauteur des constructions

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA à l'exception des secteurs UAa et UAb

Seuls sont admis les gabarits (*Les hauteurs maximales admises pour chacun des gabarits sont précisées dans les schémas ci-après*) :

- en R+Combles,



- en R+Combles avec encuvement,
- en R+1+Combles,
- en R+1+Combles avec encuvement,
- les toitures terrasses végétalisées sont admises uniquement pour des constructions en rez-de-chaussée et des constructions en R+1.

La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excédera pas **2,4** m.

[...]

---

## ZONE UB // ARTICLE 2.1. : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

### 2.1.2. Hauteur des constructions

#### ▲ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs à l'exception du secteur UBd

Seuls sont admis les gabarits (*Les hauteurs maximales admises pour chacun des gabarits sont précisées dans les schémas ci-après*) :

- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement.

**La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excédera pas 2,4 m.**

#### ▲ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBd

Seuls sont admis les gabarits (*Les hauteurs maximales admises pour chacun des gabarits sont précisées dans les schémas ci-après*) :

- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement,

- en R+1+Combles
- en R+1+Combles avec encuvement

La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excédera pas 3 **2,4** mètres.

[...]

---

## ZONE A // ARTICLE 2.1. : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

### 2.1.2. Hauteur des constructions

#### a. Constructions à usage d'habitation

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Seuls sont admis les gabarits (*Les hauteurs maximales admises pour chacun des gabarits sont précisées dans les schémas ci-après*) :

- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement,
- en toiture terrasse végétalisée.

La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excédera pas **2,4 m.**

[...]

## 3.2. Faciliter l'implantation des locaux techniques en zone Ueco

### Objet & justifications

Le règlement actuel prévoit que les postes de gardes et les dispositifs de contrôle d'accès et assimilés puissent être réalisés à l'alignement de la voie tandis que le règlement impose un retrait des constructions de 10m minimum dans la zone Ueco.

D'une part, cette dérogation ne couvre pas les autres locaux techniques qui pourraient nécessiter une proximité de la voie, comme par exemple les locaux de stockage des déchets, locaux de gestion des réseaux, locaux destinés à recevoir des appareillages techniques... D'autre part, la dérogation ne permet qu'une implantation à l'alignement au lieu du recul de 10m. Or, dans certains cas, l'implantation à l'alignement peut être source de dangerosité et un léger recul est nécessaire. C'est par exemple le cas des postes de contrôle, qui doivent être positionnés en recul de la voie pour permettre aux véhicules de stationner ponctuellement avant l'entrée, sans gêner la circulation publique.

Aussi, la dérogation prévue est étendue aux « locaux techniques » et ne fait plus mention du seul alignement, afin de faciliter l'organisation des espaces d'activités. La rédaction initiale de la phrase est par ailleurs rectifiée et complétée pour en assurer une meilleure compréhension.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

#### ZONE UECO // ARTICLE 2.1. : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

##### 2.1.1. Implantation des constructions

###### a. Par rapport aux voies et emprises publiques

###### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone Ueco et de ses secteurs

A l'exception des postes de gardes, et des dispositifs de contrôle d'accès et assimilés **et des locaux techniques** qui pourront être construits en limite de l'alignement sur la voie publique, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m de l'alignement.

[...]

### 3.3. Préciser la règle concernant l'entretien des ouvrages de prétraitement des eaux de ruissellement

#### Objet & justifications

Il s'agit là de préciser, dans l'ensemble des zones U et AU (à l'exception de la zone AU<sub>ECO</sub> qui possède des dispositions spécifiques), que l'entretien des ouvrages de prétraitement des eaux de ruissellement exigés pour les parkings de plus de 20 places VL et aux voiries des projets d'aménagement, est à la charge de l'utilisateur.

Cette évolution permet de clarifier les attentes envers les porteurs de projet et de fixer les devoirs de chacun.

#### Les évolutions portées au PLU

##### Évolution du règlement

##### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

#### ZONE U et AU (sauf AU<sub>ECO</sub>) // ARTICLE 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

##### 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

[...]

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse les 20 places VL, et voiries des projets d'aménagement doivent subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. **L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien sont à la charge de l'utilisateur.**

[...]

### 3.4. Ajuster les sous-destinations autorisées ainsi que leurs conditions d'accueil en zone UA et UB

#### Objet & justifications

En premier lieu, il s'agit d'interdire la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » en zone UA et UB. En effet, la commune possède une zone spécifique (UH) réservée à ces activités. Située en entrée de ville à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier, cette zone accueille aussi de nombreuses chaînes de restauration.

Plus éloigné, le centre bourg quand à lui ne dispose pas d'une offre de restauration aussi complète et il apparaît donc plus logique de réserver l'implantation hôtelière à cette zone spécifique disposant de toutes les commodités pour répondre aux besoins des usagers. Les disponibilités en zone UA et les caractéristiques urbaines de la zone n'offrent pas, en outre, les meilleures conditions pour l'accueil de ce type d'activités. Quant à la zone UB, son caractère principalement pavillonnaire n'en fait pas une zone privilégiée pour le développement hôtelier et touristique.

En second lieu, il s'agit de préciser, en zone UA comme en zone UB, que la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est soumise aux conditions de sécurité et de salubrité, afin d'assurer que ces activités soient compatibles avec la vocation essentiellement résidentielle de la zone.

#### Les évolutions portées au PLU

##### Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

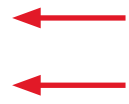
#### ZONE UA // ARTICLE 1.1. : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :



DESTINATIONS	Sous-destinations	
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
<b>HABITATION</b>	Logement	✓
	Hébergement	✓
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	Artisanat et commerce de détail	✓ <sup>1</sup>
	Restauration	✓ <sup>1</sup>
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ <sup>1</sup>
	Hébergement hôtelier et touristique	✓X
	Cinéma	X
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ <sup>1</sup>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	✓
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	X



■ ✓<sup>1</sup> | **A condition :**

- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

[...]

## ZONE UB // ARTICLE 1.1. : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	UB	UBp
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
<b>HABITATION</b>	Logement	✓	✓ <sup>3+4</sup>
	Hébergement	✓	✓ <sup>3</sup>
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	Artisanat et commerce de détail	✓ <sup>1</sup>	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ <sup>1</sup>	✓ <sup>1</sup>
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Cinéma	X	X
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ <sup>1</sup>	✓ <sup>1</sup>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	X
	Salles d'art et de spectacles	✓	X
	Équipements sportifs	X	✓ <sup>4</sup>
	Autres équipements recevant du public	✓	X



DESTINATIONS	Sous-destinations	UB	UBp
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	Industrie	×	×
	Entrepôt	×	×
	Bureau	✓	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×

■ ✓<sup>1</sup> | **A condition :**

- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

[...]

## 3.5. Mettre en cohérence le règlement du PLU avec le règlement interne au projet d'aménagement de la zone AU

### Objet & justifications

En zone AU, l'emprise au sol des abris de jardin, abris pour vélos et serres de jardin a été limitée à 15m<sup>2</sup>. Or, le règlement interne à la zone qui s'applique actuellement aux demandes d'autorisation d'urbanisme est plus restrictif et impose quant à lui une emprise maximale de 12m<sup>2</sup>.

Afin de maintenir, à terme, une continuité de traitement avec le règlement initial et les choix d'aménagement faits pour ce quartier, il est décidé de mettre en cohérence le règlement du PLU.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

#### ZONE AU // ARTICLE 2.1. : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

#### 2.1.3. Emprise au sol

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs

L'emprise au sol des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin n'excédera pas 15 **12** m<sup>2</sup> pour chacun et dans la limite de deux installations par unité foncière.

## 4. ADAPTER ET CLARIFIER LE RÈGLEMENT EN FAVEUR DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DES BÂTIMENTS

### 4.1. Maintenir la cohérence de l'aspect extérieur des façades en secteur AUb

#### Objet & justifications

S'agissant d'un secteur de la zone AU réalisé sous la forme d'une opération groupée « *clé en main* », il n'avait pas été jugé utile, à l'époque de la rédaction du PLU, de préciser l'aspect extérieur des façades.

Or, pour éviter qu'à termes des demandes de modifications soient réalisées et viennent rompre l'harmonie du quartier, la municipalité a souhaité inscrire une règle visant justement à maintenir les dispositions initiales.

#### Les évolutions portées au PLU

##### Évolution du règlement

##### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

### ZONE AU // ARTICLE 2.2. : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

[...]

##### c. Murs

[...]

#### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUb

L'aspect extérieur des murs n'est pas réglementé.

Les façades doivent conserver les couleurs, les matériaux et le langage architectural choisis à l'origine de l'opération afin de maintenir la cohérence d'ensemble du quartier.

## 4.2. Éviter la disparition des espaces de stationnement en zone AU

### Objet & justifications

Pour les espaces de stationnement individuels des constructions du secteur AUb, le porteur de projet a choisi la réalisation de charreteries. Ces abris, souvent aussi appelés carports, sont des espaces couverts sous forme d'un auvent inspirés des constructions traditionnelles qui permettaient de ranger les charrettes.

Ces espaces non clos doivent le rester, autant pour des raisons de qualité et de cohérence architecturale à l'échelle du quartier, que pour assurer le maintien des espaces de stationnement dans l'espace privé. En effet, les espaces fermés, comme les garages, ont tendance à devenir une pièce en plus (stockage, bureau, buanderie...) et à ne plus jouer leur rôle de stationnement. Or, dans les quartiers où les terrains sont de petite taille ou selon la configuration de la parcelle et l'implantation de la construction, la disparition des places de stationnement initiales conduit inévitablement au stationnement des véhicules sur l'espace public. S'ensuivent pour la collectivité et les riverains, des problèmes de stationnements anarchiques sur les trottoirs, des parcours piétons rendus difficiles, des points de dangerosité lorsque le stationnement gêne la visibilité...

Pour éviter ces éventuelles problématiques, le règlement précisera, en secteur AUb, que les charreteries ne doivent pas être closes.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

## ZONE AU // ARTICLE 2.4. : STATIONNEMENT

### 2.4.1. Généralités

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Les espaces de dégagement doivent être suffisants pour assurer la bonne manœuvre des véhicules. **Les parcs de stationnement commun (stationnement en épi ou en bataille) doivent toutefois prévoir un dégagement minimal de 5m pour faciliter la manœuvre des véhicules.**

Ajout du point 2.2 de la présente modification

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

**Il est interdit de clore les charreteries à usage de stationnement.**

Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. La mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ou l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables pour les aires de stationnement est à mettre en place, dans la mesure du possible.

### 4.3. Préciser les conditions d'évolution des constructions existantes en secteur UBp

#### Objet & justifications

Le secteur UBp est un sous-secteur de la zone UB créé pour encadrer l'évolution des constructions existantes. Le rapport de présentation du PLU explique que ce secteur couvre « une zone de frottement entre le Domaine de Montmélian et les boisements de la butte de Montmélian. Il comprend le terrain et les bâtiments du Domanial, ancienne école apostolique transformée en immeuble de logements, deux constructions isolées, et le terrain qui regroupent les équipements privés réservés aux habitants du Domaine de Montmélian. Il s'agit d'y limiter la construction pour ne pas impacter un secteur très paysager qui côtoie les bois. »

En effet, les nouvelles constructions ne sont pas admises et seule l'évolution mesurée (extension, annexe) de l'existant est permise. Néanmoins, le règlement ne précise pas le nombre d'extension ou d'annexes qui sont réalisables. En l'état, une construction pourrait réaliser plusieurs annexes et successivement plusieurs extensions ce qui pourrait augmenter considérablement la surface bâtie d'autant que pour ce secteur il n'y a, ni emprise au sol maximale, ni surface éco-aménageable minimale de fixées. Aussi, s'agissant d'un secteur dont l'évolution doit être mesurée et encadrée ainsi qu'il a été rappelé précédemment, le règlement est complété pour préciser qu'il ne sera admis qu'une extension et une annexe par unité foncière.

Par ailleurs, le tableau des destinations et sous-destinations et les conditions associées est mis à jour pour le secteur UBp, car il présentait une erreur. La condition n°2 mentionnée dans le texte n'avait pas été reportée dans le tableau, de sorte que les services instructeurs ne savait pas à quelles sous-destinations elle s'appliquait. Or, cette condition est celle qui indique que seules les extension des constructions existantes sont admises. Il est donc précisé qu'elle s'applique à l'ensemble des sous-destinations autorisées en dehors des besoins des administrations publiques, c'est-à-dire : « logements », « hébergements », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hébergement hôtelier et touristique ».

#### Les évolutions portées au PLU

##### Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

## ZONE UB // ARTICLE 1.1. : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :



DESTINATIONS	Sous-destinations	UB	UBp
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	Exploitation agricole	×	×
	Exploitation forestière	×	×
<b>HABITATION</b>	Logement	✓	✓ <sup>2+3+4</sup>
	Hébergement	✓	✓ <sup>2+3</sup>
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	Artisanat et commerce de détail	✓ <sup>1</sup>	×
	Restauration	×	×
	Commerce de gros	×	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ <sup>1</sup>	✓ <sup>1+2</sup>
	Hébergement hôtelier et touristique	✗ ✗	✗ ✗
	Cinéma	×	×
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ <sup>1</sup>	✓ <sup>1</sup>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	×
	Salles d'art et de spectacles	✓	×
	Équipements sportifs	×	✓ <sup>4</sup>
	Autres équipements recevant du public	✓	×
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	Industrie	×	×
	Entrepôt	×	×
	Bureau	✓	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×



Ajout du point 3.4 de la présente modification



- ✓<sup>1</sup> | **A condition :**
  - Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
  - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.
- ✓<sup>2</sup> | Seules les extensions des constructions sont admises et à condition que leur surface n'excède pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour chaque unité foncière. **Il ne sera par ailleurs admis qu'une seule extension.**
- ✓<sup>3</sup> | Les annexes à l'habitation type abris de jardin, auvent, serre de jardin sont autorisées si leur surface reste inférieure à 20 m<sup>2</sup>. **Il ne sera par ailleurs admis qu'une seule annexe par unité foncière.**
- ✓<sup>4</sup> | Seules les extensions des équipements sont admises et à condition qu'elles n'excèdent pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 4.4. Ajuster la hauteur maximale et les gabarits des constructions ainsi que la typologie des toitures autorisés en zone UA et UB

### Objet & justifications

En zone UA, comme en zone UB, la possibilité de réaliser le gabarit R+1+combles avec encuvement est supprimée. Ce gabarit permet une hauteur trop importante au regard des constructions régulièrement observées dans le village qui, en grande majorité, ne dépassent pas le R+1+combles. L'encuvement reste une forme moderne assez peu utilisée. Elle permet cependant de rendre plus spacieux les espaces aménagés dans les combles et doit donc être réservée aux constructions de faible hauteur comme les simples rez-de-chaussée. Il s'agit pour la municipalité de privilégier l'habitabilité des constructions aux petites surfaces et non de permettre des réalisations de collectifs à un ou deux étages.

Le règlement est également modifié pour permettre les constructions aux toitures végétalisées jusque là interdites en secteurs UAa et UAb. Elles seront autorisées aussi bien pour des gabarits en rez-de-chaussée que pour des R+1. Si le règlement de la zone UB autorisait déjà les toitures végétalisées, les gabarits associés n'étaient pas précisés. Aussi, le règlement est mis à jour en ce sens pour plus de cohérence.

Enfin, le règlement, dans la partie relative à l'aspect extérieur des constructions, sera ajusté pour préciser que les restrictions concernant les toitures terrasses ne s'appliquent qu'à celles, non végétalisées, afin de rester cohérent avec les évolutions exposées ci-avant.

Les dispositions de la zone agricole (A) pour les constructions à usage d'habitation sont également remises à jour afin d'être cohérentes avec les rédactions des zones UA et UB.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

#### ZONE UA // ARTICLE 2.1. : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

#### 2.1.2. Hauteur des constructions

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs à l'exception des secteurs UAa et UAb

Seuls sont admis les gabarits (Les hauteurs maximales admises pour chacun des gabarits sont précisées dans les schémas ci-après) :



- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement,
- en R+1+Combles,
- en R+1+Combles avec encuvement.
- **en R ou R+1 avec** toitures terrasses végétalisées sont admises uniquement pour des constructions en rez-de-chaussée et des constructions en R+1.

