DEPARTEMENT DU DOUBS

COMMUNE DE

LONGEVELLE-SUR-DOUBS

Plan Local d'Urbanisme

RELATIVE À LA DÉLIMITATION DES ZONES U ET AU ET AU RÈGLEMENT

DOSSIER DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

A – EXPOSÉ DES MOTIFS
B – PROJET DE MODIFICATIONS

Engagement de la procédure de modification simplifiée par arrêté du Maire du : ...28 septembre 2020
Mise à disposition du public de l'ensemble du dossier : du 07 décembre 2020 au 15 janvier 2021 inclus
Approbation du PLU par délibération du conseil municipal du : .....

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Cabinet RUEZ & Associés
SARL de Géomètre-Expert
19 rue du Général Leclerc - 25200 MONTBELIARD
Tél : 03 81 91 72 03
cabinet.ruez@orange.fr / http://cabinetruez.fr

20018 – Décembre 2020

DEPARTEMENT DOUBS

COMMUNE DE
LONGEVELLE-SUR-DOUBS

A

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1
RELATIVE À LA DÉLIMITATION DES ZONES U ET AU ET AU RÈGLEMENT

A – EXPOSÉ DES MOTIFS

1. **RAPPEL RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE**
2. **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Engagement de la procédure de modification simplifiée par arrêté du Maire du : ...28 septembre 2020
Mise à disposition du public de l'ensemble du dossier : du 07 décembre 2020 au 15 janvier 2021 inclus
Approbation du PLU par délibération du conseil municipal du : .....

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Cabinet RUEZ & Associés
SARL de Géomètre-Expert
19 rue du Général Leclerc - 25200 MONTBELIARD
Tél : 03 81 91 72 03
cabinet.ruez@orange.fr / http://cabinetruez.fr

20018 – Décembre 2020

1. Rappel réglementaire de la procédure de modification simplifiée du PLU

La modification simplifiée de la Commune de Longevelle-sur-Doubs est encadrée par les articles suivants du Code de l'urbanisme :

Article L. 153-45 :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Article L. 153-47 :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

Article L. 153-48 :

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

2. Exposé des motifs

a. Le plan de zonage du PLU et l'évolution du contexte communal

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Longevelle-sur-Doubs a été initialement approuvé par délibération du Conseil municipal le 20 mars 2019 et mis à jour par arrêté du Maire du 04 septembre 2019.

Dans le cadre des études menées lors de l'élaboration de ce PLU, le diagnostic communal a mis en évidence la nécessité de poursuivre le développement démographique de la commune. Pour cela, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe un objectif de création de 47 logements au sein des zones urbaines (UA et U) et à urbaniser (AU1) définies au plan de zonage dudit PLU.

C'est dans ce contexte que les parcelles cadastrées notamment section ZD numéros 249 à 252, non desservies directement par les réseaux de viabilité à la date d'approbation du PLU, ont été intégrées à une zone AU1, cette dernière disposant de l'ensemble des réseaux (viaire, électricité, télécommunications, eaux usées et eau potable) à proximité, le long de la rue du Château d'eau située au sud de ladite zone AU1.

Or, postérieurement à l'approbation du PLU en vigueur, la commune a réalisé des travaux d'extension du réseau d'assainissement le long d'une partie du chemin communal situé à l'est du groupe scolaire permettant ainsi de desservir directement les parcelles cadastrées section ZD numéros 249 à 252.

Par ailleurs, il est rappelé que les parcelles précitées sont directement desservies par le réseau d'alimentation en eau potable depuis le chemin communal situé à l'est du groupe scolaire.

De plus, la Commune a prévu la réalisation d'une extension du réseau électrique nécessaire à l'implantation de constructions sur ces mêmes parcelles qui peuvent dès lors être urbanisées indépendamment de la zone AU1 et sans compromettre l'aménagement d'ensemble de cette dernière.

Aussi, afin de mettre en cohérence le PLU avec le nouveau contexte communal, il est envisagé de classer en zone U les parcelles susmentionnées et initialement classées en zone AU1 au sein du PLU.

b. Le règlement du PLU : des adaptations des règles liées à un retour d'expérience

Le retour d'expérience quant à l'application du règlement du PLU tel qu'approuvé par délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2019 et mis à jour par arrêté du Maire du 04 septembre 2019 a mis en évidence que certaines règles édictées compromettent la réalisation de certains projets qui restent pourtant cohérents avec les objectifs poursuivis par le PLU, à savoir les règles relatives :

- à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- et à l'emprise au sol des constructions.

Par conséquent, il est également envisagé de modifier le règlement dudit PLU, et plus particulièrement les articles 6, 7 et 9 au sein des zones U, UA et AU1.

c. Impact sur les pièces du PLU

Les modifications souhaitées portent :

- d'une part sur le classement en zone U des parcelles cadastrées section ZD numéros 249 à 252, ces dernières étant classées en zones AU1 du PLU en vigueur,
- et d'autre part sur la modification des articles 6, 7 et 9 des zones U, UA et AU1 du règlement.

Par conséquent, ces modifications ne portant pas sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ce dernier n'est sujet à aucune modification.

Cette modification simplifiée du PLU n'a donc d'impact que sur :

- le plan de zonage : modification de la limite entre les zones U et AU1 pour répondre au nouveau contexte communal exposé supra,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : mise en cohérence des documents graphiques des OAP avec le périmètre réduit de la zone AU1, sans remise en cause des principes initialement définis,
- le règlement : modifications de règles d'implantation des constructions et d'emprise au sol suivant le retour d'expérience, ajout de définitions en conséquence,
- et le rapport de présentation dont le présent exposé des motifs en constitue un additif.

DEPARTEMENT DOUBS

COMMUNE DE LONGEVELLE-SUR-DOUBS

B

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

RELATIVE À LA DÉLIMITATION DES ZONES U ET AU ET AU RÈGLEMENT

B – PROJET DE MODIFICATIONS

Engagement de la procédure de modification simplifiée par arrêté du Maire du : ...28 septembre 2020
Mise à disposition du public de l'ensemble du dossier : du 07 décembre 2020 au 15 janvier 2021 inclus
Approbation du PLU par délibération du conseil municipal du : .....

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Cabinet RUEZ & Associés
SARL de Géomètre-Expert
19 rue du Général Leclerc - 25200 MONTBELIARD
Tél : 03 81 91 72 03
cabinet.ruez@orange.fr / http://cabinetruez.fr