La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excédera pas 2,4 m.

Évolution du point 3.1 de la présente modification

#### ■ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAa

~~Seuls sont admis les gabarits (Les hauteurs maximales admises pour chacun des gabarits sont précisées dans les schémas ci-après):~~

- ~~en R+Combles,~~
- ~~en R+Combles avec encuvement.~~

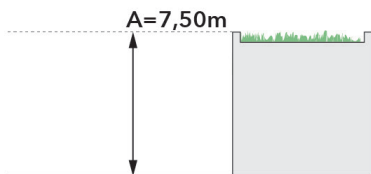
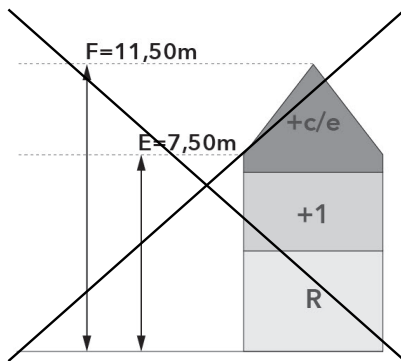
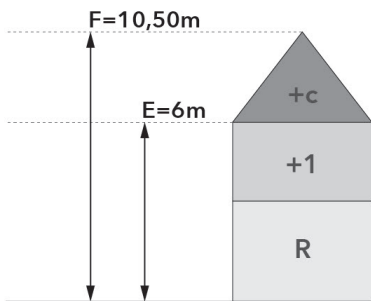
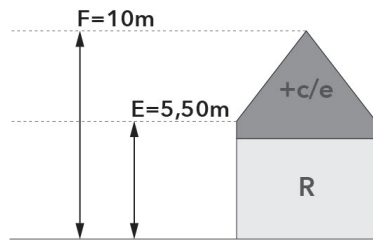
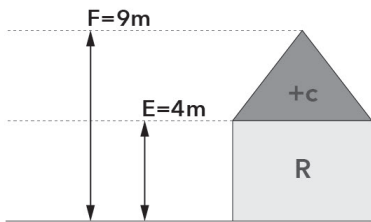
#### ■ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAb

~~Seuls sont admis les gabarits (Les hauteurs maximales admises pour chacun des gabarits sont précisées dans les schémas ci-après):~~

- ~~en R+Combles,~~
- ~~en R+Combles avec encuvement,~~
- ~~en R+1+Combles,~~
- ~~en R+1+Combles avec encuvement.~~

#### ■ Hauteurs maximales des gabarits autorisés dans la zone

Les hauteurs maximales à respecter pour chacun des gabarits autorisés dans la zone sont les suivantes :



F= Hauteur maximale au faîtage  
 E= Hauteur maximale à l'égout du toit  
 A= Hauteur maximale à l'acrotère  
 R= Rez-de-chaussée  
 +1 = Nombre d'étage  
 +c = Comble  
 +c/e = Comble avec encuvement

## ZONE UA // ARTICLE 2.2. : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

[...]

#### b. Toitures

##### PENTES

Les toitures des constructions seront :

- Soit à 2 pentes symétriques d'égales inclinaisons comprises entre 35° et 50°,
- Soit à 4 pans avec des pentes comprises entre 35° et 50°,
- **Soit des toitures terrasses végétalisées.**

Des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

~~Les toitures végétalisées sont interdites dans les secteurs UAa et UAb.~~

Les pentes des petites constructions de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent être :

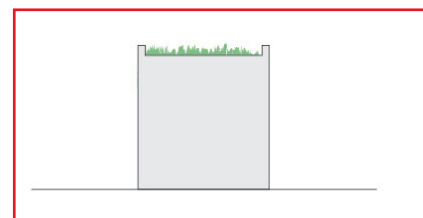
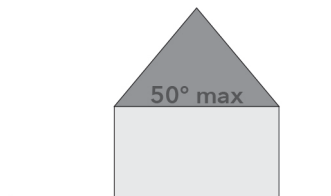
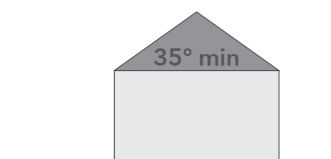
- à une pente unique comprises entre 12° et 30°
- ou à deux pans symétriques inférieurs à 35°.

A moins de 30° de pente le toit peut être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué. L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les toitures terrasses, **non végétalisées**, sont interdites excepté pour les extensions de maison dont la construction principale est de type traditionnel et à condition :

- que ces extensions soient contiguës à la construction principale,
- qu'elles aient moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- et qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les vérandas peuvent avoir une couverture à une seule pente. La pente des couvertures des vérandas est comprise entre 0° et 45°.



## ZONE UB // ARTICLE 2.1. : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

### 2.1.2. Hauteur des constructions

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs à l'exception du secteur UBd

Seuls sont admis les gabarits (*Les hauteurs maximales admises pour chacun des gabarits sont précisées dans les schémas ci-après*) :

- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement.
- **en R avec toiture terrasse végétalisée.**

La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excédera pas 2,4 m.

Évolution du point 3.1 de la présente modification

#### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBd

Seuls sont admis les gabarits (*Les hauteurs maximales admises pour chacun des gabarits sont précisées dans les schémas ci-après*) :

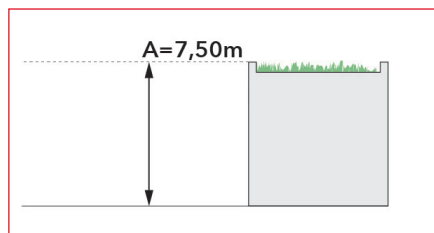
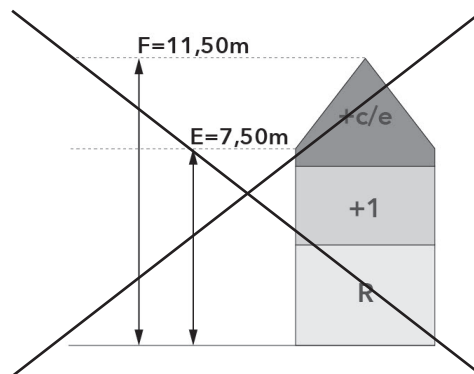
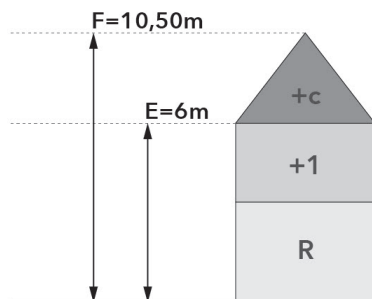
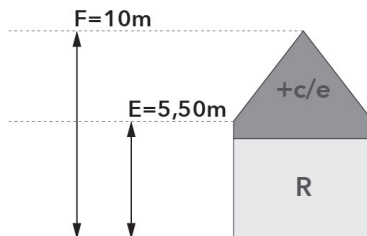
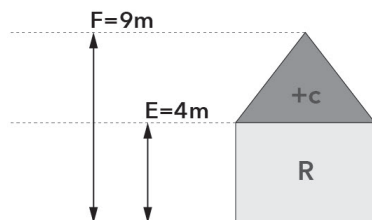
- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement,
- en R+1+Combles.
- en R+1+Combles avec encuvement
- **en R ou R+1 avec toiture terrasse végétalisée.**

La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excédera pas 3 2,4 mètres.

Évolution du point 3.1 de la présente modification

### Hauteurs maximales des gabarits autorisés dans la zone

Les hauteurs maximales à respecter pour chacun des gabarits autorisés dans la zone sont les suivantes :



F= Hauteur maximale au faîtage  
 E= Hauteur maximale à l'égout du toit  
 A= Hauteur maximale à l'acrotère  
 R= Rez-de-chaussée  
 +1 = Nombre d'étage  
 +c = Comble  
 +c/e = Comble avec encivement



## ZONE UB // ARTICLE 2.2. : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

[...]

#### b. Toitures

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

###### PENTES

**A l'exception des toitures terrasses végétalisées**, Les toitures des constructions seront obligatoirement à deux pentes symétriques d'égales inclinaisons comprises entre 35° et 50°.

Des adaptations pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les toitures terrasses végétalisées sont admises.

Les pentes des petites constructions de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, contiguës ou non à la construction principale, peuvent être :

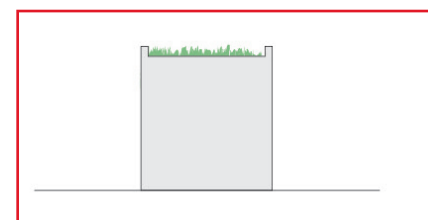
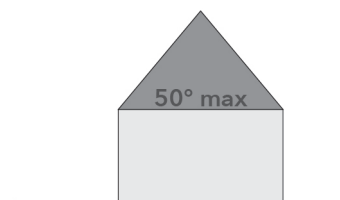
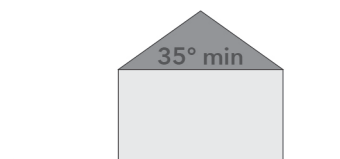
- à une pente unique comprises entre 12° et 30°
- ou à deux pans symétriques inférieurs à 35°.

A moins de 30° de pente le toit peut être en zinc ou en matériau équivalent prélaqué. L'emploi de tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les toitures terrasses, **non végétalisées**, sont interdites excepté pour les extensions de maison dont la construction principale est de type traditionnel et à condition :

- que ces extensions soient contiguës à la construction principale,
- qu'elles aient moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- et qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Dans les sous-secteurs où elles sont autorisées, les vérandas peuvent avoir une couverture à une seule pente. La pente des couvertures des vérandas est comprise entre 0° et 45°.



## ZONE A // ARTICLE 2.1. : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

### 2.1.2. Hauteur des constructions

#### a. Constructions à usage d'habitation

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Seuls sont admis les gabarits (Les hauteurs maximales admises pour chacun des gabarits sont précisées dans les schémas ci-après) :

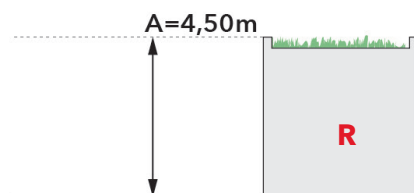
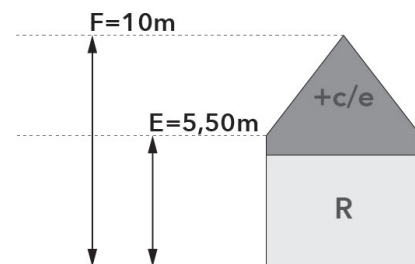
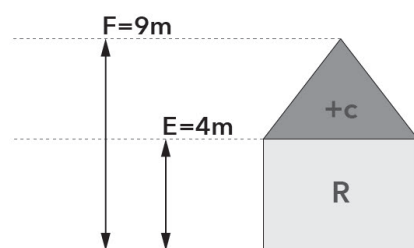
- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement,
- en **R avec** toiture terrasse végétalisée.

La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excédera pas 2,4 m.

Évolution du point 3.1 de la présente modification

##### ► Hauteurs maximales des gabarits autorisés dans la zone

Les hauteurs maximales à respecter pour chacun des gabarits autorisés dans la zone sont les suivantes :



F= Hauteur maximale au faîtage  
E= Hauteur maximale à l'égout du toit  
A= Hauteur maximale à l'acrotère  
R= Rez-de-chaussée  
+1 = Nombre d'étage  
+c = Comble  
+c/e = Comble avec encuvement

## ZONE A // ARTICLE 2.2. : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

[...]

#### b. Construction à usage d'habitation

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

##### TOITURES

###### • Pentes

**A l'exception des toitures terrasses végétalisées,** Les toitures des constructions seront obligatoirement à deux pentes symétriques d'égales inclinaisons comprises entre 35° et 50°.

Les pentes des petites constructions de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol contiguës ou non à la construction principale peuvent être :

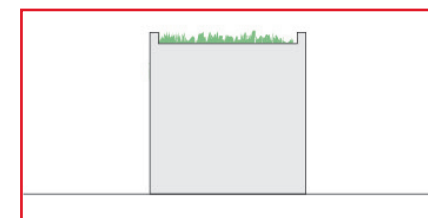
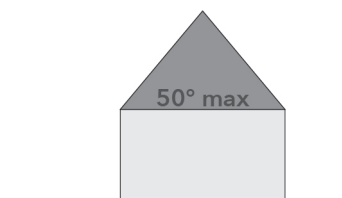
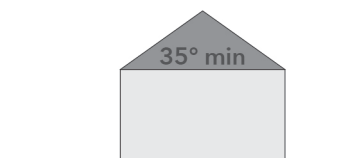
- à une pente unique comprises entre 12° et 30°
- ou à deux pans symétriques inférieurs à 35°.

A moins de 30°, le toit peut être en zinc ou en matériau équivalent pré-laqué. L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les toitures terrasses, **non végétalisées,** sont interdites excepté pour les extensions de maison dont la construction principale est de type traditionnel et à condition :

- que ces extensions soient contiguës à la construction principale,
- qu'elles aient moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- et qu'elles ne sont pas visibles depuis la voie publique.

[...]



## 4.5. Assouplir les règles relatives aux couvertures des vérandas

### Objet & justifications

Actuellement, les couvertures des vérandas doivent être obligatoirement en verre ou dans un matériau d'aspect translucide.

Cependant, la commune reçoit des demandes régulières pour des couvertures similaires à celle de la toiture de la construction principale (tuile) pour assurer une harmonie et une continuité avec l'habitation, ou encore pour des couvertures métalliques, type bac-acier.

Le règlement est donc assoupli pour permettre ce type de couvertures dont l'aspect a été jugé compatible avec les caractéristiques des zones urbaines UA, UB et AU. En zone UA, les dispositions concernant l'aspect des montants et châssis sont également ajoutées puisqu'elles n'y étaient pas, afin de maintenir une égalité de traitement entre les zones.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

#### ZONE UA+UB+AU // ARTICLE 2.2.: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

##### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

[...]

###### *b. Toitures*

[...]

Dans les sous-secteurs où les vérandas **elles** sont autorisées, les panneaux de remplissage des **toitures des** vérandas seront **au choix** : en verre, ou en matériaux d'aspect translucides, **en ardoise, en tuile d'aspect similaire à la construction principale ou en matériaux d'aspect métallique non réfléchissant**. Les montants et châssis des vérandas peuvent être en bois, en PVC, en aluminium ou dans un matériau d'aspect similaire.

## 4.6. Améliorer les règles visant à préserver l'intimité en zone UA

### Objet & justifications

En zone UA, le retrait par rapport à la limite séparative en cas d'ouverture est de 4m minimum.

Cette distance s'applique indifféremment à la hauteur de la construction réalisée. Si elle apparaît suffisante pour des constructions en R+comble, elle l'est moins lorsqu'il s'agit de constructions en R+1+ comble. Dans ce cas, elle est souvent trop faible pour ménager suffisamment d'intimité avec les constructions existantes dans une zone où la configuration des parcelles et la densité peuvent être sources de conflits de voisinage.

Pour limiter ces problématiques et pour assurer qu'en cas d'ouverture, la marge de retrait soit proportionnée à la hauteur de la construction, la règle est modifiée pour exiger une distance correspondant au minimum à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction, toujours avec un minimum de 4m.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

#### ZONE UA // ARTICLE 2.1. : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

##### 2.1.1. Implantation des constructions

[...]

##### *b. Par rapport aux limites séparatives*

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs à l'exception du secteur UAb

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur la limite séparative (sur l'une des 2 limites ou sur les 2 limites),
- soit en respectant une marge de recul stricte de 2 m,
- soit en respectant une marge de recul de 4 m minimum.

En cas d'ouverture, la marge de recul par rapport à la limite séparative doit **être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de portée à 4 m minimum (L=H à l'égout et 4m min.)**.



[...]

## 4.7. Renforcer les exigences en matière de stationnement en zone UA

### Objet & justifications

Les normes de stationnement applicables aux habitations en zone UA sont exigées pour les nouvelles constructions ainsi qu'en cas de réhabilitation, extension et changement de destination créant de nouveaux logements. Pour ces trois derniers cas, le règlement précise « *sauf impossibilités techniques justifiées* ».