20018 – Décembre 2020

1. PLU avant la modification : extrait des OAP, du plan de zonage et du règlement

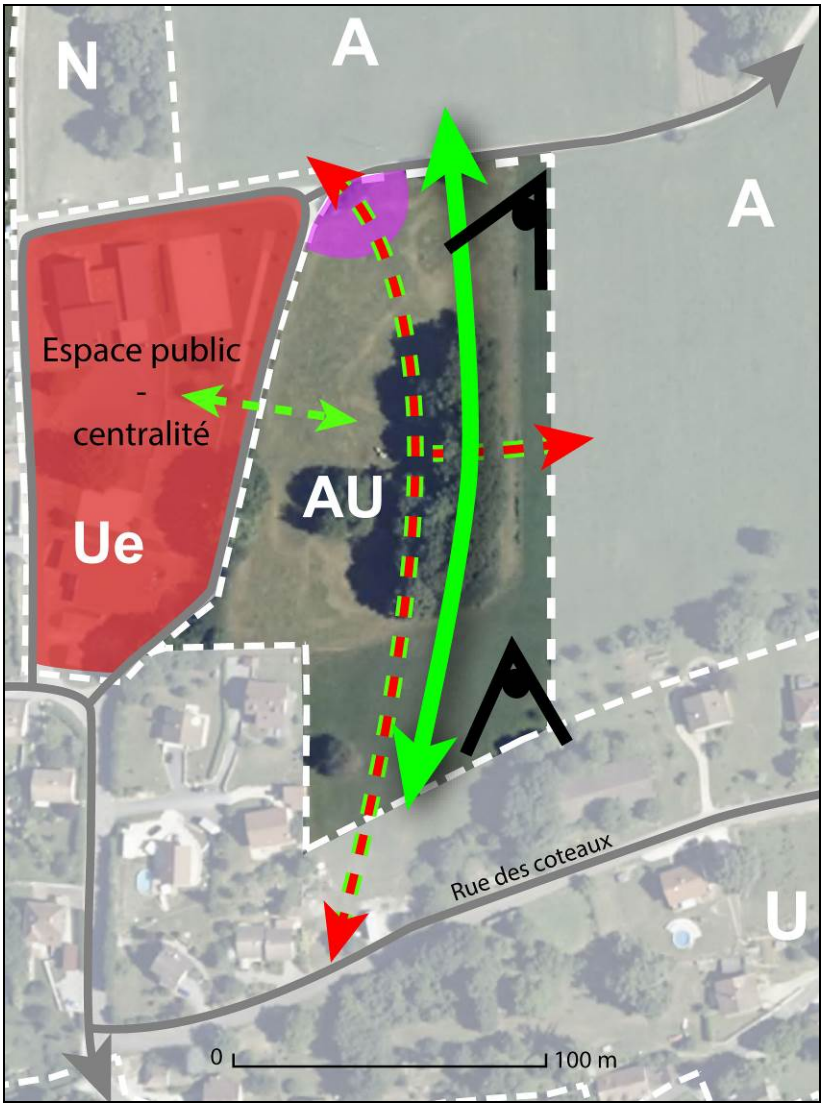
a. Extrait des OAP avant modification

Les documents graphiques suivants sont les seuls éléments des OAP impactés par la présente procédure de modification simplifiée.

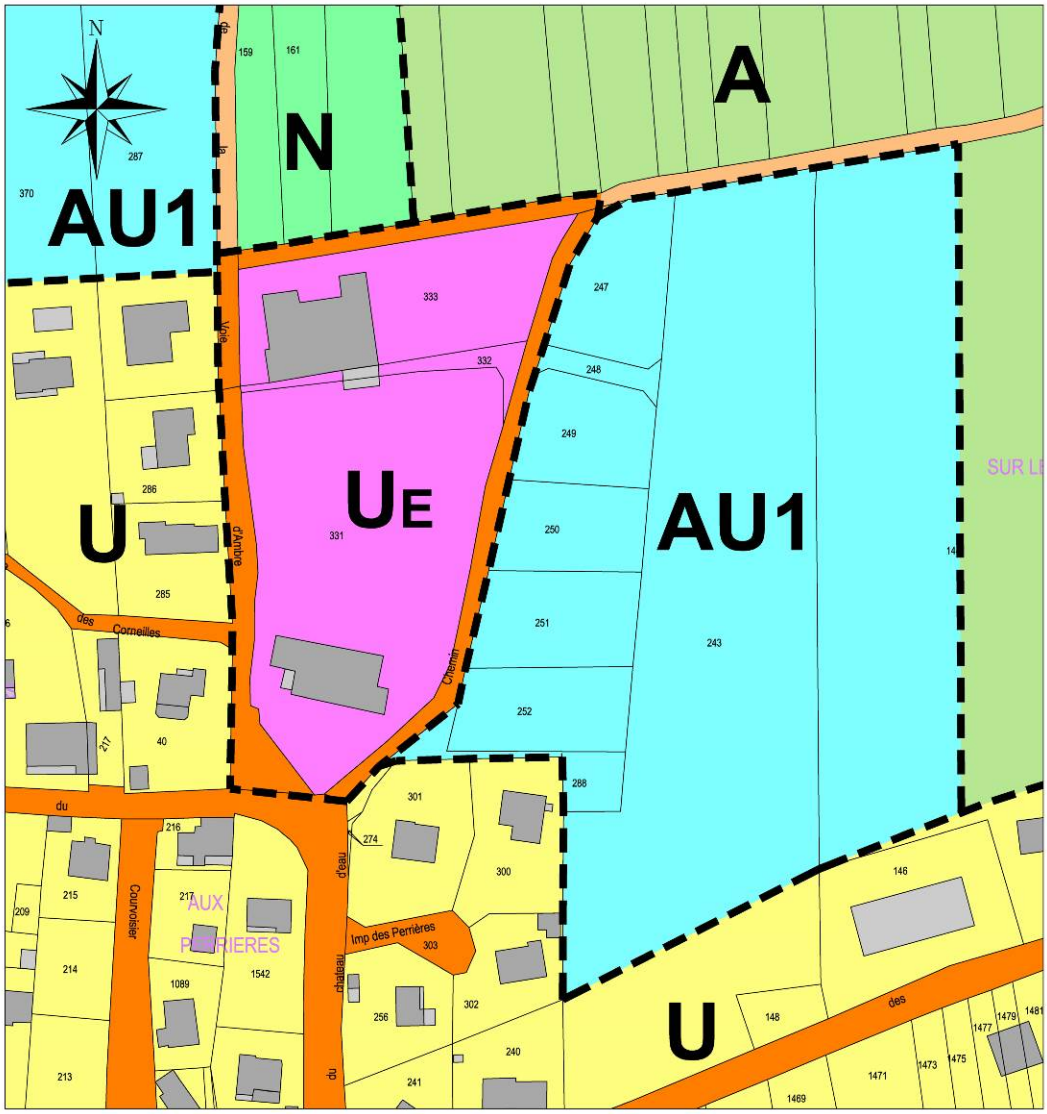
DISPOSITIONS COMMUNES AUX DEUX SECTEURS À URBANISER

[…]

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU QUARTIER EST



b. Extrait du plan de zonage avant modification



Échelle : 1/2000

c. Extrait du règlement avant modification

ZONE U

[…]

Article 6 U : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf en cas d'extension des constructions existantes auquel cas la distance de retrait minimum à respecter sera celle desdites constructions existantes. En cas d'impératifs techniques, l'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

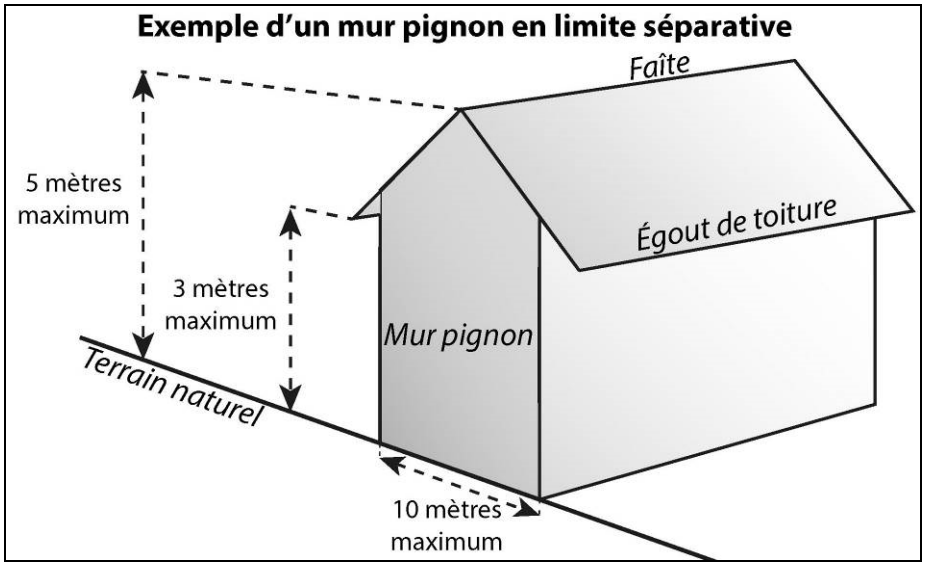
Toutefois, l'implantation de constructions de type auvent est autorisée jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