Dans la pratique, il se trouve que les porteurs de projet trouvent toujours des impossibilités techniques pour ne pas réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées. Mais le manque de places de stationnement dans les projets se solde toujours par des véhicules garés sur l'espace public, soit de façon anarchique, soit dans les parcs de stationnement dont la vocation n'est pas celle du stationnement résidentiel.

Pour s'assurer que tout projet doit, pour être autorisé et assurer son intégration dans le tissu urbain existant, satisfaire aux exigences en matière de stationnement, la dérogation est retirée. Aussi bien pour les véhicules motorisés que pour les vélos.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

#### ZONE UA // ARTICLE 2.4. : STATIONNEMENT

[...]

##### 2.4.2. Normes de stationnement applicables

## VÉHICULES MOTORISÉS

<b>HABITATION*</b>	<p><b>Studio</b></p> <p>1,5 place par logement</p> <p><b>T2 et +</b></p> <p>1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement</p> <p><b>Opérations de plus de 4 log.</b></p> <p>Au moins une place visiteur par tranche de 4 logements</p> <p><b>Places commandées</b></p> <p>Les places commandées ne seront autorisées qu'à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que chaque logement dispose au minimum d'une place directement accessible,</li> <li>- que chaque place commandée et celle qui la commande soit liée au même logement.</li> </ul> <p>Ce n'est que si ces deux conditions sont respectées, que la place commandée et celle qui la commande compteront pour une place chacune. Dans le cas où la règle ne serait pas respectée, la place commandée comptera seulement pour une demie (0,5) place.</p>
<b>ACTIVÉS DE SERVICE ET DE BUREAU</b>	Minimum 1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE</b>	Minimum 1 place par chambre.
<b>AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES</b>	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

\*Les dispositions s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux réhabilitations, extensions et changement de destination créant de nouveaux logements (sauf impossibilités techniques justifiées).



## VÉLOS

<b>HABITATION*</b>	<p>Les constructions comportant plus de 3 logements doivent prévoir un local dédié au stockage des vélos. La superficie du local doit respecter les modalités ci-dessous, sans être inférieure à 3 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Studio</b></p> <p>0,75 m<sup>2</sup> par logement</p> <p><b>T2 et +</b></p> <p>1,5m<sup>2</sup> par logement</p>
<b>BUREAUX</b>	<p>L'espace alloué au stationnement des vélos devra représenter à minima, 1,5% de la surface de plancher du local d'activité avec un minimum de 2 places par tranche de 10 employés.</p> <p>S'il n'est pas réalisé au sein du bâtiment, ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.</p>
<b>INDUSTRIE ÉQUIPEMENTS PUBLICS ACTIVITÉS ET COMMERCES DE PLUS DE 500M<sup>2</sup> DE SDP</b>	<p>Le nombre de place de stationnement vélo devra, à minima, être équivalent à 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, avec un minimum d'une place par tranche de 10 employés.</p> <p>S'il n'est pas réalisé au sein du bâtiment, ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.</p>
<b>ETABLISSEMENT SCOLAIRE</b>	<p>Le nombre de place de stationnement vélo devra, à minima, respecter les ratios suivants :</p> <p><b>École primaire</b></p> <p>Une place pour huit à douze élèves.</p> <p><b>Collèges et lycées</b></p> <p>Une place pour trois à cinq élèves.</p>
<b>AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES</b>	<p>Il est exigé la mise en place d'un dispositif adapté au stationnement et à l'attache des vélos (rack, arceaux, appuis-vélos...). Ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.</p>

\*Les dispositions s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux réhabilitations, extensions et changement de destination créant de nouveaux logements (sauf impossibilités techniques justifiées).



## 4.8. Préciser les dispositions concernant les volets roulants en zone UA

### Objet & justifications

Une erreur s'est glissée dans la rédaction des dispositions relatives aux coffres des volets roulants. Il s'agit donc de corriger la phrase pour assurer sa compréhension.

Par ailleurs, il est ajouté que cette disposition, qui prescrit que les coffres des volets doivent être encastrés, ne s'applique qu'aux constructions nouvelles. En effet, dans les constructions existantes, qui plus est anciennes, il est souvent techniquement impossible d'encasturer le coffre dans la maçonnerie, sauf à refaire une partie du mur, ce qui engage un surcoût considérable.

Consciente d'une demande de plus en plus importante pour ce type de dispositif, qui bien qu'il ne soit toujours esthétique, contribue néanmoins à une régulation thermique des bâtiments, la mairie assouplit son règlement pour ne plus soumettre les constructions existantes à la règle.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

## UA // ARTICLE 2.2. : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

[...]

#### d. Ouvertures

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les persiennes ayant l'aspect de l'acier peint sont autorisées.

**Dans les constructions nouvelles,** Les coffres de volets roulants doivent être encastrés et n'occulent **ne pas occulter** pas la partie haute des fenêtres.

Les portes de garage seront pleines, sans oculus.

## 4.9. Compléter les dispositions relatives à l'aspect extérieurs des façades

### Objet & justifications

Les généralités sont ajustées, dans l'ensemble des zones, pour réécrire la phrase relative à l'interdiction des revêtements de type brique et briquette flammée qui était insuffisamment précise.

Dans les zones d'activités (Ueco et A), les interdictions listées dans les généralités sont assouplies. L'interdiction des revêtements ayant l'aspect de la tôle ondulée est supprimée, car de nombreux bâtiments d'activités utilisent des revêtements métalliques pouvant présenter l'aspect de la tôle ondulée. Plus que l'esthétique, c'est la qualité qui était visée par cette interdiction, la tôle ondulée renvoyant à des constructions réalisées avec des matériaux précaires. Aussi, l'interdiction de la tôle ondulée est remplacée par l'interdiction des matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant et/ou au caractère précaire. Cette disposition est aussi ajoutée dans la zone AUeco.

Enfin, dans la zone UA et la zone A, il est ajouté aux dispositions concernant l'aspect des façades que les coloris bruts des matériaux naturels (bois par exemple) sont autorisés. Cela permet d'ouvrir le champ aux constructions bioclimatiques ou réalisées dans des matériaux biosourcés.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

#### TOUTES LES ZONES // ARTICLE 2.2.: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

##### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

###### a. Généralités

[...]

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région (mas provençal, chalet savoyard, yourte mongole...)
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...

- Les revêtements **en brique ou briquette flammée** ou ayant l'aspect des **la** briques ou **la** briquettes «léopards» flammées.
- Les enduits laissés bruts de projection.
- Les revêtements ayant l'aspect de la tôle ondulée.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...)

## ZONES U<sub>ECO</sub> + AU<sub>ECO</sub> + A // ARTICLE 2.2. : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

#### a. Généralités

[...]

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région (mas provençal, chalet savoyard, yourte mongole...)
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, blocs de béton, etc...
- Les revêtements **en brique ou briquette flammée** ou ayant l'aspect des **la** briques ou **la** briquettes «léopards» flammées.
- Les revêtements ayant l'aspect de la tôle ondulée.
- **Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant et/ou au caractère précaire.**
- Les enduits laissés bruts de projection.

Évolution réalisée ci-dessus

## ZONES UA + A // ARTICLE 2.2. : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

[...]

#### c. Mur

[...]

Les enduits et l'aspect des matériaux des parois extérieures ou des murs doivent être de tonalité neutre, gris neutre ou gris soutenu, de ton coquille d'œuf, de ton rappelant la pierre calcaire, ou brun-roux rappelant la couleur de la brique de terre cuite. **Les coloris bruts des matériaux naturels (bois par exemple) sont également autorisés.**

## 4.10. Mieux réglementer l'accueil des piscines

### Objet & justifications

La commune enregistre depuis plusieurs années une augmentation des demandes pour la réalisation de piscines. Or le règlement ne comporte actuellement aucune règle concernant ces installations et deux problématiques ont été relevées par la municipalité :

- Celle du choix de l'implantation, d'abord. En effet, des implantations réalisées en limites séparatives ont pu être source de conflits de voisinage. C'est pourquoi, la mairie souhaite désormais imposer un retrait minimal de 1,5m des limites séparatives.
- Celle de la hauteur des couvertures de piscine, en second lieu. Des réalisations trop imposantes ont été constatées avec des hauteurs proches de celle des bâtiments de type annexe et dont la typologie de construction peine à s'intégrer dans le paysage urbain. Aussi, la municipalité souhaite que la hauteur de ces installations reste cohérente avec leur fonction et fixe à 1,8m la hauteur maximale de ces abris.

Ces dispositions sont inscrites dans les zones UA, UB et AU.

Une annexe est également ajoutée au règlement avec des recommandations sur le style des abris piscines afin d'accompagner les propriétaires dans leur choix et d'illustrer les attentes de la collectivité. Un renvoi à cette annexe est fait dans le corps du règlement.

L'article relatif à l'assainissement (3.2.2) des zones UA, UB et AU (zones d'habitat) ainsi que de la zone UH (zone hôtelière), de la zone UE (zone d'équipements) et de la zone A (pouvant accueillir le logement de l'exploitant) est complété pour rappeler les dispositions du SIAH (syndicat mixte pour l'aménagement hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne) compétent sur le sujet, en matière de traitement des eaux de piscine.

## Les évolutions portées au PLU

### Évolution du règlement

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

## ZONE UA // ARTICLE 2.1. : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

### 2.1.1. Implantation des constructions

[...]

#### b. Par rapport aux limites séparatives

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs à l'exception du secteur UAb

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur la limite séparative (sur l'une des 2 limites ou sur les 2 limites),
- soit en respectant une marge de recul stricte de 2 m,
- soit en respectant une marge de recul de 4 m minimum.

En cas d'ouverture, la marge de recul par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de portée à 4 m minimum (L=H à l'égout et 4m min.).

Évolution du point 4.6 de la présente modification

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.

#### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAb

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul de 5 m minimum des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

## ZONE UA // ARTICLE 2.1. : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

### 2.1.2. Hauteur des constructions

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs à l'exception des secteurs UAa et UAb

Seuls sont admis les gabarits (Les hauteurs maximales admises pour chacun des gabarits sont précisées dans les schémas ci-après) :

- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement,
- en R+1+Combles,
- en R+1+Combles avec encuvement.
- en R ou R+1 avec toitures terrasses végétalisées sont admises uniquement pour des constructions en rez-de-chaussée et des constructions en R+1.

Évolution du point 4.4 de la présente modification

La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excédera pas 2,4 m.

Évolution du point 3.1 de la présente modification

La hauteur maximale des abris de piscine est fixée à 1,8 m.

[...]

## ZONE UB // ARTICLE 2.1. : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

### 2.1.1. Implantation des constructions

[...]

b. Par rapport aux limites séparatives

#### ► Dispositions applicables dans le seul secteur UBa

L'implantation des constructions doit se faire en respectant un retrait minimal de 2 m de la limite séparative.



Cette règle ne s'applique pas aux annexes à l'habitation, contiguës ou non à la construction principale. **Toutefois, les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.**

En cas d'ouverture, la marge de recul par rapport à la limite séparative doit être portée à 4 m minimum.

#### ► Dispositions applicables dans le seul secteur UBb

L'implantation des constructions doit se faire en respectant un retrait minimal de 2,50 m de la limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes à l'habitation, contiguës ou non à la construction principale. **Toutefois, les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.**

En cas d'ouverture, la marge de recul par rapport à la limite séparative doit être portée à 4 m minimum.

#### ► Dispositions applicables dans le seul secteur UBc

L'implantation des constructions doit se faire en respectant un retrait minimal de 2,50 m de la limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes à l'habitation, contiguës ou non à la construction principale. **Toutefois, les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.**

En cas d'ouverture, la marge de recul par rapport à la limite séparative doit être portée à 4 m minimum.

#### ► Dispositions applicables dans le seul secteur UBd

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport à la limite séparative.

Dans tous les cas, il n'y a pas d'ouverture possible sur un mur situé à moins de 4 m de la limite séparative.

**Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.**



### ► Dispositions applicables dans le seul secteur UBp

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait minimal de 2 m par rapport à la limite séparative.

**Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.**

## ZONE UB // ARTICLE 2.1. : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

### 2.1.2. Hauteur des constructions

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs à l'exception du secteur UBd

Seuls sont admis les gabarits (*Les hauteurs maximales admises pour chacun des gabarits sont précisées dans les schémas ci-après*) :

- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement,
- **en R avec toiture terrasse végétalisée.**

La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excédera pas 2,4 m.

**La hauteur maximale des abris de piscine est fixée à 1,8 m.**

Évolution du point 4.4 de la présente modification  
Évolution du point 3.1 de la présente modification

#### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UBd

Seuls sont admis les gabarits (*Les hauteurs maximales admises pour chacun des gabarits sont précisées dans les schémas ci-après*) :

- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement,
- en R+1+Combles.
- en R+1+Combles avec encuvement
- **en R ou R+1 avec toiture terrasse végétalisée.**

Évolution du point 4.4 de la présente modification

La hauteur mesurée à l'égout du toit, des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin, n'excédera pas 2,4 mètres.

Évolution du point 3.1 de la présente modification

**La hauteur maximale des abris de piscine est fixée à 1,8 m.**

## ZONE AU // ARTICLE 2.1. : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

### 2.1.1. Implantation des constructions

[...]

#### *b. Par rapport aux limites séparatives*

##### ▲ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUa

L'implantation de la construction doit se faire :

- soit sur l'une des 2 limites séparatives latérales,
- soit à 2 m ou plus de ces limites.

**Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.**

##### ▲ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUb

L'implantation de la construction doit se faire :

- soit à la limite séparative latérale (sur l'une des 2 limites ou sur les 2 limites),
- soit à 2 m ou plus de cette limite.

**Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.**

## ZONE AU // ARTICLE 2.1. : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

### 2.1.2. Hauteur des constructions

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs

Seuls sont admis les gabarits (*Les hauteurs maximales admises pour chacun des gabarits sont précisées dans les schémas ci-après*) :

- en R+Combles,
- en R+Combles avec encuvement,
- en R+1+Combles.

La hauteur mesurée à l'égout du toit des abris de jardin, des abris pour vélos et des serres de jardin n'excédera pas 2,4 mètres.

**La hauteur maximale des abris de piscine est fixée à 1,8 m.**

[...]

## ZONE UA + UB + AU // ARTICLE 2.2. : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

[...]

*e. Garages et annexes*

[...]

**Les abris de piscines doivent être choisis de manière à s'intégrer le mieux possible dans l'environnement bâti existant. Les types d'abris recommandés sont disponibles en annexe du présent règlement.**

## ANNEXES

### ABRIS DE PISCINE

Pour la réalisation d'un abri de piscine, il est recommandé de choisir parmi les modèles suivants :



Source : Gustave Rideau

#### Abri de piscine semi-plat

> Hauteur généralement inférieure à 60 cm



Source : Piscines Everblue France

#### Abri de piscine bas

> Hauteur généralement comprise entre 60 cm et 1m



Source : Gustave Rideau

#### Abri de piscine mi-haut

> Hauteur généralement comprise entre 1,20m et 1,80m

## ZONES UA + UB + UE + UH + AU + A // ARTICLE 3.2. : DESERTE PAR LES RESEAUX

### 3.2.2. Assainissement

[...]

Les eaux de vidange des bassins de natation (privés ou publics) doivent être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales conformément à l'article 19 du règlement d'assainissement. Les eaux des pédiluves, sanitaires et les eaux de nettoyage des filtres devront quant à elles être raccordées au réseau d'eaux usées.

[...]

## 5. RENFORCER LES DISPOSITIONS EN FAVEUR D'UN DÉVELOPPEMENT PLUS DURABLE

### 5.1. Adapter les prescriptions relatives aux clôtures pour améliorer la circulation de la petite faune

Depuis le 2 février 2023, la loi n° 2023-54 relative à la limitation de l'engrillagement des espaces naturels et à la protection de la propriété privée, de nouvelles dispositions sont apparues en ce qui concerne les modalités de clôture des terrains.

Ses dispositions concernent les espaces naturels, car l'engrillagement impacte fortement les paysages et provoque des ruptures de continuités écologiques des espaces. Il est pourtant essentiel que les espèces animales puissent se déplacer sans contraintes dans la nature afin d'assurer le maintien de la biodiversité.

Cette loi s'inscrit dans les démarches de préservation des continuités écologiques (trames vertes et bleues notamment) visant à maintenir et reconstituer les réseaux pour permettre la libre circulation des animaux.

Ainsi, la loi spécifie désormais que :

- Les clôtures doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
- Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre,
- Elles ne peuvent ni être vulnérante ni constituer un piège pour la faune,
- Elles doivent être réalisées dans des matériaux naturels ou traditionnels.
- Un certain nombre de dérogations sont prévues par la loi pour des cas particuliers.

La commune de Saint-Witz compte très peu de constructions en zone naturelle mais plusieurs espaces boisés qui constituent des réservoirs de biodiversité. La préservation du patrimoine naturel étant un objectif fort de la commune inscrit dans son PADD, la municipalité profite de cette modification pour mettre en cohérence son règlement avec cette nouvelle loi. Le règlement applicable à la zone N, est donc modifié. Il intègre les nouvelles dispositions de la loi et supprime la possibilité initialement offerte de réaliser des clôtures maçonnées, qui sont incompatibles avec la bonne circulation de la faune. Le secteur Ng, spécifique au site géologique du Guépelle reste non soumis à la règle, afin que les clôtures puissent être adaptées aux besoins spécifiques de ce site.

Par ailleurs, la commune souhaite aussi améliorer la circulation de la petite faune au sein des espaces bâtis, afin de favoriser les réseaux de biodiversité ordinaire intra-urbains. Le règlement spécifiait déjà que les grillages devaient avoir un maillage minimum 10x10cm simple maille mais rien n'était imposé pour les autres types de clôture, notamment les clôtures pleines permises dans les zones U et AU (sauf AUeco). Aussi, elle ajoute dans toutes ces zones que les clôtures pleines doivent prévoir des passages (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol.



## Les évolutions portées au PLU

### Évolution du règlement

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

## ZONE N // ARTICLE 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

### 2.3.3. Clôtures

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N excepté le secteur Ng

Les clôtures maçonnées sont **interdites**, limitées à une hauteur de 30cm.

Les grillages doivent avoir un maillage minimum de 10x10cm simple maille pour permettre le passage de la petite faune.

Les clôtures devront être sobres, présenter une simplicité d'aspect.

Elles doivent :

- Être posées à 30cm au-dessus de la surface du sol pour assurer le passage de la petite faune,
- Sont limitées à 1,20m de hauteur,
- Être réalisées, de préférence, dans un matériau compatible avec l'environnement paysager du site. Les matériaux naturels (type bois) sont à privilégier.
- Être ni vulnérantes ni constituer un piège pour la faune.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas à certaines activités ou installations prévues à l'article L372-1 du code de l'environnement.

#### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Ng

Non réglementé.

---

## ZONES U + AU (sauf AU<sub>ECO</sub>) // ARTICLE 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

### 2.3.3. Clôtures

[...]

A l'alignement comme en limites séparatives, les grillages doivent avoir un maillage minimum de 10x10cm simple maille pour permettre le passage de la petite faune. De même, les clôtures pleines doivent prévoir des passages (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol.

## 5.2. Assouplir les règles relatives à la pose des panneaux solaires et photovoltaïques

### Objet & justifications

Le règlement actuel impose, en zone UA, UB, et AU, que les panneaux solaires et photovoltaïques soient intégrés au plan de toiture.

Cette réglementation s'est révélée trop restrictive car elle oblige, en cas de pose sur une toiture déjà existante comme c'est le plus souvent le cas, à refaire toute la toiture, ou du moins une partie, entraînant parfois des problèmes d'étanchéité.

Au regard des demandes de plus en plus importantes des particuliers pour ce type de dispositif visant à économiser et produire une énergie renouvelable, la commune a souhaité assouplir son règlement en précisant que la pose pourra être réalisée en surimposition lorsque les panneaux ne sont pas visibles depuis le domaine public.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

#### ZONE UA + UB + AU // ARTICLE 2.2. : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

##### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

[...]

##### *b. Toitures*

[...]

##### COUVERTURES

[...]

Les panneaux de toiture ayant vocation à faire des économies d'énergie (type panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques) sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au plan de toiture **lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public. En l'absence de visibilité depuis le domaine public, ils peuvent être en surimposition à condition de respecter l'inclinaison de la pente du toit.**

[...]



## 5.3. Assurer les installations nécessaires à la collecte des déchets

### Objet & justifications

La municipalité a souhaité profiter de la présente modification pour mettre en place un volet « Déchets » au sein de son règlement afin d'imposer des locaux suffisants pour la collecte des déchets.

Notamment, lors des travaux de rénovations, réhabilitations, etc. créant des logements, les locaux pour la collecte des déchets sont bien souvent oubliés ou sous-dimensionnés, notamment au regard du nombre de bacs différents imposés désormais par la collecte sélective. Et, *in fine*, ces bacs se retrouvent donc en permanence sur l'espace public, créant des obstacles pour les déplacements piétons, notamment les PMR (Personnes à Mobilité Réduite) et, qui plus est, peu esthétiques dans le paysage urbain. Les locaux déchets ou les plateformes pour les déchets en attente de collecte sont aussi bien souvent oubliés des projets en zone d'activités.

Les nouvelles dispositions mises en place, dans toutes les zones (à l'exception de la zone UE, d'équipements publics et de la zone N), veillent donc à assurer des locaux suffisants, pour les nouvelles constructions aussi bien que pour les constructions existantes faisant l'objet de travaux. Elles imposent aussi, pour les nouvelles constructions, la réalisation d'une aire de présentation des bacs en attente de collecte, pour éviter qu'ils ne soient mis directement sur l'espace public.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

#### ZONE UA + UB // ARTICLE 3.2. : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

##### 3.2.5. Déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Toute construction, y compris les constructions existantes divisées, comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de collecte sélective et assurer leur manipulation sauf en cas de création ou d'existence de containers enterrés. Les locaux destinés à recevoir les déchets doivent être bien ventilés, facilement nettoyyables et dimensionnés de façon à recevoir les containers à raison de 0,8m<sup>2</sup> min./log.

Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée, intégrés dans le projet architectural et leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation doit être créée sur l'emprise du projet afin d'éviter que les bacs ne soient sur le trottoir les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

---

## **ZONE Ueco + UH + AUeco + A // ARTICLE 3.2. : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **3.2.5. Déchets**

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée, intégrés dans le projet architectural et leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation doit être créée sur l'emprise du projet afin d'éviter que les bacs ne soient sur le trottoir les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

## 5.3. Accompagner le développement du parc de véhicules électriques

### Objet & justifications

Pour accompagner la croissance actuelle des véhicules électriques et permettre de faciliter leur recharge sur le territoire, que ce soit pour les habitants, les visiteurs ou les actifs travaillant sur la commune, la municipalité souhaite que désormais toutes les aires de stationnement prévoient 1 place avec une borne de recharge pour les véhicules électriques par tranche de 20 places de stationnement.

Cette nouvelle disposition est inscrite en zone UA (centre bourg mixte) et dans les zones d'activités et d'équipements (UE, UH, Ueco, AUeco).

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du règlement

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

ZONE UA + UE + UH + UECO + AUECO // ARTICLE 2.4. : STATIONNEMENT

#### 2.4.1. Généralités

[...]

Pour toutes les aires de stationnement, publiques ou privées, il est exigé au moins 1 place de stationnement équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques par tranche de 20 places de stationnement.

## 5.4. Limiter les mouvements de terrain

### Objet & justifications

Dans son article relatif aux caractéristiques architecturales et paysagères, le règlement interdit actuellement les mouvements de terres créant un relief artificiel, en surélévation apparente, par rapport au sol naturel avant travaux. Cette disposition se retrouve en zone UA, UB, A et N.

Dans la seule zone UB, l'article 1 relatif aux destinations et sous-destinations, dispose en plus que la modification du niveau du terrain naturel de plus de 50cm est interdite sauf pour des modifications liées aux opérations de construction.

Or, d'une part, les mouvements de terrains sont le plus souvent réalisés à l'occasion de travaux de construction afin de remodeler le terrain naturel pour s'adapter à la construction et non l'inverse. D'autre part, la précision de la hauteur maximale des modifications (50cm) devrait se retrouver dans toutes les autres zones et non seulement en zone UB. Enfin, la limitation des mouvements de terrain, quels qu'ils soient et pas seulement en surélévation, doit être étendue dans l'ensemble des zones. En effet, les mouvements de terrain modifient les paysages naturels mais également les écoulements naturels des eaux pluviales, avec parfois des conséquences graves. Il est donc important de les limiter autant que possible. C'est encore plus le cas dans une commune comme Saint-Witz où le sol est majoritairement argileux.

Le règlement est donc ajusté et mis en cohérence dans l'ensemble des zones (à l'exception de la zone AUeco qui possède déjà des conditions spécifiques sur le sujet). En raison de la nature du sol, il interdit désormais les mouvements de terre de plus de 50cm par rapport au terrain naturel, sauf éventuelles contraintes techniques justifiées et en dehors de certains aménagements liés à la gestion des réseaux ou des eaux pluviales, ou encore pour permettre les parkings souterrains en zone UA. Pour assurer la lisibilité de cette règle, elle est transposée à l'article 1.1 « *Destinations et sous-destinations - Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités* ». Un rappel est fait à l'article 2.2.1 relatif aux caractéristiques architecturales et paysagères.

## Les évolutions portées au PLU

### Évolution du règlement

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

### ZONES UB // ARTICLE 1.1. : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

[...]

#### Dispositions complémentaires applicables dans l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs

**En raison de la nature des sols**, A l'exception des modifications liées aux opérations de construction, toute modification du niveau du terrain naturel (**affouillement ou exhaussement**) de plus 50 cm est interdite à l'exception :

- Des travaux des constructions autorisées dans la zone à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf contraintes techniques justifiées),
- Des travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
- Des aménagements paysagers des espaces non construits à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf nécessités techniques justifiées),
- Des aménagements liés à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

La réparation et la réfection des constructions et ouvrages existants, quelle que soit leur destination, sont autorisées.

#### Compléments de justifications

Suppression de cette disposition inutile car déjà autorisée par le règlement tel qu'il est rédigé.

### ZONES UA + UE + UH + U<sub>ECO</sub> + AU + A + N // ARTICLE 1.1. : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

[...]

#### Dispositions complémentaires

**En raison de la nature des sols**, toute modification du niveau du terrain naturel (affouillement ou exhaussement) est interdite à l'exception :

- Des travaux des constructions autorisées dans la zone à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf contraintes techniques justifiées),
- Des travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),

- Des aménagements paysagers des espaces non construits à condition de ne pas dépasser 0,5m de hauteur (sauf nécessités techniques justifiées),
- Des aménagements liés à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales,
- De la réalisation de parking souterrain *[en zone UA seulement]*

---

## ZONES UA + UB + A + N // ARTICLE 2.2. : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

#### a. Généralités

[...]

Il est rappelé que les mouvements de terres (affouillements et exhaussements) créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol terrain naturel avant travaux sont interdits, sont soumis à des conditions particulières détaillées à l'article 1.1.

#### Compléments de justifications

Mise en cohérence des termes utilisés et renvoi à la liste au point 1.1 pour éviter les répétitions inutiles.

---

## ZONES UE + UECO + UH + AU // ARTICLE 2.2. : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

[...]

Il est rappelé que les mouvements de terres (affouillements et exhaussements) par rapport au terrain naturel sont soumis à des conditions particulières détaillées à l'article 1.1.

## 5.5. Assurer un minimum de surface de pleine terre en zone AU

### Objet & justifications

En zone AU, zone actuellement en cours de réalisation, ni l'emprise au sol, ni les surfaces imperméabilisées n'ont été réglementées. Le règlement interne au projet reste également muet sur le sujet.

Or pour la commune, la qualité du cadre de vie est un enjeu important. Cette qualité, elle se traduit notamment par le maintien d'espaces verts pour chacun, dans l'espace privé comme dans l'espace public, la valorisation de la nature en ville, la présence d'espaces favorables à la biodiversité, une bonne gestion des risques et en particulier des risques ruissellement ou encore une aération du bâti assurant des espaces extérieurs suffisants à chacun, la crise du COVID ayant révélé l'importance d'avoir accès à l'extérieur.

C'est pourquoi, il lui est apparu important que la zone AU, comme les autres zones urbaines à vocation principalement résidentielle, assure cette qualité du cadre de vie. Elle décide donc d'ajouter, non pas une emprise au sol comme dans les autres zones, mais un pourcentage d'espace de pleine terre à conserver. Car c'est principalement ces surfaces de pleine terre, qui servent d'espaces de respiration, d'espace de nature, d'espace régulateur des eaux pluviales, qu'il s'agit de conserver.

Les règles sont adaptées aux différentes typologies bâties de la zone :

- En secteur AUa, secteur pavillonnaire composé de parcelles allant de 300m<sup>2</sup> à 1 200m<sup>2</sup>, il est demandé le maintien de :
  - ▶ 40% de pleine terre pour les parcelles jusqu'à 600m<sup>2</sup>
  - ▶ 50% de pleine terre pour les parcelles au-delà de 600m<sup>2</sup>,
- En secteur AUb, secteur plus dense aux parcelles plus petites, entre 120m<sup>2</sup> et 300m<sup>2</sup>, il est demandé le maintien de :
  - ▶ 20% de pleine terre pour les parcelles jusqu'à 150m<sup>2</sup>
  - ▶ 30% de pleine terre pour les parcelles au-delà de 150m<sup>2</sup>.

## Les évolutions portées au PLU

### Évolution du règlement

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

## ZONE AU // ARTICLE 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone AU et ses secteurs

Non-réglémenté

#### Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUa

Il est exigé le maintien d'une part minimale de la superficie totale de l'unité foncière en espace de pleine terre :

- Pour les terrains inférieurs à 600m<sup>2</sup>, cette part est fixée à 40% minimum,
- Pour les terrains de 600m<sup>2</sup> et plus, cette part est fixée à 50% minimum.

#### Dispositions particulières applicables dans le seul secteur AUb

Il est exigé le maintien d'une part minimale de la superficie totale de l'unité foncière en espace de pleine terre :

- Pour les terrains inférieurs à 150m<sup>2</sup>, cette part est fixée à 20% minimum,
- Pour les terrains de 150m<sup>2</sup> et plus, cette part est fixée à 30% minimum.



## 5.6. Améliorer la gestion des eaux pluviales et tendre vers plus de perméabilité des aménagements

### Objet & justifications

Tout d'abord, il s'agit de garantir l'efficacité des toitures végétalisées dans la gestion des eaux pluviales. En effet, les toitures végétalisées peuvent jouer un rôle essentiel dans la gestion durable des eaux pluviales en milieu urbain. En intégrant des substrats spécifiques et des végétaux adaptés, elles permettent de retenir une partie des précipitations, réduisant ainsi le ruissellement et la surcharge des réseaux d'assainissement. Elles participent à la résilience urbaine face au dérèglement climatique et à l'amélioration du cadre de vie en ville.

C'est pourquoi, en complément des évolutions du point 4.4 qui vise à autoriser les toitures végétalisées en zone UA et UB et en cohérence avec les dispositions du SAGE Croult Enghien Vieille Mer, afin que les toitures végétalisées soient efficaces, il est précisé qu'elles devront présenter une hauteur de substrat de 15 cm de hauteur minimum. Cette disposition est ajoutée dans l'article relatif aux toitures des zones UA, UB et A (reprenant les mêmes dispositions que UB pour les habitations).

En complément des dispositions reportées dans ces deux zones, la hauteur de substrat minimum est également portée au lexique à la définition de la « **toiture végétalisée** ». Cela permettra de garantir que cette prescription s'applique à toutes les toitures végétalisées du territoire, y compris dans les zones où elles sont autorisées mais où il n'y a pas de prescriptions particulières (UE, UECO, UH...)