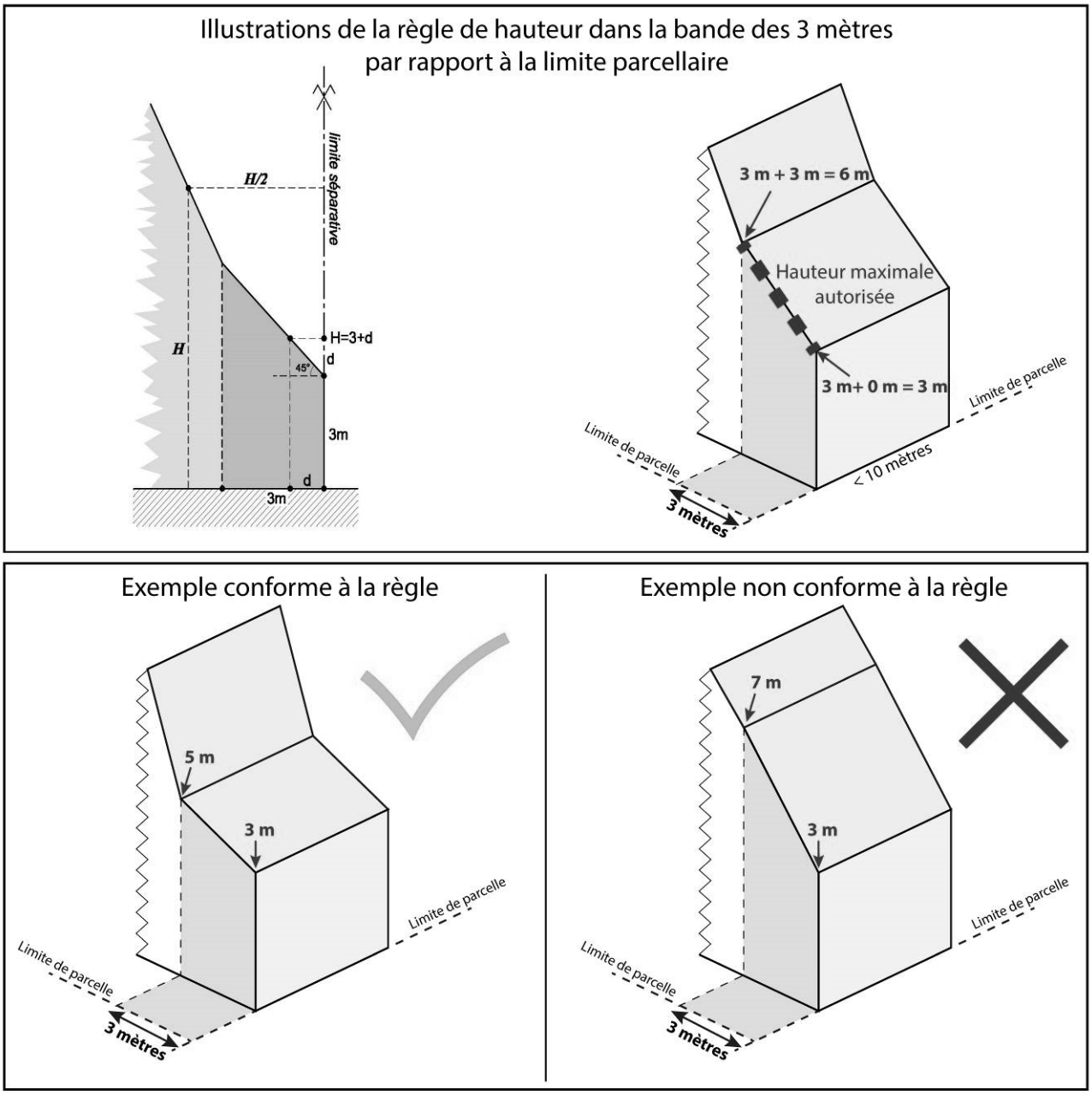
Article 7 U : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, aux conditions que :

- la façade du bâtiment implantée en limite soit inférieure à dix mètres de long,
- et que sa hauteur, dans une bande de trois mètres parallèle à la limite séparative, respecte les dispositions suivantes :
  - dans le cas d'un mur pignon en limite séparative, les hauteurs par rapport au terrain naturel ne doivent pas dépasser trois mètres à l'égout de toiture et cinq mètres au faîte,



- dans les autres cas, la hauteur du bâtiment en tout point dans la bande de trois mètres, est limitée à trois mètres plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative (H = 3 + d),



En cas de construction simultanée de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale est règlementée par le paragraphe 1 de l'article 10 U, étant précisé que les bâtiments doivent avoir :

- la même hauteur,
- la même longueur de façade,
- le même sens de faîtage principal, perpendiculaire à la limite,
- les mêmes pentes de toit,

en limite séparative.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à trois mètres (H/2, minimum 3 mètres).

L'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

Sauf si elles sont contigües aux limites séparatives, les constructions annexes doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à celles-ci. […]

Article 9 U : L'emprise au sol des constructions

La somme des emprises au sol des constructions annexes est limitée à 40 m², non compris le local technique de la piscine dont l'emprise au sol est limitée à 5 m². […]

ZONE UA

[…]

Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou à deux mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf en cas d'extension des constructions existantes auquel cas la distance de retrait minimum à respecter sera celle desdites constructions existantes.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf si elles sont contigües aux limites séparatives sur une longueur totale cumulée de 10 mètres maximum, les constructions principales doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à celles-ci.

Sauf si elles sont contigües aux limites séparatives, les constructions annexes doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à celles-ci.

L'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée. […]

Article 9 UA : L'emprise au sol des constructions

La somme des emprises au sol des constructions annexes est limitée à 40 m², non compris le local technique de la piscine dont l'emprise au sol est limitée à 5 m².

ZONE AU1

Article 6 AU1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf en cas d'extension des constructions existantes auquel cas la distance de retrait minimum à respecter sera celle desdites constructions existantes. En cas d'impératifs techniques, l'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

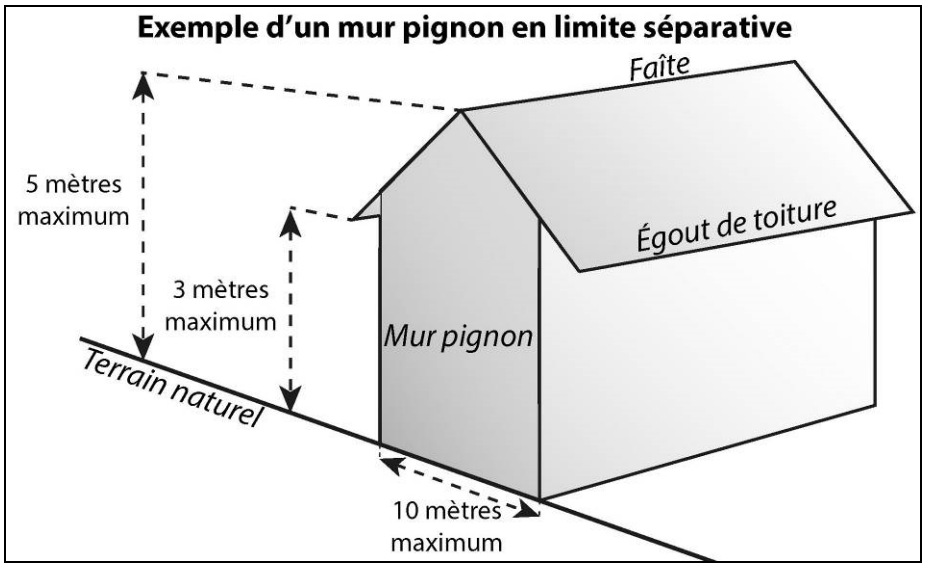
Toutefois, l'implantation de constructions de type auvent est autorisée jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

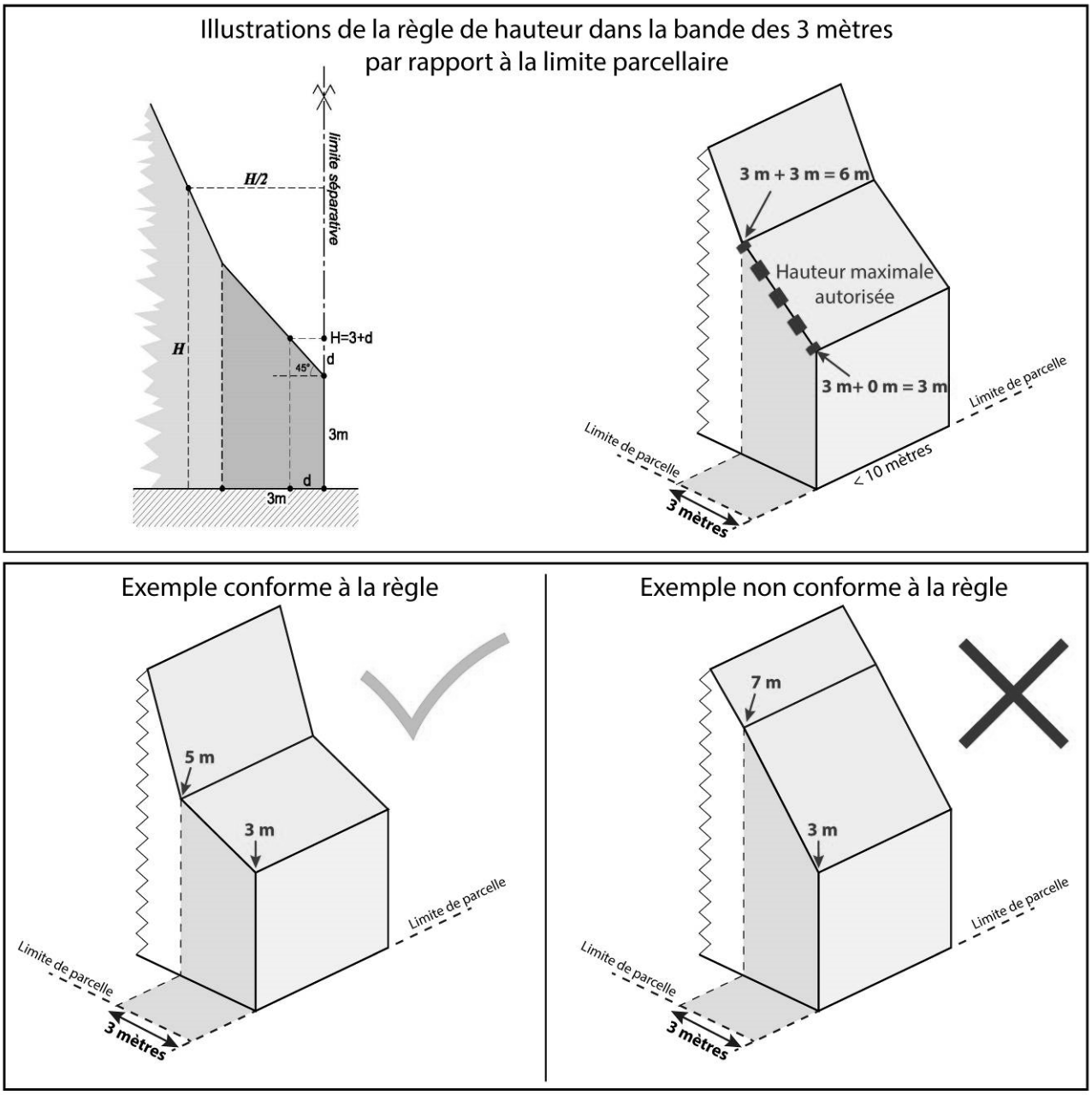
Article 7 AU1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, aux conditions que :

- la façade du bâtiment implantée en limite soit inférieure à dix mètres de long,
- et que sa hauteur, dans une bande de trois mètres parallèle à la limite séparative, respecte les dispositions suivantes :
  - dans le cas d'un mur pignon en limite séparative, les hauteurs par rapport au terrain naturel ne doivent pas dépasser trois mètres à l'égout de toiture et cinq mètres au faîte,



- dans les autres cas, la hauteur du bâtiment en tout point dans la bande de trois mètres, est limitée à trois mètres plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative (H = 3 + d),



En cas de construction simultanée de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale est règlementée par le paragraphe 1 de l'article 10 AU1, étant précisé que les bâtiments doivent avoir :

- la même hauteur,
- la même longueur de façade,
- le même sens de faîtage principal, perpendiculaire à la limite,
- les mêmes pentes de toit,

en limite séparative.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à trois mètres (H/2, minimum 3 mètres).

L'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

Sauf si elles sont contigües aux limites séparatives, les constructions annexes doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à celles-ci.

[…]