Par ailleurs, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de réduire l'imperméabilisation des sols dans les aménagements urbains, notamment les zones de stationnement, le règlement imposera désormais que 50 % des places, dans les aires de stationnement en surface (non couvertes, publiques ou privées, et de plus de 10 places), soient perméables.

Enfin, dans les zones U et AU, l'article 2.3.4 est complété par les dispositions du SIAH (syndicat mixte pour l'aménagement hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne), compétent en matière de gestion des eaux pluviales.

## Les évolutions portées au PLU

### Évolution du règlement

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES // LEXIQUE

[...]

### Toiture végétalisée

Une toiture végétalisée correspond à la couverture totale ou partielle de la toiture, plate ou en légère pente, par un substrat **d'une hauteur minimum de 15cm** et de la végétation.

[...]

## ZONE UA // ARTICLE 2.2. : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

[...]

#### b. Toitures

### PENTES

Les toitures des constructions seront :

- Soit à 2 pentes symétriques d'égales inclinaisons comprises entre 35° et 50°,
- Soit à 4 pans avec des pentes comprises entre 35° et 50°,
- **Soit des toitures terrasses végétalisées, avec un substrat de 15cm de hauteur minimum.**

Évolution du point 4.4 de la présente modification

[...]

## ZONE UB + A // ARTICLE 2.2. : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 2.1.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

[...]

#### b. Toitures

##### PENTES

A l'exception des toitures terrasses végétalisées, Les toitures des constructions seront obligatoirement à deux pentes symétriques d'égales inclinaisons comprises entre 35° et 50°.

Il est rappelé que les toitures végétalisées devront présenter un substrat de 15cm de hauteur minimum.

Évolution du point 4.4 de la présente modification

[...]

## TOUTES LES ZONES // ARTICLE 2.4. : STATIONNEMENT

### 2.4.1. Généralités

[...]

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. La mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ou l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables pour les aires stationnement est à mettre en place, dans la mesure du possible. Toutefois, les aires de stationnement en surface, non couvertes, publiques ou privées, et comprenant 10 places ou plus, doivent obligatoirement réaliser 50% des places dans un matériau ou un dispositif perméable.

[...]

## ZONES U + AU // ARTICLE 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière, sans rejet vers le réseau d'assainissement, doit être la première solution recherchée. Lorsque la gestion à la source de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, il convient de gérer à la parcelle à minima les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h.

Des solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, évapotranspiration, récupération, infiltration), doivent être privilégiées sous réserve que la nature des sols soit adaptée.

Les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels) doivent être privilégiés.

Si les solutions alternatives sont insuffisantes, déconseillées ou techniquement non réalisables, l'excédent d'eau est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé conforme au règlement d'assainissement de l'autorité compétente.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse les 20 places VL, et voiries des projets d'aménagement doivent subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. **L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien sont à la charge de l'usager.**

Évolution du point 3.3 de la présente modification

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. ~~Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.~~ **Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante, absence de gypse, de carrière), soit évapotranspirées, soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement. Les rejets excédentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence cinquantennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite global limité à 0,7 l/s/ha, dans la limite de la faisabilité technique.**

Dans les zones de gypse, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite. Les eaux pluviales des constructions ou installations autorisées devront être récupérées, traitées sans infiltration et/ou évacuées dans le réseau public.

## 6. ADAPTER ET COMPLÉTER LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

### 6.1. Soustraire les équipements publics aux règles relatives aux clôtures

#### Objet & justifications

En dehors de la zone UE, zone dédiée aux équipements et bâtiments publics, la commune compte plusieurs autres équipements publics ou constructions d'intérêt collectif réparties dans les différentes zones du territoire.

C'est le cas par exemple du cimetière, situé en secteur UBb, secteur où la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60m, ce qui est trop peu pour assurer la sécurité du site. Cette disposition est aujourd'hui bloquante pour la collectivité.

Les équipements publics et d'intérêt collectif étant autorisé dans l'ensemble des zones, d'autres situations de ce type pourraient apparaître. Même pour un édifice technique, des hauteurs supérieures à celles, généralement prescrites pour des habitations ou des activités, pourraient être nécessaires pour des raisons de sécurité. Il en va de même pour les types de clôtures. Un mur pourrait être indispensable là où le règlement exige des clôtures à claire-voie par exemple.

C'est pourquoi, dans les zones où des dispositions détaillées sont prescrites (UA, UB, Ueco et AU), le règlement précisera que les dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des dispositions relatives à la libre circulation de la petite faune).

#### Les évolutions portées au PLU

##### Évolution du règlement

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

#### ZONE UA + U<sub>ECO</sub> // ARTICLE 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

##### 2.3.3. Clôtures

[...]

**A l'exception des dispositions relatives à la libre circulation de la petite faune, les autres dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.**



## ZONE UB + AU // ARTICLE 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

[...]

### 2.3.3. Clôtures

#### a. Généralités

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, et en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

A l'alignement comme en limites séparatives, les grillages doivent avoir un maillage minimum de 10x10cm simple maille pour permettre le passage de la petite faune. De même, les clôtures pleines doivent prévoir des passages (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol.

Évolution du point 5.1 de la présente modification

A l'exception des dispositions générales ci-dessus, les dispositions suivantes (2.3.3. b et 2.3.3.c) ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

[...]

## 6.2. Mettre en place un nouvel emplacement réservé pour créer un espace de recueillement au cimetière

### Objet & justifications

La mairie souhaite doter le cimetière d'un jardin du souvenir, espace de recueillement et de repos pour les visiteurs. Elle a donc choisi une parcelle attenante à l'équipement afin de créer un semble cohérent et fonctionnel pour les usagers.

Une partie du foncier sera très certainement reboisé afin de compenser les 2 000m<sup>2</sup> d'espace déboisé lors de l'agrandissement du cimetière. Ce jardin s'inscrit en continuité des espaces boisés existants qui bordent cette partie du bourg et contribuera au développement de la nature en ville.

Ce nouvel emplacement réservé, n°2, a pour destination : « Aménagement d'un jardin public et de recueillement en continuité du cimetière ». Le zonage N (naturel) reste cohérent avec la vocation future du site.

### Les évolutions portées au PLU

#### Évolution du zonage

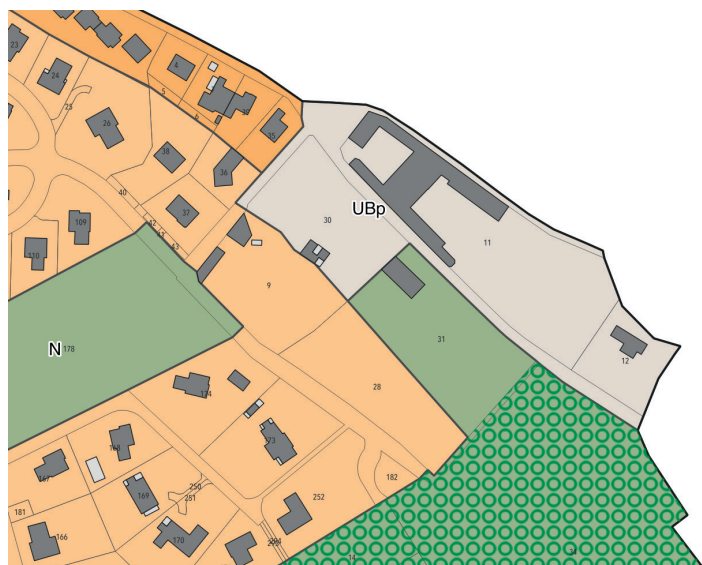


Cimetière actuel

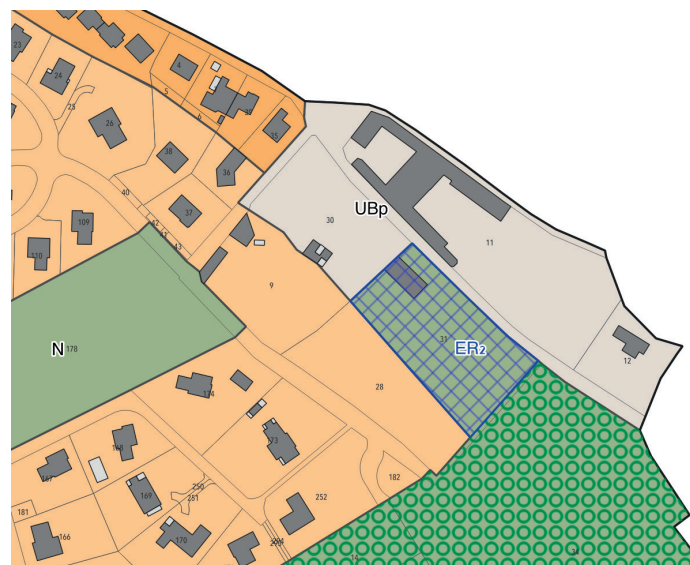
ER pour création  
d'un jardin public  
et espace de  
recueillement

Extension du  
cimetière en cours

Zonage AVANT la modification n°1



Zonage APRES la modification n°1



## Évolution du règlement

Le règlement intègre en annexe la description du nouvel emplacement réservé.

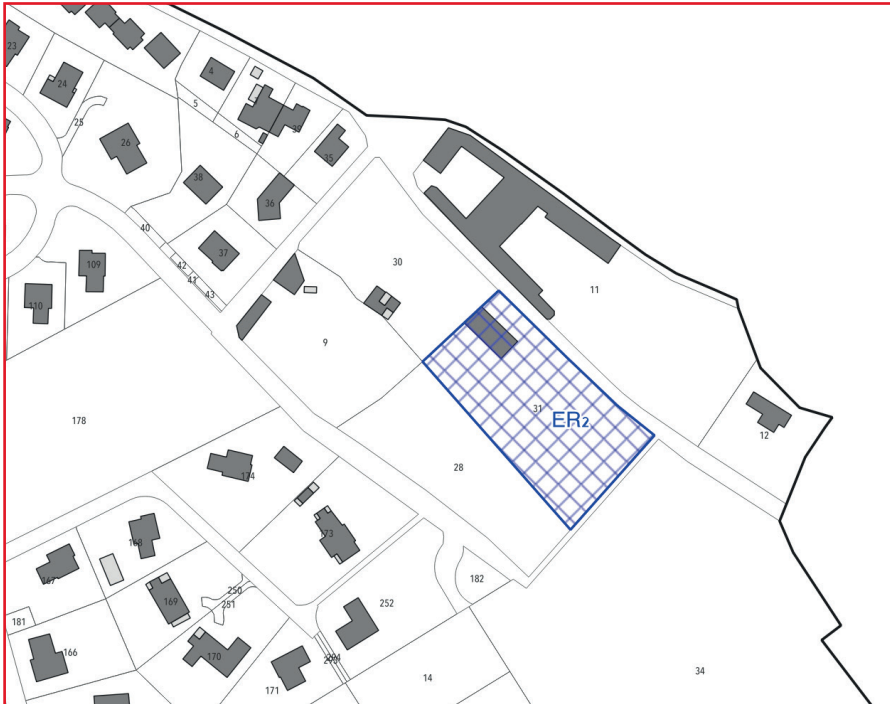
### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

## ANNEXES

[...]

### Emplacements réservés

- ER N°2
- Aménagement d'un jardin public et de recueillement en continuité du cimetière
- Bénéficiaire : Commune de Saint-Witz
- Surface : 3 987m<sup>2</sup>





## 7. CORRIGER DES COQUILLES ET ERREURS MATÉRIELLES AU SEIN DU RÈGLEMENT

### 7.1. Compléter un mot manquant dans les rappels des dispositions générales

#### Objet & justifications

Dans le paragraphe dédié à l'application de l'article R151-21 relatif aux modalités d'application du règlement en cas de divisions foncières, il manquait le verbe à la phrase, la rendant incompréhensible. La phrase est donc complétée.

#### Les évolutions portées au PLU

##### Évolution du règlement

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[...]

#### Rappels

[...]

#### Division foncière et application du règlement

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, et en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions du règlement **s'appliquent** à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

## 7.2. Corriger une incohérence dans l'utilisation des qualificatifs « recul » et « retrait »

### Objet & justifications

La distance séparant la construction de l'alignement peut indifféremment être qualifiée de retrait ou de recul. Mais bien souvent, le règlement du PLU utilise un terme pour désigner la distance d'implantation des constructions vis-à-vis des voies ou emprises publiques, en général le terme « *recul* », et l'autre terme pour désigner la distance d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives, en général « *retrait* ».

D'ailleurs, au sein du lexique qui accompagne le règlement du PLU de Saint-Witz, il est spécifié que le retrait « *est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, saillies et balcons exclus. [...]* ». Pour autant, au sein du règlement, plusieurs des articles relatifs aux limites séparatives (2.1.1.b) font état d'un « *recul* » et non d'un « *retrait* ».

Pour ce qui est de l'implantation par rapport aux voies, plusieurs articles (2.1.1.a) utilisent également la terminologie « *retrait* », ce qui n'est pas cohérent avec les éléments du lexique. C'est le « *recul* » qui devrait donc être utilisé.

Toutefois, le lexique est un peu ambigu sur ce terme puisqu'il est inscrit que « *Il s'agit de la distance (L) mesurée perpendiculairement et horizontalement comptée en tout point d'une construction par rapport à l'alignement, à la limite séparative la plus proche ou par rapport aux autres constructions sur une même propriété. Cette marge fixée par le règlement est mesurée par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toits, ...)* ». Il fait ainsi à la fois référence à la voie et aux limites séparatives, ce qui perd le lecteur dans l'utilisation des différentes terminologies.

Aussi, pour que le document gagne en clarté et en cohérence et pour assurer une meilleurs compréhension des règles :

- Les définitions des termes « *recul* » et « *retrait* » sont mises à jour au sein du lexique,
- Les articles 2.1.1.a sont tous remis à jour avec le terme de « *marge de recul* » ou « *recul* »,
- Les articles 2.1.1.b sont tous remis à jour avec le terme « *retrait* ».

## Les évolutions portées au PLU

### Évolution du règlement

#### Règlement AVANT/APRES la modification n°1

## LEXIQUE

[...]

### Marge de recul (ou recul)

Il s'agit de la distance (L) mesurée perpendiculairement et horizontalement comptée en tout point d'une construction par rapport à l'alignement, à la limite séparative la plus proche ou par rapport aux autres constructions sur une même propriété. Cette marge fixée par le règlement est mesurée par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toits, ...).

**La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.**

Pour les constructions ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Dans le cas d'une construction dont le ou les étages supérieurs sont situés en retrait des étages inférieurs, la marge de recul sera mesurée de manière distincte pour chaque étage en retrait (en tout point de la ou des parties de façade en retrait):

Dans ce cas et lorsque la marge de recul est fonction de la hauteur de façade, les étages supérieurs situés en retrait ne sont pas intégrés au calcul de la hauteur de façade (H1) pour la mesure des marges de recul relatives aux règles d'« implantation des constructions ». Chaque étage est traité distinctement : H1 avec L1 puis H2 avec L2.

Ces étages restent intégrés pour l'application des règles de « hauteur des constructions ».

### Compléments de justifications

Réécriture de la règle pour plus de clarté et de simplicité.

### Compléments de justifications

Suppression des dispositions inutiles au regard des constructions régulièrement réalisées sur la commune.

## Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, saillies et balcons exclus. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

**Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain.**

**Cette distance est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction avec ou sans baie jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.**

### Compléments de justifications

Réécriture de la règle pour plus de clarté et pour faciliter sa compréhension. Les balcons et saillies ne sont plus exclus de la règle afin de maintenir suffisamment d'intimité entre les bâtiments.

La mise à jour des termes « recul » et « retrait » est présenté ci-dessous en prenant pour exemple la zone UA. Pour ne pas surcharger la présente notice, le détail n'est pas présenté pour l'ensemble des autres zones mais suit le même principe. Pour plus de détails, il est nécessaire de se reporter au projet de règlement modifié joint avec la présente notice.

## ZONE UA // ARTICLE 2.1. : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

### 2.1.1. Implantation des constructions

#### a. Par rapport aux voies et emprises publiques

#### ■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA à l'exception des secteurs UAa et UAa

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement,
- ou en respectant un retrait **une marge de recul** de 6 m minimum de l'alignement ; dans ce cas, une clôture assure la continuité bâtie sur rue.

Pour toute construction existante en **retrait recul** de moins de 6 m de l'alignement, l'ajout d'un sas d'entrée formant véranda, côté rue, est admis lorsque cet ajout n'excède pas 4 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et que son emprise n'empiète pas sur le domaine public.

#### ■ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAa

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement,

- ou en respectant un retrait **une marge de recul** de 4 m minimum de l'alignement.

#### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAb

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait **une marge de recul** de 5 m minimum de l'alignement.

#### b. Par rapport aux limites séparatives

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs à l'exception du secteur UAb

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur la limite séparative (sur l'une des 2 limites ou sur les 2 limites),
- soit en respectant ~~une marge de recul~~ **un retrait** stricte de 2 m,
- soit en respectant ~~une marge de recul~~ **un retrait** de 4 m minimum.

En cas d'ouverture, ~~une marge de recul~~ **le retrait** par rapport à la limite séparative doit **être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de portée à 4 m minimum (L=H à l'égout et 4m min.)**.

Évolution du point 4.6 de la présente modification

**Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en respectant un retrait d'1,5m minimum de l'ensemble des limites séparatives.**

Évolution du point 4.10 de la présente modification

#### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAb

Les constructions doivent être implantées en respectant ~~une marge de recul~~ **un retrait** de 5 m minimum des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

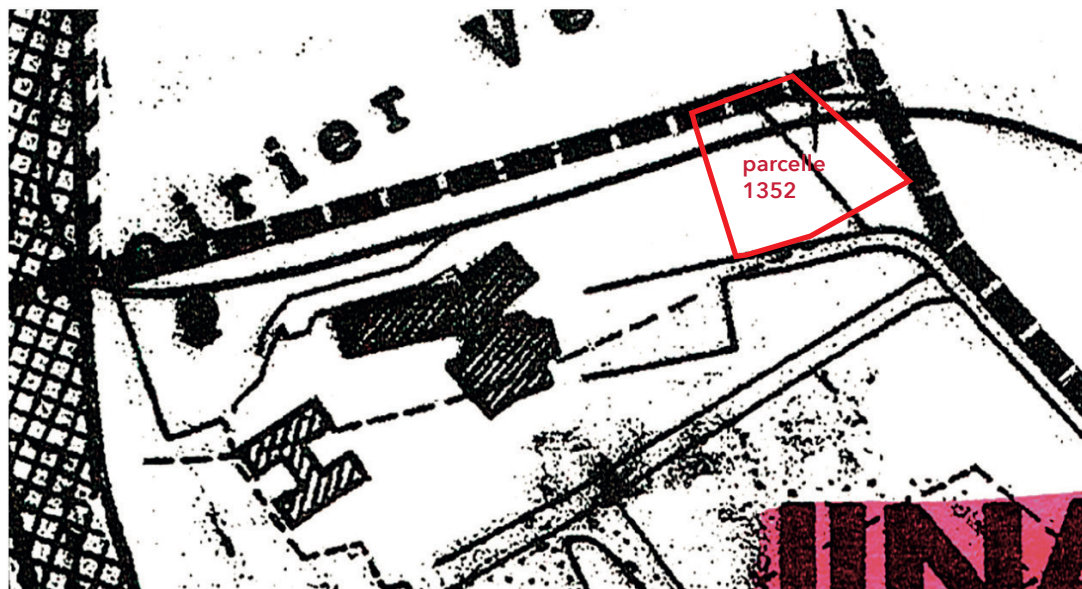
### 7.3. Corriger une erreur de limite dans le règlement graphique

#### Objet & justifications

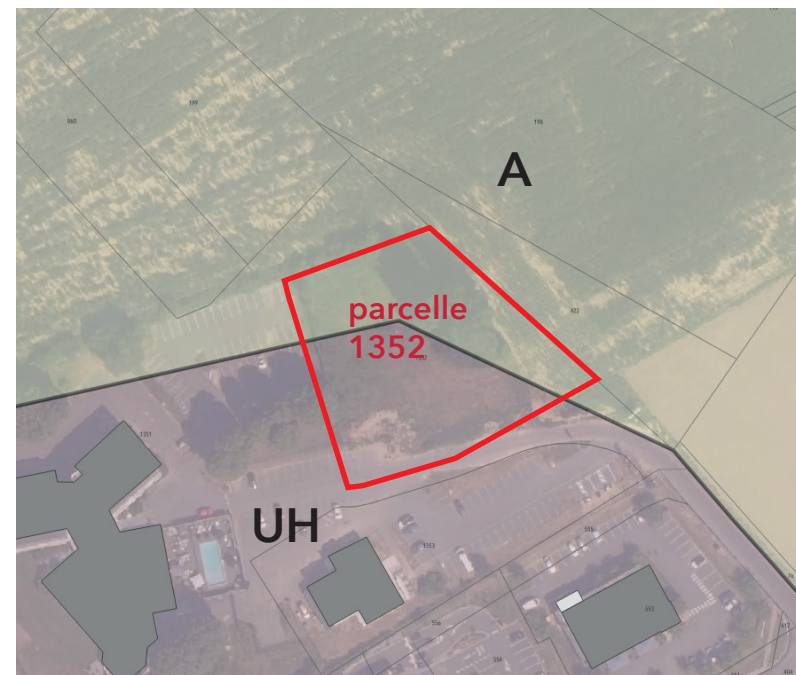
Le tracé d'une des limites entre la zone hôtelière (UH) et la zone agricole (A), côté Est, est apparu erroné. En effet, le découpage ne suit pas, ni la délimitation cadastrale, ni la réalité du terrain (partie actuellement cultivée/non cultivée) et scinde en deux la parcelle B1352.

Il s'agirait là d'une erreur de report entre le POS et le PLU.

En effet, le périmètre de cette zone au POS était bien plus large, comme on peut le voir sur l'extrait ci-dessous. A l'époque, le cadastre était différent et la parcelle 1352 n'était pas délimitée.



EXTRAIT DU POS ET POSITIONNEMENT DE LA PARCELLE 1352 SUR L'ANCIEN DOCUMENT



DÉLIMITATIONS ACTUELLES

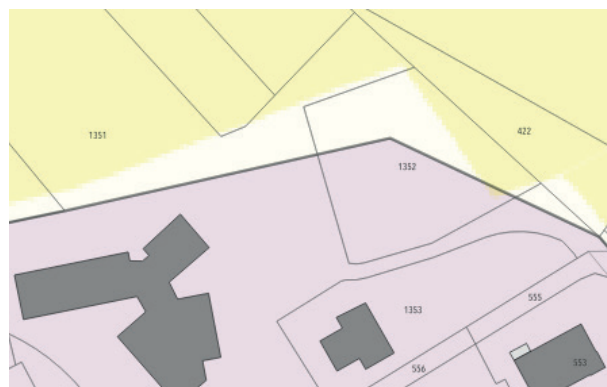
On observe d'ailleurs que des aménagements, notamment des zones de stationnement ont été autorisées et réalisées sur la partie anciennement classée en zone constructible au POS (voir image ci-contre), et que le nouveau découpage ne les a pas pris en compte en les classant en zone agricole, tandis qu'ils ne le sont plus depuis longtemps.

Ces erreurs sont fréquentes lorsque la base de travail (POS) n'est pas numérisée et que le report des anciennes zones se fait parfois «à l'oeil», qui plus est si le nouveau zonage est réalisé sur un logiciel de dessin 2D (DAO) et non un SIG, qui permet la superposition des données comme la photo aérienne par exemple.



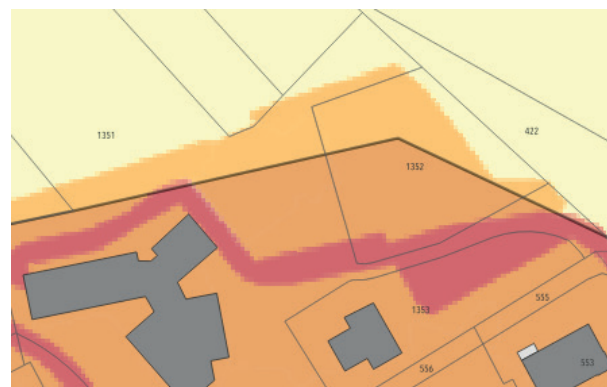
Aussi, il est proposé de remédier à cette erreur aujourd'hui, uniquement pour la parcelle 1352, le reste ayant déjà été aménagé, et uniquement sur les parties non cultivées à ce jour (env. 1 100m²).

Le registre parcellaire graphique de 2023, comme l'OCS GE (Occupation du sol) 2021-2023, repèrent tous deux la parcelle 1352 comme zone urbaine et non agricole.



EXTRAIT DU RPG 2023

Source : IGN



EXTRAIT DE L'OCS GE 2021-2023

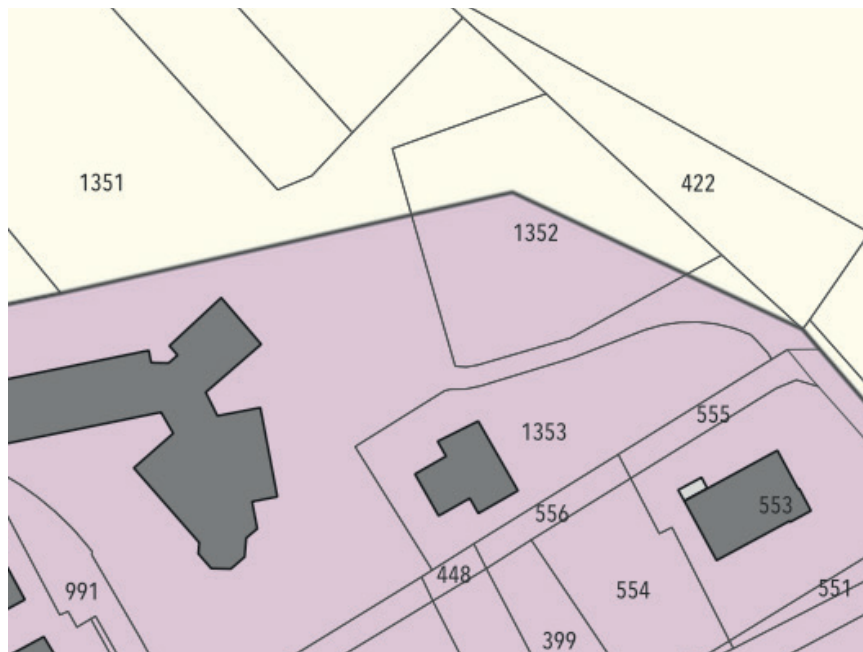
Source : IGN



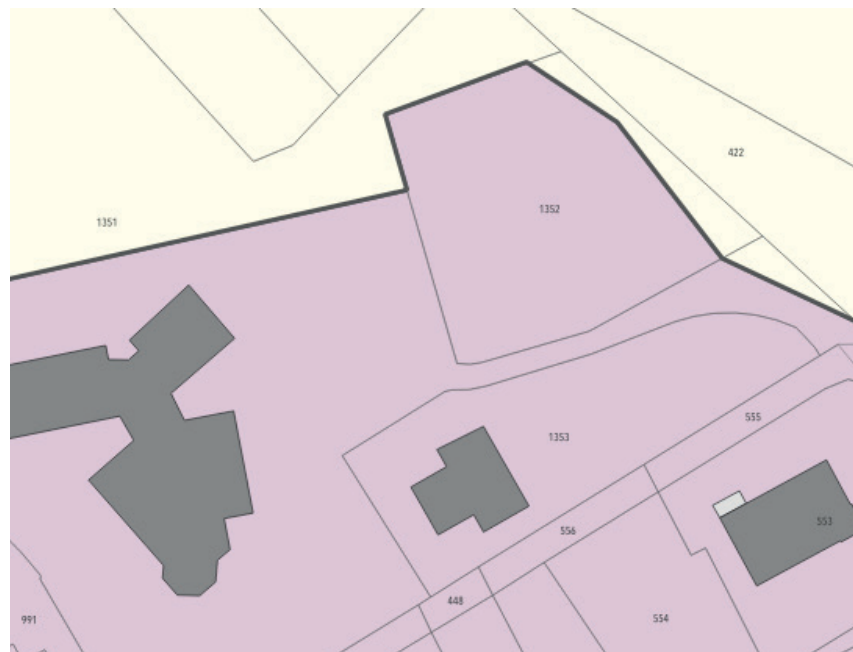
## Les évolutions portées au PLU

### Évolution du zonage

Zonage AVANT la modification n°1



Zonage APRES la modification n°1





# COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Les documents supra-communaux qui s'appliquent sur le territoire de Saint-Witz sont les suivants :

- + Le SCoT Roissy - Pays de France
- + Le PLHi Roissy - Pays de France
- + Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 (Approuvé après l'approbation du SCoT)
- + Le PCAET de la CARPF (Approuvé après l'approbation du SCoT)

N°	Objet	Évolution du règlement	Compatibilité avec les documents supra-communaux
<b>1. Mieux réglementer les activités autorisées et l'insertion des constructions en zones A &amp; N</b>			
1.1	Ajuster la liste des usages, affectation du sol, constructions et activités interdites ou autorisées afin d'assurer la préservation des espaces agricoles et naturels	Ajustement du tableau des destinations et sous-destinations en zone A pour supprimer les usages incompatibles avec les fonctionnalités de la zone  Ajout d'une liste d'usages et affectation du sol interdites en zones A & N.	Ces évolutions ne présentent pas d'incompatibilité avec les documents supra-communaux. Elles permettent au contraire de mieux préserver les zones agricoles et naturelles d'installations et usages qui seraient de nature à entraver leurs fonctionnalités. Cela répond notamment aux objectifs de l'orientation 1 du DOO du SCOT : « <i>Valoriser et préserver les ressources naturelles du territoire</i> ».
1.2	Améliorer l'insertion des constructions agricoles dans le paysage	Abaissement de la hauteur maximale au faitage autorisée (20m >> 12m)	Cette évolution vise à une meilleure insertion des constructions agricoles dans le paysage et répond à l'orientation [P73] « <i>Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine (historique, architectural, vernaculaire)</i> » du SCOT.
1.3	Assouplir les règles de toiture pour les constructions agricoles	Suppression des dispositions imposées aux bâtiments de plus de 12m de large  Permettre les pentes asymétriques	Ces dispositions ne sont pas incompatibles avec les documents supra-communaux. Elles permettent de répondre aux objectifs de développement des énergies renouvelables en facilitant leur mise en place sur les bâtiments agricoles, en cohérence avec les objectifs de développement de ces installations portés par le PCAET.

N°	Objet	Évolution du règlement	Compatibilité avec les documents supra-communaux
<b>2. Renforcer les exigences en matière de sécurité</b>			
2.1	Clarifier les caractéristiques des accès	Clarification de la règle actuelle (toutes les zones) et mise en cohérence des règles dans l'ensemble des zones et selon les destinations autorisées  Précision du nombre d'accès permis (zone AU)	Ces évolutions se font au sein du tissu urbain existant et ne sont pas de nature à porter une incompatibilité avec le SCOT, le SDAGE, le PLHi ou le PCAET.  Elles visent à assurer les meilleures conditions de sécurité possibles pour les déplacements des usagers sur le territoire.
2.2	Assurer des espaces de manœuvre suffisants dans les parcs de stationnement commun	Ajout de l'obligation, pour les parcs de stationnement commun, de prévoir des dégagements de 5m min.	
2.3	Limiter le stationnement anarchique sur les voies publiques dans les zones d'activités	Ajout de l'obligation de réalisation d'espaces d'attente en entrée de parcelle (ou d'unité foncière).	
<b>3. Améliorer la cohérence globale et préciser certaines règles</b>			
3.1	Harmoniser la hauteur maximale des annexes	Mettre en cohérence la règle relative à la hauteur des abris de jardins, abris pour vélos et serres de jardin : 2,4m à l'égout du toit	Ces évolutions se font au sein du tissu urbain existant et ne sont pas de nature à porter une incompatibilité avec le SCOT, le SDAGE, le PLHi ou le PCAET.
3.2	Faciliter l'implantation des locaux techniques	Ajout des locaux techniques dans les dérogations et suppression de l'alignement obligatoire (retrait libre)	
3.3	Préciser la règle concernant l'entretien des ouvrages de prétraitement des eaux de ruissellement	Préciser que l'entretien des ouvrages est à la charge de l'utilisateur.	