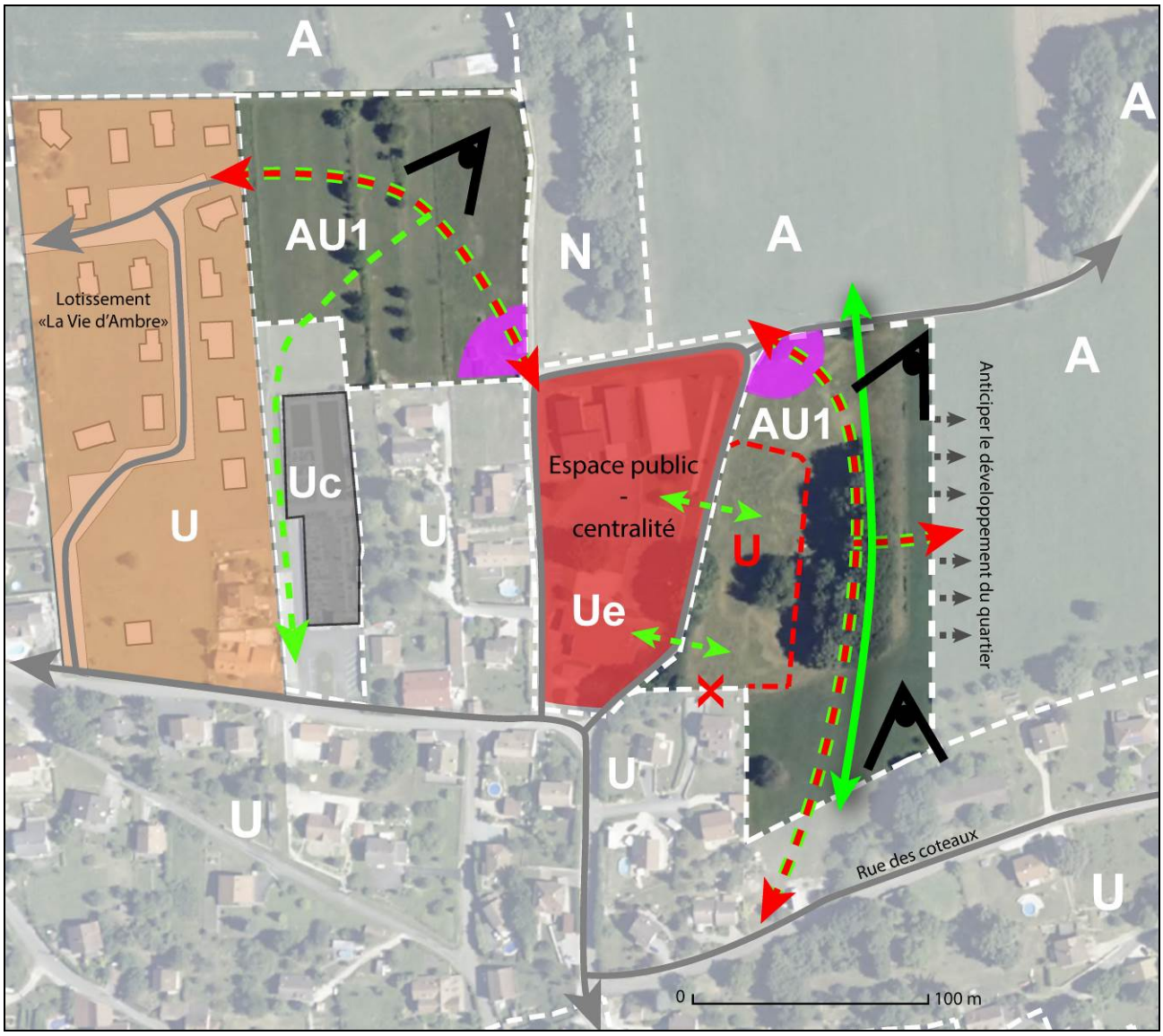
Article 9 AU1 : L'emprise au sol des constructions

La somme des emprises au sol des constructions annexes est limitée à 40 m², non compris le local technique de la piscine dont l'emprise au sol est limitée à 5 m².

2. Modifications à apporter au PLU

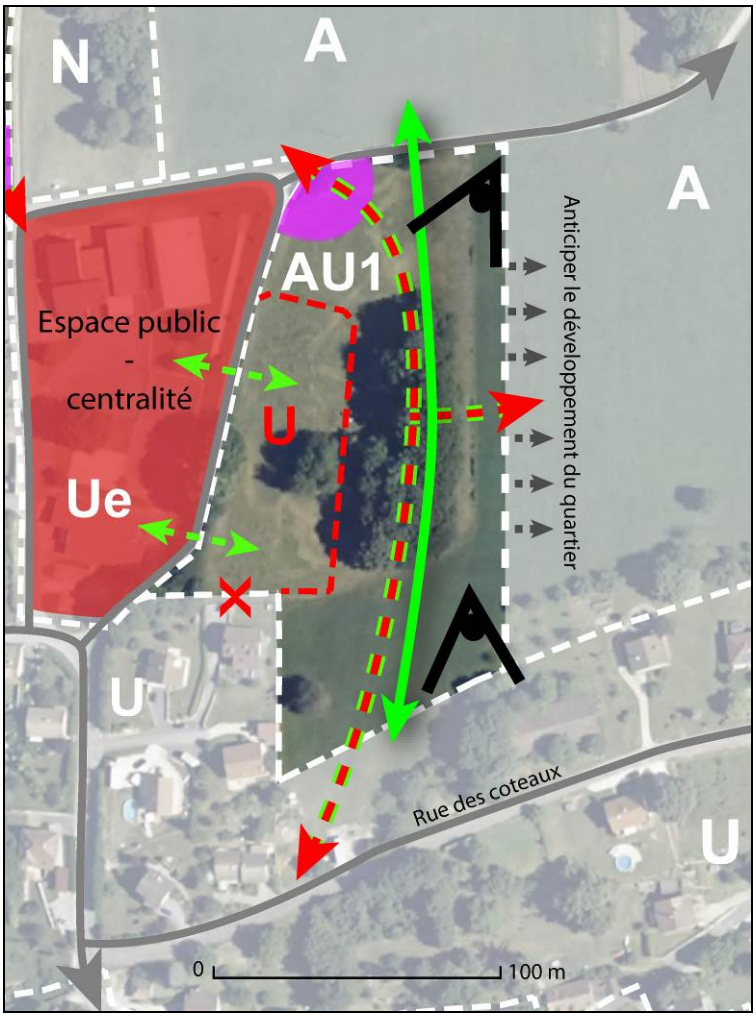
a. Modifications à apporter aux OAP

DISPOSITIONS COMMUNES AUX DEUX SECTEURS À URBANISER

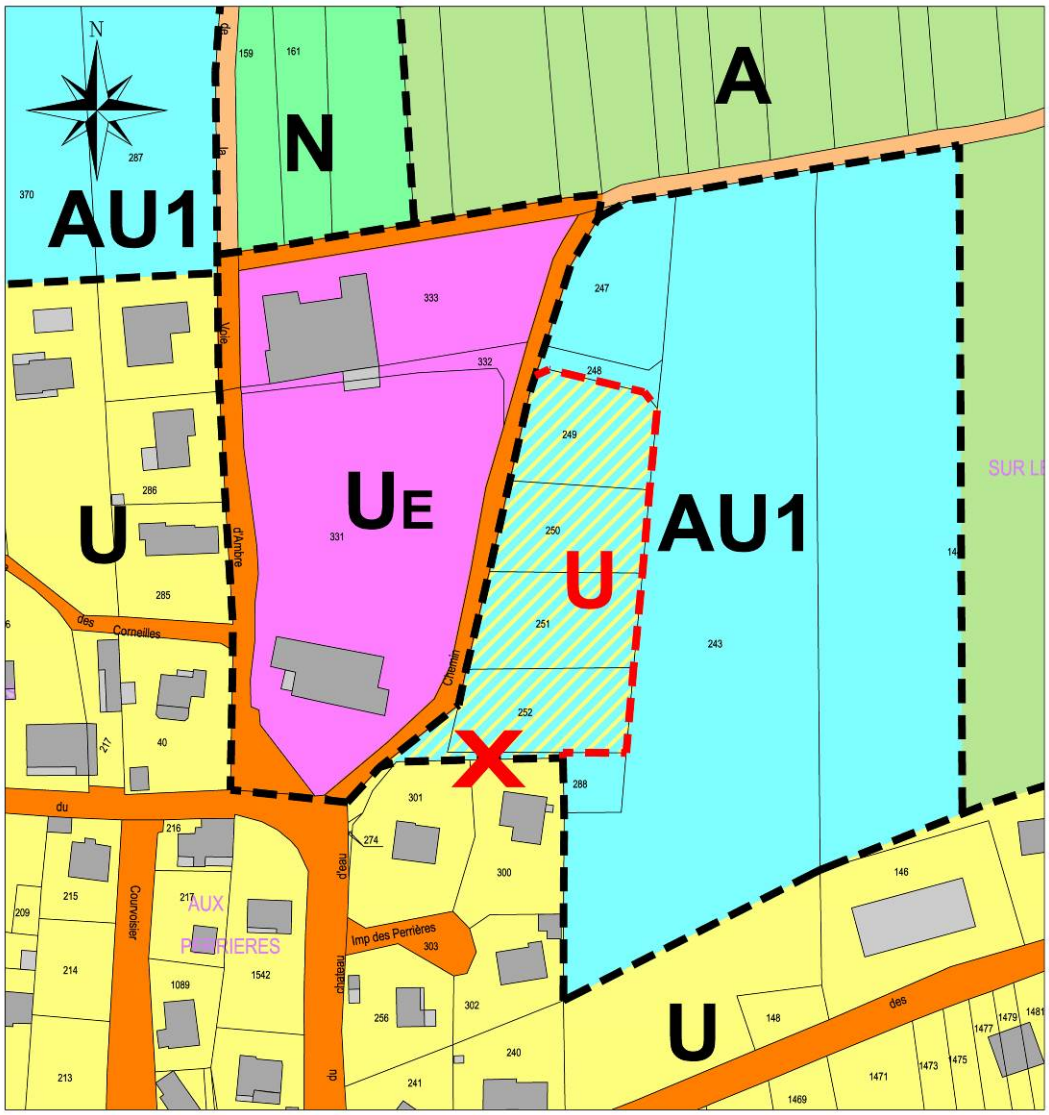


[…]

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU QUARTIER EST



b. Modifications à apporter au plan de zonage



Échelle : 1/2000

c. Modifications à apporter au règlement

Ajout des définitions suivantes :

Auvent : partie de construction non close permettant d'abriter notamment une terrasse ou des places de stationnement.

Exemples :

Pergola : construction légère placée dans un parc, un jardin ou sur une terrasse dont la toiture est faite de poutres espacées reposant sur des piliers ou des colonnes

Exemples :

Modification des articles suivants :

ZONE U

[…]

Article 6 U : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf en cas d'extension des constructions existantes auquel cas la distance de retrait minimum à respecter sera celle desdites constructions existantes.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'implantation de constructions de type auvent ou pergola ou d'extensions de constructions existantes qui ne génèreraient pas plus de 10 m² de surface de plancher supplémentaire ; dans ces cas, lesdites constructions ou extensions sont autorisées jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

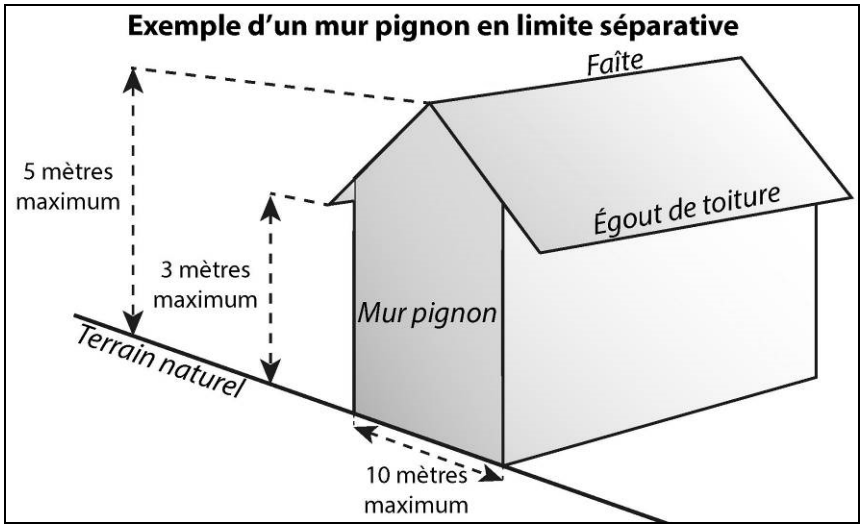
En cas d'impératifs techniques, l'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

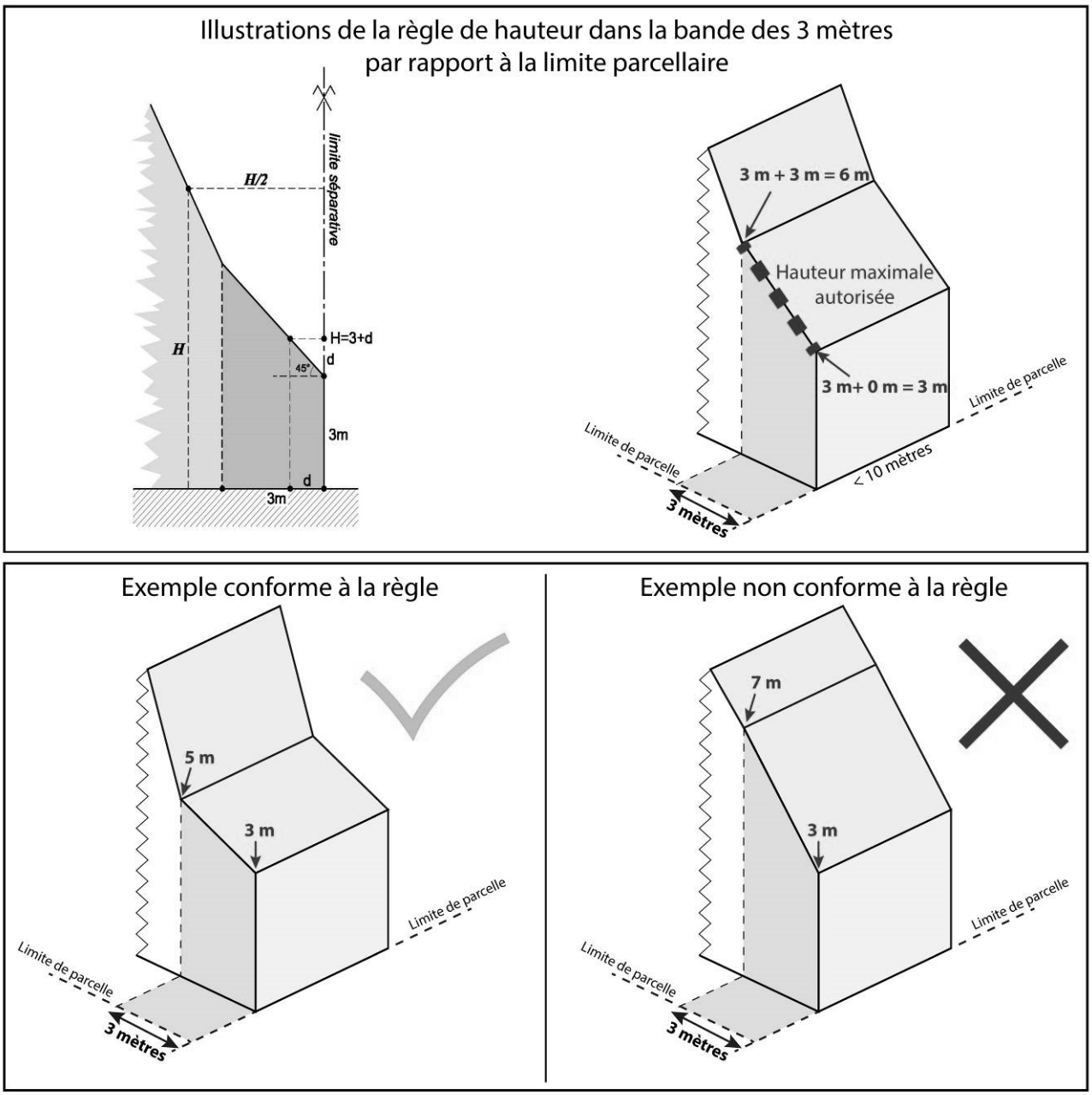
Article 7 U : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, aux conditions que :