N°	Objet	Évolution du règlement	Compatibilité avec les documents supra-communaux
3.4	Ajuster les sous-destinations autorisées ainsi que leurs conditions d'accueil en zone UA et UB	Interdire la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique »  Préciser pour les activités de service les conditions de sécurité et de salubrité qui s'appliquent	Cette évolution n'est pas de nature à porter une incompatibilité avec le SCOT, le SDAGE, le PLHi ou le PCAET.  Elle vise à valoriser les caractéristiques fonctionnelles de certaines zones et à ne pas disperser les typologies d'activités sur le territoire pour en assurer une meilleure lecture.
3.5	Mettre en cohérence le règlement du PLU avec le règlement interne au projet d'aménagement de la zone AU	Emprise au sol des abris de jardin, abris pour vélos et serres de jardin limitée à 15m <sup>2</sup>	Cette évolution n'est pas de nature à porter une incompatibilité avec le SCOT, le SDAGE, le PLHi ou le PCAET.
<b>4. Adapter et clarifier le règlement en faveur de la qualité du cadre de vie et de la qualité architecturale des bâtiments</b>			
4.1	Maintenir la cohérence de l'aspect extérieur des façades en secteur AUb	Préciser l'aspect extérieur des façades	Ces évolutions se font au sein du tissu urbain existant et ne sont pas de nature à porter une incompatibilité avec le SCOT, le SDAGE, le PLHi ou le PCAET.
4.2	Éviter la disparition des espaces de stationnement en zone AU	Ajout de l'interdiction de clore les charretteries à vocation de stationnement	
4.3	Préciser les conditions d'évolution des constructions existantes en secteur UBp	Préciser qu'il ne sera admis qu'une extension et une annexe par unité foncière en secteur UBp.  Correction de l'absence de report des conditions dans le tableau	

N°	Objet	Évolution du règlement	Compatibilité avec les documents supra-communaux
4.4	Ajuster la hauteur maximale et les gabarits des constructions ainsi que la typologie des toitures autorisés en zone UA et UB	<p>Supprimer la possibilité de réaliser le gabarit R+1+combles avec encuvement</p> <p>Permettre les constructions aux toitures végétalisées</p> <p>Préciser que les restrictions concernant les toitures terrasses ne s'appliquent qu'à celles, non végétalisées</p>	<p>Ces évolutions se font au sein du tissu urbain existant et ne sont pas de nature à porter une incompatibilité avec le SCOT, le SDAGE, le PLHi ou le PCAET.</p> <p>Le point 4.4, en autorisant les toitures végétalisées dans les zone UA et UB, peut permettre une meilleure gestion des eaux pluviales sur la parcelle conformément aux orientations du SDAGE. Cela peut aussi permettre des toitures plus isolantes répondant aux objectifs portés par le PCAET. Il en va de même du point 4.8 qui assouplit la règle pour la mise en place des volets roulants qui va dans le sens d'une meilleure régulation thermique des bâtiments existants.</p> <p>Les nouvelles dispositions du point 4.4 (suppression du R+1+combles avec encuvement) et du point 4.6 ne remettent pas en cause les objectifs de densification portés par le PLU et le SCOT. Le gabarit R+1+combles reste autorisé, seule le gabarit avec encuvement est supprimé car il correspond finalement peut au style architectural observé sur le territoire. Quant au point 4.6, s'il réduit de quelques mètres les possibilités de construction au sein de la parcelle en zone UA, il s'agit néanmoins de trouver un équilibre entre une nécessaire densification et le maintien du cadre de vie et du bon voisinage lorsque les constructions possèdent des ouvertures sur les façades donnant sur les limites séparatives. Cette évolution ne remet pas en cause les possibilités de construction mais doit pousser les pétitionnaires à assurer la meilleure insertion possible des futures constructions dans l'environnement urbain pré-existant.</p>
4.5	Assouplir les règles relatives aux couvertures des vérandas	Autoriser les couvertures similaires à celle de l'habitation, et les couvertures métalliques, type bac-acier.	
4.6	Améliorer les règles visant à préserver l'intimité en zone UA	Exiger, en cas d'ouverture, un retrait égal au minimum à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction, avec min. 4m.	
4.7	Renforcer les exigences en matière de stationnement en zone UA	Supprimer la dérogation « <i>sauf impossibilités techniques justifiées</i> » pour l'application des normes en cas de réhabilitation, extension et changement de destination créant de nouveaux logements.	
4.8	Préciser les dispositions concernant les volets roulants en zone UA	Préciser que l'exigence des coffres des volets encastrés, ne s'applique qu'aux constructions nouvelles.	

N°	Objet	Évolution du règlement	Compatibilité avec les documents supra-communaux
4.9	Compléter les dispositions relatives à l'aspect extérieurs des façades	<p>Ajuster les dispositions concernant les revêtements de type briques</p> <p>Supprimer l'interdiction de l'aspect tôle ondulée en zone d'activités mais interdire les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant et/ou au caractère précaire</p> <p>En UA et A, ajout des coloris bruts des matériaux naturels (bois par exemple)</p>	Ces évolutions mineures se font au sein du tissu urbain existant et ne sont pas de nature à porter une incompatibilité avec le SCOT, le SDAGE, le PLHi ou le PCAET.
4.10	Mieux réglementer l'accueil des piscines	<p>Imposer un retrait minimal de 1,5m des limites séparatives.</p> <p>Hauteur maximale des abris fixée à 1,8m</p> <p>Ajout d'une annexe avec des recommandations sur les types d'abris de piscine</p>	
<b>5. Renforcer les dispositions en faveur d'un développement plus durable</b>			
5.1	Adapter les prescriptions relatives aux clôtures pour améliorer la circulation de la petite faune	<p>Inscrire les dispositions de la loi du 2 février 2023, à la limitation de l'engrillagement des espaces naturels en zone N</p> <p>Ajout dans les zones urbaines que les clôtures pleines doivent prévoir des passages (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum).</p>	Ces nouvelles dispositions s'inscrivent dans les objectifs du SCOT en matière de préservation et de développement des corridors écologiques.

N°	Objet	Évolution du règlement	Compatibilité avec les documents supra-communaux
5.2	Assouplir les règles relatives à la pose des panneaux solaires et photovoltaïques	Préciser que la pose pourra être réalisée en surimposition lorsque les panneaux ne sont pas visibles depuis le domaine public.	Ces nouvelles dispositions s'inscrivent dans les objectifs du SCOT (P27 du DOO) et du PCAET concernant le développement des énergies renouvelables.
5.3	Assurer les installations nécessaires à la collecte des déchets	Assurer des locaux suffisants pour le stockage des bacs de déchets  Imposer pour les nouvelles constructions, la réalisation d'une aire de présentation des bacs en attente de collecte	Ces nouvelles règles visent à une meilleure gestion des déchets au quotidien et ne sont pas de nature à porter une incompatibilité avec le SCOT, le SDAGE, le PLHi ou le PCAET.
5.3	Accompagner le développement du parc de véhicules électriques	Imposer que toutes les aires de stationnement prévoient 1 place avec une borne de recharge pour les véhicules électriques par tranche de 20 places de stationnement.	Cette nouvelle règle s'inscrit dans les orientations du SCOT : [P59] <i>Favoriser le déplacement des véhicules électriques par l'introduction de bornes de rechargement</i> , et dans les objectifs du PCAET : 2.7. <i>Faciliter l'accès à des véhicules moins polluants.</i>
5.4	Limiter les mouvements de terrain	Interdire les mouvements de terre de plus de 50cm par rapport au terrain naturel, sauf éventuelles contraintes techniques justifiées et besoins spécifiques (gestion des réseaux, des eaux pluviales...)	Cette évolution est compatible avec les documents supra-communaux puisqu'elle vise à sauvegarder les paysages (objectif porté par le SCOT) et à limiter les effets d'accentuation des ruissellements (objectifs du SCOT comme du SDAGE) qui peuvent intervenir lors des mouvements de terrain.
5.5	Assurer un minimum de surface de pleine terre en zone AU	Exiger une surface minimale de pleine terre (variable selon la taille des terrains et la typologie urbaine du secteur)	Ces nouvelles règles répondent aux orientations du SCOT et du SDAGE concernant la limitation de l'imperméabilisation des sols et le maintien des corridors écologiques. Cela répond aussi au PCAET et à son objectif 4.2. : « <i>Renforcer la végétation sur le territoire pour réduire l'impact climatique et accroître la capacité du territoire à capter le carbone en s'appuyant sur la Trame Verte et Bleue</i> »

N°	Objet	Évolution du règlement	Compatibilité avec les documents supra-communaux
5.6	Améliorer la gestion des eaux pluviales et tendre vers plus de perméabilité des aménagements	<p>Exiger une hauteur minimale de substrat de 15cm pour les toitures végétalisées</p> <p>Assurer 50% de places de stationnement perméables dans les aires de stationnement de 10 places et plus</p> <p>Ajuster le règlement au regard des attentes du SIAH</p>	Ces évolutions vise à mettre le PLU en compatibilité avec le SAGE Croult Enghien Vieille Mer, le SCOT et le SDAGE quant à la limitation de l'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la parcelle et l'amélioration de la résilience des territoires urbains face aux dérèglements climatiques, et en particulier les risques liés aux ruissellements et aux inondations.
<b>6. Adapter et compléter le dispositif réglementaire pour répondre aux besoins des équipements publics</b>			
6.1	Soustraire les équipements publics aux règles relatives aux clôtures	Préciser que les dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des dispositions relatives à la libre circulation de la petite faune).	Cette évolution n'emporte pas d'incompatibilité avec le SCOT, le SDAGE, le PLHi ou le PCAET puisqu'elle vise seulement les typologies et hauteurs de clôture tandis qu'elle maintient les exigences relatives aux ouvertures en pieds de clôture pour assurer la circulation de la petite faune.
6.2	Mettre en place un nouvel emplacement réservé pour créer un espace de recueillement au cimetière	Ajout ER n°2	L'emplacement n°2 vise à créer un jardin au sein d'un espace naturel à proximité du cimetière. Cette évolution n'est donc pas de nature à porter une incompatibilité avec le SCOT, le SDAGE, le PLHi ou le PCAET.

N°	Objet	Évolution du règlement	Compatibilité avec les documents supra-communaux
<b>7. Corriger des coquilles et erreurs matérielles au sein du règlement</b>			
7.1	Compléter un mot manquant dans les rappels des dispositions générales	Ajout du verbe manquant à la phrase	Ces évolutions mineures et d'ordre purement réglementaire ne sont pas de nature à porter une incompatibilité avec le SCOT, le SDAGE, le PLHi ou le PCAET.
7.2	Corriger une incohérence dans l'utilisation des qualificatifs « recul » et « retrait »	<p>Les définitions des termes « recul » et « retrait » sont mises à jour au sein du lexique</p> <p>Les articles 2.1.1.a sont tous remis à jour avec le terme de « marge de recul » ou « recul »</p> <p>Les articles 2.1.1.b sont tous remis à jour avec le terme « retrait ».</p>	
7.3	Corriger une erreur de limite dans le règlement graphique	Correction d'une erreur de tracé entre la zone UH et la zone A	Cette évolution mineure vise à tendre vers le rétablissement du tracé initial incorrectement reporté. Elle vise à mettre en cohérence le zonage avec la réalité du site et ne remet pas en cause des zones agricoles cultivées. C'est pourquoi, elle est compatible avec les documents de portée supérieure.



# INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

## Sur l'activité agricole

Il n'y a aucune consommation agricole engendrée par le projet. Les quelques évolutions qui concernent la zone agricole visent à :

- Assurer une meilleure intégration des constructions dans le paysage (diminution de la hauteur maximale des constructions avec toiture à pente) et à donner plus de souplesse sur les typologies de toiture,
- Interdire les usages et occupations du sol incompatibles avec la préservation des fonctionnalités de la zone, c'est-à-dire la production agricole.
- Ajuster le règlement des habitations avec les dispositions de la zone UB afin d'assurer une cohérence de traitement à l'échelle du territoire.
- Corriger une erreur de tracé sans que soit remis en cause les parties cultivées.

L'ensemble de ces évolutions n'emporte pas d'incidences négatives sur l'activité agricole.

## Sur les déplacements, l'air et l'énergie

Les règles cherchant une meilleure gestion du stationnement visent à libérer les espaces publics et en particulier les trottoirs, des voitures afin d'améliorer et de favoriser les déplacements piétons (Points 2.3, 4.2, 4.7).

La mise en place de dispositions en faveur du maintien des espaces verts de pleine terre (point 5.5) ou des toitures végétalisées (4.4) visent à l'amélioration de la qualité de l'air par le stockage du carbone par les végétaux et le développement d'îlots de fraîcheur.

La modification assouplit plusieurs règles afin de permettre le développement des énergies renouvelables, que ce soit en zone agricole (1.3) ou en zones urbaines (5.2). Tandis que d'autres évolutions veillent plutôt à améliorer le confort thermique des bâtiments existants (4.8, en facilitant la pose des volets roulants) ou neufs (4.4 en autorisant les toitures végétalisées).

De nouvelles dispositions renforcent également les exigences en faveur de l'accueil des véhicules électriques (5.3).

L'ensemble des dispositions prises par le biais de la modification n°1 n'emportent donc pas d'incidences négatives sur les thématiques des déplacements, de l'air et de l'énergie et cherche au contraire à améliorer les réponses des zones urbaines à ces enjeux.



## Sur l'utilisation économe de l'espace

Seul le nouvel emplacement réservé n°2 constitue une évolution de surface. Pour autant, il n'y a pas de changement de zone (N) et l'emplacement vise à la création d'un jardin public ce qui ne change pas l'affectation actuelle du sol.

Cet emplacement réservé ne constitue donc pas une consommation d'espace et la modification n'emporte donc aucune incidence négative sur ce point.

## Sur le fonctionnement communal

Il n'y a aucune incidence sur le fonctionnement communal.

La plupart des évolutions sont d'ordre réglementaire et visent à mieux gérer les évolutions internes de l'espace urbain, sans conséquence sur le fonctionnement communal.

En particulier, la mise à jour des destinations et sous-destinations autorisées dans les zones UA et UB (point 3.4) veille à maintenir le fonctionnement actuel en affirmant les fonctions de la zone hôtelière (UH) et en supprimant cette destination des autres zones urbaines.

De même, le caractère spécifique du secteur UBp, dont la constructibilité limitée a été édictée par le PLU, est renforcé par le biais de la présente modification qui précise le nombre d'extension et d'annexe autorisées ainsi que les conditions liées aux destinations et sous-destinations autorisées.

## Sur la ressource en eau

Les évolutions portées par la présente modification étant principalement d'ordre réglementaire, elles n'induisent pas une augmentation de la population et par conséquent n'emportent pas une accentuation de la pression sur la ressource en eau.

Plusieurs des évolutions mises en place par le projet de modification visent à une meilleure gestion des eaux pluviales en acceptant les toitures végétalisées en zone UA et UB (4.4), en limitant les mouvements de terre (5.4) ou encore en imposant un minimum d'espace de pleine en zone AU (5.5). Les dispositions introduites au point 5.6 visent particulièrement à améliorer la prise en compte des eaux pluviales en assurant une hauteur minimale (15cm) du substrat des toitures végétalisées, en imposant que les aires de stationnement de 10 places et plus comportent, à minima, 50% de places perméables et en reprenant les dispositions du SIAH en ce qui concerne les rejets d'eaux pluviales.

Ces diverses dispositions mises en œuvre par la modification n°1 ne sont pas de nature à engendrer des incidences négatives sur la ressource en eau.

## Sur les risques et nuisances

La modification ne génère pas de risques ou nuisances supplémentaires. Les dispositions relatives à la prise en compte des risques sur le territoire sont inchangées.