- la façade du bâtiment implantée en limite soit inférieure à dix mètres de long,
- et que sa hauteur, dans une bande de trois mètres parallèle à la limite séparative, respecte les dispositions suivantes :
  - dans le cas d'un mur pignon en limite séparative, les hauteurs par rapport au terrain naturel ne doivent pas dépasser trois mètres à l'égout de toiture et cinq mètres au faîte,



  - dans les autres cas, la hauteur du bâtiment en tout point dans la bande de trois mètres, est limitée à trois mètres plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative (H = 3 + d),



En cas de construction simultanée de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale est règlementée par le paragraphe 1 de l'article 10 U, étant précisé que les bâtiments doivent avoir :

- la même hauteur,
- la même longueur de façade,
- le même sens de faîtage principal, perpendiculaire à la limite,
- les mêmes pentes de toit,

en limite séparative.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à trois mètres (H/2, minimum 3 mètres).

L'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

Sauf si elles sont contigües aux limites séparatives, les constructions annexes doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à celles-ci.

Les piscines et leur local technique doivent être implantés à une distance d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives. […]

Article 9 U : L'emprise au sol des constructions

La somme des emprises au sol des constructions annexes est limitée à ~~40~~ 50 m², non compris le local technique de la piscine dont l'emprise au sol est limitée à 5 m². […]

ZONE UA

[…]

Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou à deux mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf en cas d'extension des constructions existantes auquel cas la distance de retrait minimum à respecter sera celle desdites constructions existantes.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'implantation de constructions de type auvent ou pergola ou d'extensions de constructions existantes qui ne génèreraient pas plus de 10 m² de surface de plancher supplémentaire ; dans ces cas, lesdites constructions ou extensions sont autorisées jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf si elles sont contigües aux limites séparatives sur une longueur totale cumulée de 10 mètres maximum, les constructions principales doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à celles-ci.

Sauf si elles sont contigües aux limites séparatives, les constructions annexes doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à celles-ci.

Les piscines et leur local technique doivent être implantés à une distance d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée. […]

Article 9 UA : L'emprise au sol des constructions

La somme des emprises au sol des constructions annexes est limitée à ~~40~~ 50m², non compris le local technique de la piscine dont l'emprise au sol est limitée à 5 m².

ZONE AU1

[…]

Article 6 AU1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, ~~sauf en cas d'extension des constructions existantes auquel cas la distance de retrait minimum à respecter sera celle desdites constructions existantes~~. En cas d'impératifs techniques, l'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

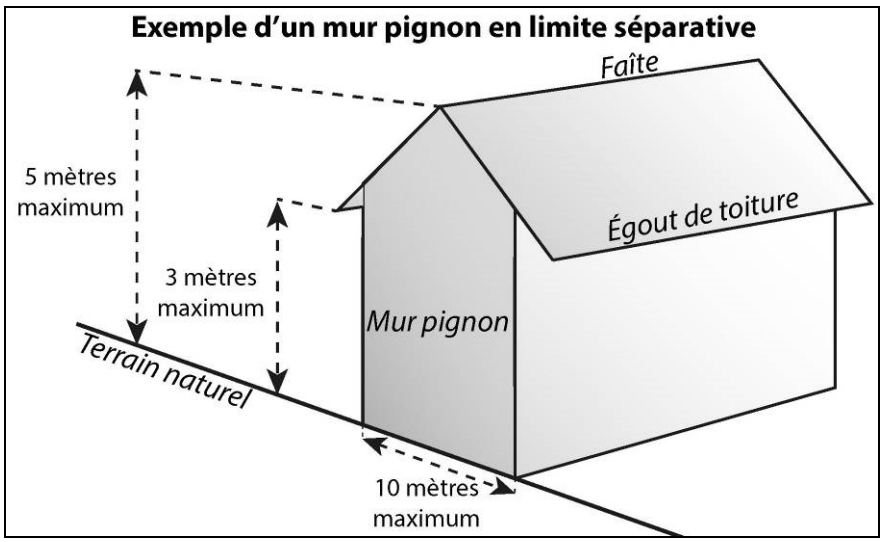
Toutefois, l'implantation de constructions de type auvent ou pergola est autorisée jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

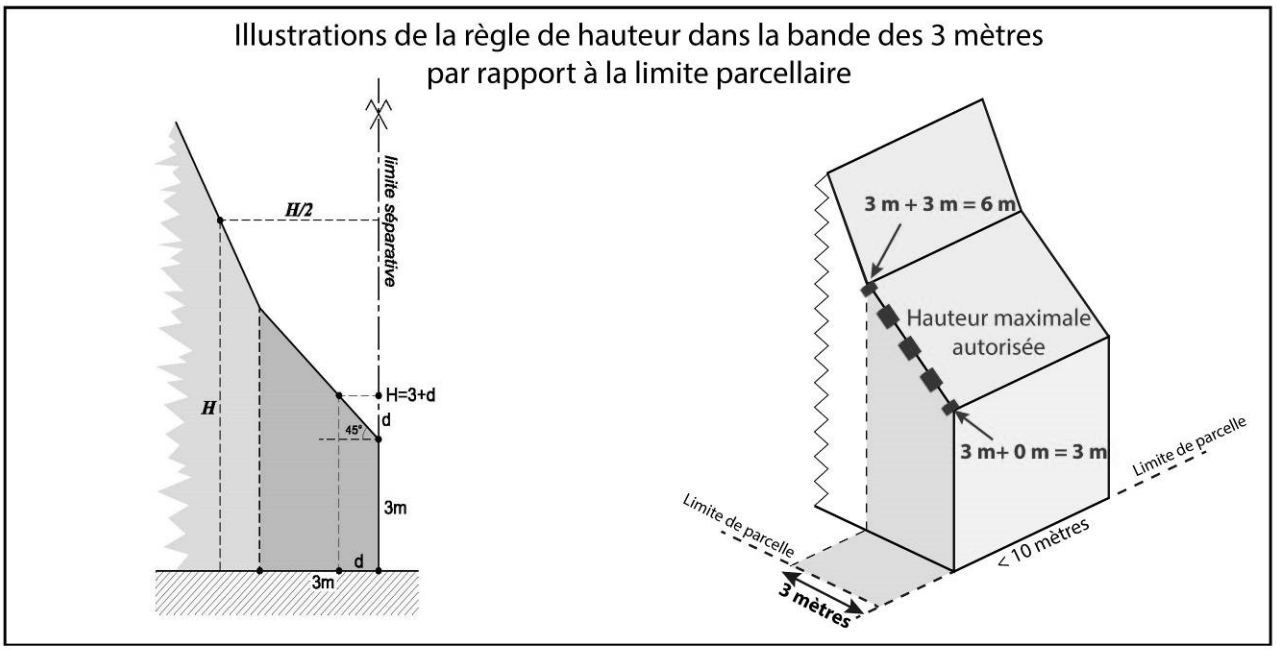
Article 7 AU1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