Toutefois, de nouvelles dispositions entrent en vigueur.

La commune de Saint-Witz est concernée par des mouvements dus à des secteurs argileux et gypsisifères. On sait que ces phénomènes peuvent être accentués par l'action humaine notamment par les mouvements de terrain issus des opérations de construction. C'est pourquoi, la commune a choisi de limiter les affouillements et exhaussements du sol sur son territoire à 50 cm (point 5.4).

La commune ne recense pas de véritables nuisances sur son territoire. Cependant, les nuisances sonores et les conflits de voisinage deviennent de plus en plus récurrents dans les espaces urbains qui se densifient. Aussi, la commune a choisi de mettre en œuvre certaines dispositions pour limiter les tensions qui pourraient apparaître au fil des évolutions du village. C'est par exemple le cas de la réglementation des implantations des piscines (point 4.10) en retrait des limites séparatives ou encore des retraits par rapport aux limites séparatives en cas d'ouverture en zone UA (point 4.6).

Enfin, plusieurs points de la modification (chapitre 2) portent des objectifs d'amélioration de la sécurité des déplacements au sein du territoire afin de limiter les risques d'accident.

## Sur les milieux sensibles protégés et les continuités écologiques

S'agissant de modifications qui concernent principalement des milieux déjà urbanisés n'ayant pas été repérés comme milieux sensibles protégés ou comme corridors écologiques, la modification n°1 du PLU n'est pas de nature à engendrer des incidences négatives sur cette thématique. Les nouvelles dispositions réglementaires ne remettent pas en cause les protections édictées au sein du règlement au regard des milieux sensibles ou à vocation écologique.

Au contraire le règlement de la zone A et de la zone N est complété pour interdire certains usages ou affectations du sol qui seraient incompatibles avec la préservation de ces milieux comme les dépôts, décharges, stockages de véhicules, etc. (point 1.1).

Pour assurer le maintien des corridors écologiques, le règlement reprend à son compte les dispositions de la loi du 2 février 2023 qui vise à lutter contre l'engrillagement des zones naturelles. En zone urbaine, le PLU accentue les prescriptions relatives aux clôtures pour assurer la circulation de la petite faune (point 5.1).

L'obligation de maintenir des surfaces de pleine terre en zone AU (point 5.5) participe également à la sauvegarde d'espaces favorables à la biodiversité en milieu urbain.



Enfin, il est important de préciser que la mise en place de l'emplacement réservé n°2 sur une parcelle classée en zone naturelle ne remet pas en cause le caractère et la préservation de cet espace puisqu'il est prévu de le garder en espace planté. Quelques aménagements légers permettront seulement une ouverture au public afin que cet espace constitue un lieu d'apaisement et de recueillement à proximité du cimetière. A noter que cette parcelle n'est pas recensée comme un espace sensible du point de vue écologique ni une zone constitutive d'un corridor écologique.

Aussi, les dispositions de la modification n°1 n'entraînent pas d'incidences négatives sur les milieux protégés et les continuités écologiques.

## Sur le patrimoine architectural et urbain et sur les paysages

Une large part des évolutions portées par la modification n°1 vise à maintenir la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.

C'est en particulier le cas des évolutions liées à l'aspect extérieurs des constructions (4.1, 4.5, 4.9) qui visent à maintenir une cohérence et une harmonie au sein de l'espace urbain. Certaines règles portent une forme d'assouplissement pour permettre des réalisations plus contemporaines (revêtements métalliques ou naturels comme le bois). Les évolutions liées aux hauteurs des constructions (4.4) et des annexes (3.1 et 3.5) veillent aussi à assurer la bonne insertion des constructions dans l'espace urbain et à maintenir une forme de cohérence et d'égalité de traitement au sein du territoire.

La modification du PLU a recherché un équilibre entre la nécessaire modernisation des logements afin d'assurer leur confort thermique par exemple (4.8 sur les volets roulants, 5.2 sur les panneaux solaires et photovoltaïques) et la conservation des caractères traditionnels.

Si les abris de piscines sont autorisés, la municipalité a souhaité assurer leur intégration dans l'espace urbain en réglementant leur hauteur et en insérant une annexe composée de recommandations sur les types d'abris à privilégier (point 4.10).

La limitation des mouvements de terre (5.4) participe aussi à la préservation des paysages existants en obligeant les constructions à s'adapter au terrain naturel et non l'inverse.

Les évolutions quant à la gestion des espaces de stationnement (2.3, 4.2, 4.7) doivent permettre de libérer les espaces publics de la voiture et ainsi d'améliorer le paysage urbain tout en redonnant sa légitimité au piéton.

En dehors du seul espace urbain, la diminution de la hauteur des constructions agricoles (1.2) doit aussi permettre d'assurer une meilleure intégration des bâtiments dans le grand paysage.

Les dispositions de la modification n°1 n'emportent donc pas d'incidences négatives sur le patrimoine architectural et urbain, ni sur les paysages. Elles visent au contraire à améliorer ou maintenir la qualité du territoire et de ses caractères urbains et paysagers.

REÇU EN PREFECTURE

Le 06/03/2025

Application agréée E-legalite.com


MODIFICATION de la notice de présentation

99\_AR-095-219505807-20250303-DEL13\_2025B



# + 2. Procédure

# DÉCISION DU MAIRE

 <p>Département du Val d'Oise Arrondissement de Sarcelles Canton de Goussainville COMMUNE DE SAINT-WITZ</p>	<b>N° 190-2022</b>  <b>ARRETE DU MAIRE</b>  <b>Prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)</b>
--	---

Le Maire de Saint-Witz,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriale ;

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-41 ;

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale de Roissy Pays de France approuvé le 19 décembre 2019 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 octobre 2017, modifié simplement le 14 juin 2018 et le 15 novembre 2018, révisé le 11 février 2021 et mis en compatibilité le 28 octobre 2021 ;

**Considérant** que la modification envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet de :

- Créer un nouvel emplacement réservé afin d'aménager les abords du cimetière (stationnement, espaces verts)
  
- Ajuster, préciser et rendre plus lisible et cohérent le règlement écrit actuel et notamment :
  - o Ajuster et préciser les règles relatives aux accès et au stationnement, celles relatives aux hauteurs (cohérence entre les zones urbaines, ajustement avec les hauteurs régulièrement observées dans le village, hauteur des bâtiments agricoles en zone A ...), à l'aspect extérieur des constructions, ou encore à l'emprise au sol en zone UB,
  - o Ajouter des dispositions en faveur de l'environnement : assurer la perméabilité des clôtures pour la petite faune, permettre les toitures végétalisées dans toutes les zones, garantir les espaces suffisants pour le tri des déchets,
  - o Préciser les constructions et installations autorisées, en particulier en zones A et N,
  - o Corriger les erreurs matérielles : fautes d'orthographe, mots manquants, coquilles dans les indices relatifs aux destinations et sous-destinations.

**Considérant** qu'en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le Plan Local de l'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

**Considérant** que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (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 nuisance ;

**Considérant** en conséquence, que cette procédure n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

**Considérant** qu'en application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, la modification du PLU est soumise à enquête publique lorsque le projet a 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 ;

**Considérant** que la procédure de modification est à l'initiative du maire ;

**Considérant** que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

**Considérant** que la procédure de modification nécessite une enquête publique ;

ARRETE

Article 1<sup>er</sup> :

La procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Witz est prescrite, selon la procédure définie aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, pour les motifs exposés ci-dessous :

Le projet de modification porte sur :

- La création d'un nouvel emplacement réservé afin d'aménager les abords du cimetière (stationnement, espaces verts)
- L'ajustement, la précisions, la lisibilité et la cohérence du règlement écrit actuel et notamment :
  - o Les règles relatives aux accès et au stationnement,
  - o Celles relatives aux hauteurs (cohérence entre les zones urbaines, ajustement avec les hauteurs régulièrement observées dans le village, hauteur des bâtiments agricoles en zone A),
  - o À l'aspect extérieur des constructions,
  - o ou encore à l'emprise au sol en zone UB,
- L'ajout de dispositions en faveur de l'environnement :
  - o assurer la perméabilité des clôtures pour la petite faune, permettre les toitures végétalisées dans toutes les zones, garantir les espaces suffisants pour le tri des déchets,
- La précision des constructions et installations autorisées, en particulier en zones A et N,
- La correction d'erreurs matérielles : fautes d'orthographe, mots manquants, coquilles dans les indices relatifs aux destinations et sous-destinations.

Article 2 :

Le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'enquête publique.

Article 3 :

La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, à laquelle seront joints, le cas échéant, les avis des PPA.

Les modalités d'enquête publique seront précisées par arrêté du Maire et portées à la connaissance du public au moins 15 jours avant le début de l'enquête et rappelés dans les huit premiers jours de l'enquête.

Article 4 :

Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré ;

Article 5 :

A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 3 ci-dessus, le maire, en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Article 6 :

Le présent arrêté fera l'objet de mesure de publicité définies aux articles R.153.20 à R.153-22 du code de l'urbanisme. Il sera affiché en mairie pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet.

Le 22 Novembre 2022  
Le Maire,  
Frédéric MOIZARD





# AVIS CONFORME DE LA MRAE APRES EXAMEN AU CAS PAR CAS



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une  
évaluation environnementale de la modification n° 1  
du plan local d'urbanisme de Saint-Witz (95)  
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2024-086  
du 25/09/2024**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégialement le 25 septembre 2024, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 20 décembre 2021, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023, 9 novembre 2023, du 5 juillet et du 20 septembre 2024 portant nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 9 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Witz (95), approuvé le 11 février 2021 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 31 juillet 2024, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n° 1 du PLU de Saint-Witz, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Noël JOUTEUR, coordonnateur,

Considérant les objectifs de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Saint-Witz, qui consistent principalement à introduire des précisions ou des ajustements dans le règlement écrit et des corrections d'erreurs matérielles, ainsi que la création d'un emplacement réservé (ER) n° 2 pour la création d'un jardin public et d'un espace de recueillement en continuité du cimetière au nord de la commune, sur une parcelle classée en zone N actuellement occupée par un bâtiment de faible emprise et quelques boisements ;

Considérant que l'ER n° 2 vise à permettre la réalisation d'un espace vert ouvert au public, conservant ainsi le caractère naturel et de pleine-terre du secteur, que les autres évolutions portées par le projet de modification sont de portée et d'ampleur limitées ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification n° 1 du PLU de Saint-Witz n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

**Rend l'avis qui suit :**

La modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Saint-Witz telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 31 juillet 2024 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

**Délibéré en séance le 25/09/2024**

**Siégeaient :**

**Isabelle AMAGLIO-TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, président.**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Le président



Philippe SCHMIT

# DÉLIBÉRATION DU CM SUITE À L'AVIS DE LA MRAE

Département du Val d'Oise  
Arrondissement de  
SARCELLES  
Canton de GOUSSAINVILLE  
Commune de SAINT-WITZ

AFFICHE-**le** : 16/10/2024

TRANSMIS **le** : 22/10/2024

## NBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 18

Présents : 13

Votants : 18

**OBJET** :  
Modification n°1 du PLU de Saint-Witz – décision de ne pas réaliser d'Etude environnementale

L'an deux mille vingt quatre  
Le jeudi dix-sept octobre à 20H30

Le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni salle M. Joulou en séance publique sous la Présidence de Monsieur Frédéric MOIZARD, Maire

### Étaient présents :

**Mesdames** : BARON Claudine, CAQUIN Michèle, Mme DAUPTAIN Marie-Hélène, DAUDRÉ Sybille, DELGADO Chantal, FERTÉ Nadège, GRU Fabienne, Mme HOFFER Marie-Hélène

**Messieurs** : BAILLY Maxime, BOCQUET Jean-Charles, M. Gérard DRÉVILLE, M. VIRLOGEUX Christophe

**Absents** : M. DEBCZAK Jean-Michel

**Pouvoirs** : M. BÉLAIR Xavier donne pouvoir à Mme CAQUIN Michèle  
Mme BERSON-GÉANT Marion donne pouvoir à M. Jean-Charles BOCQUET  
M. DEBCZAK Jean-Michel donne pouvoir Mme DAUPTAIN Marie-Hélène  
Mme LE BEC Fanny donne pouvoir à M. VIRLOGEUX Christophe  
M. MOURET Stéphane donne pouvoir à M. Frédéric MOIZARD

**Secrétaire** : Mme CAQUIN Michèle

**Secrétaire Auxiliaire** : Mme JOLY Véronique

Monsieur le Maire explique que par arrêté n°190-2022 en date du 22-11-2022 a été prescrit la modification n° 1 du PLU de Saint-Witz et que dans le cadre de cette procédure la commune doit saisir la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) pour savoir si une étude environnementale s'impose.

Lors de sa séance du 25-09-2024, la MRAe a conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale car le projet n'apparaît pas avoir d'incidences notables sur l'environnement ni sur la santé humaine.

Le conseil municipal doit prendre acte de cet avis par délibération.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2121-29,

VU le Code de l'urbanisme notamment ses articles L 153-36, L 104-1, L 104-3, R 104-12, R 104-33, R 104-35, R 104-30 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Witz approuvé par délibération du conseil municipal le 11 février 2021 ;

VU l'arrêté n° 190-2022 prescrivant la modification n°1 du PLU de Saint-Witz ;

VU la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Ile-de-France pour avis conforme au titre de l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, de décision relative ou non d'une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Witz ;

VU l'avis conforme N°MRAe AKIF-2024-086 du 25/09/2024 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de Saint-Witz après examen au cas par cas

**CONSIDÉRANT** que le projet de modification N°1 du PLU porte sur

- La création d'un nouvel emplacement réservé afin d'aménager les abords du cimetière (stationnement, espaces verts)
- L'ajustement, la précisions, la lisibilité et la cohérence du règlement écrit actuel et notamment :
  - o Les règles relatives aux accès et au stationnement,

**REÇU EN PREFECTURE** N°61/2024  
Le 22/10/2024  
Application agréée E-legalite.com

99\_DE-095-2195 058 07-2 024 10 17-DEL 61\_2024

relatives aux hauteurs (cohérence entre les zones urbaines, hauteurs régulièrement observées dans le village, hauteur des bâtiments agricoles en zone A),

- o À l'aspect extérieur des constructions,
- o ou encore à l'emprise au sol en zone UB,

- L'ajout de dispositions en faveur de l'environnement :

- o assurer la perméabilité des clôtures pour la petite faune, permettre les toitures végétalisées dans toutes les zones, garantir les espaces suffisants pour le tri des déchets,

- La précision des constructions et installations autorisées, en particulier en zones A et N,

- La correction d'erreurs matérielles : fautes d'orthographe, mots manquants, coquilles dans les indices relatifs aux destinations et sous-destinations.

-

**CONSIDERANT** que la MRAe dispense la commune de Saint-Witz d'engager une évaluation environnementale sur la modification n°1 du PLU

**CONSIDERANT** qu'il convient de confirmer la proposition de la MRAe relative à la dispense d'évaluation environnementale pour le projet de la modification n°1 du PLU de Saint-Witz ;

**CONSIDERANT** le rapport de Monsieur le Maire et sur sa proposition ;

**Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité**

1/ PREND acte de la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Ile-de-France de dispenser le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Witz d'évaluation environnementale.

2/ DECIDE de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de Saint-Witz.

3/ PRECISE que la présente délibération fera l'objet des mesures de publication suivantes conformément à l'article R 143-15 du Code de l'urbanisme.

Affichage pendant un mois en Mairie de Saint-Witz.  
Publication sur le site internet de la commune.

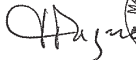

4/ PRECISE qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet.

5/ INVITE Monsieur le Maire à accomplir les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

6/ CHARGE Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération dont l'ampliation sera adressée au Sous-Préfet de Sarcelles.  
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CERGY, dans un délai de deux mois, à compter de sa publication par le représentant de l'État.

délibéré les jours, mois et an susdits.

Le Maire  
Frédéric MOIZARD

REÇU EN PREFECTURE

Le 06/03/2025

MODIFICATION Application agréée E-legalite.com

99\_AR-095-219505807-20250303-DEL13\_2025B

# DÉLIBÉRATION D'APPROBATION