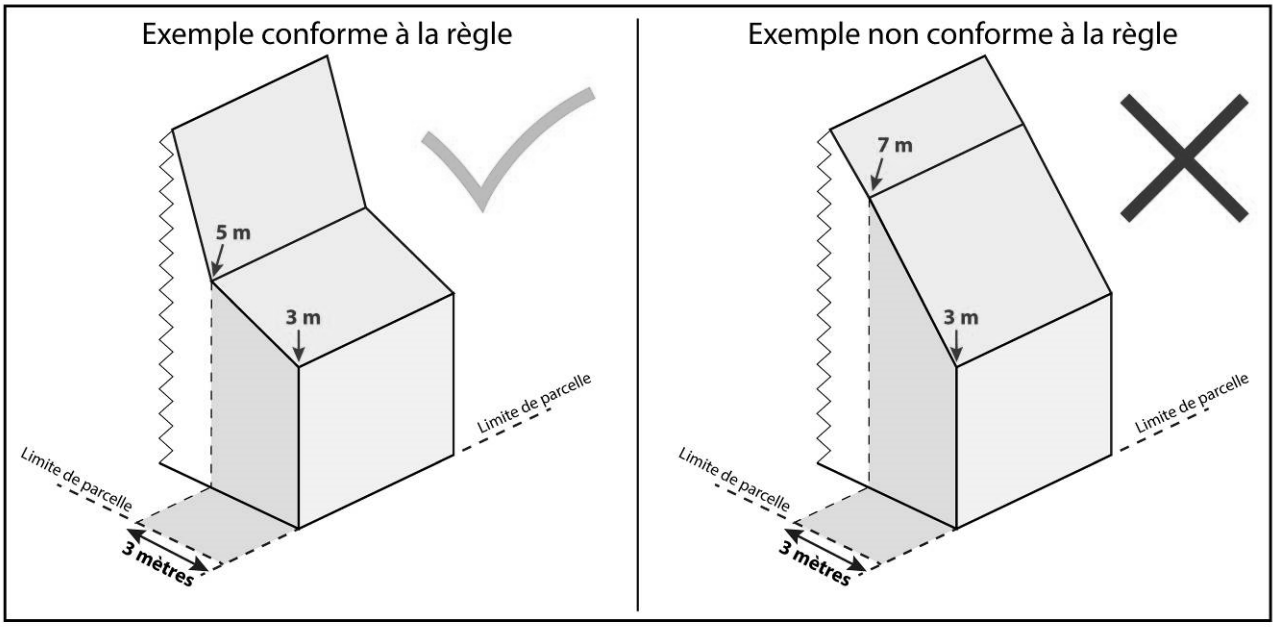
L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, aux conditions que :

- la façade du bâtiment implantée en limite soit inférieure à dix mètres de long,
- et que sa hauteur, dans une bande de trois mètres parallèle à la limite séparative, respecte les dispositions suivantes :
  - dans le cas d'un mur pignon en limite séparative, les hauteurs par rapport au terrain naturel ne doivent pas dépasser trois mètres à l'égout de toiture et cinq mètres au faîte,



- dans les autres cas, la hauteur du bâtiment en tout point dans la bande de trois mètres, est limitée à trois mètres plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative (H = 3 + d),





En cas de construction simultanée de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale est règlementée par le paragraphe 1 de l'article 10 AU1, étant précisé que les bâtiments doivent avoir :

- la même hauteur,
- la même longueur de façade,
- le même sens de faîtage principal, perpendiculaire à la limite,
- les mêmes pentes de toit,

en limite séparative.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à trois mètres (H/2, minimum 3 mètres).

L'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

Sauf si elles sont contigües aux limites séparatives, les constructions annexes doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à celles-ci.

Les piscines et leur local technique doivent être implantés à une distance d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives. […]

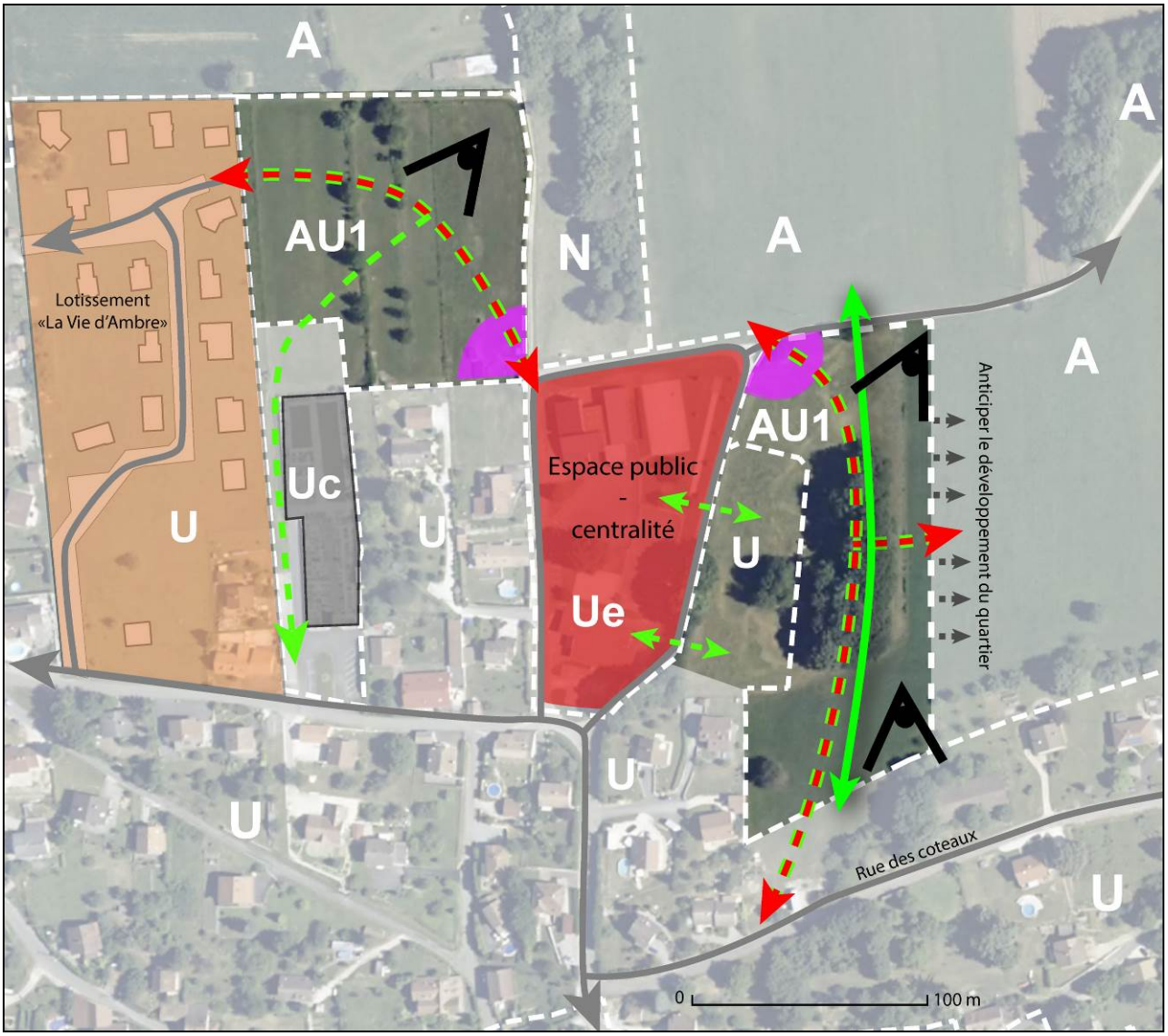
Article 9 AU1 : L'emprise au sol des constructions

La somme des emprises au sol des constructions annexes est limitée à ~~40~~ 50 m², non compris le local technique de la piscine dont l'emprise au sol est limitée à 5 m².

3. PLU après modification : extrait du plan de zonage

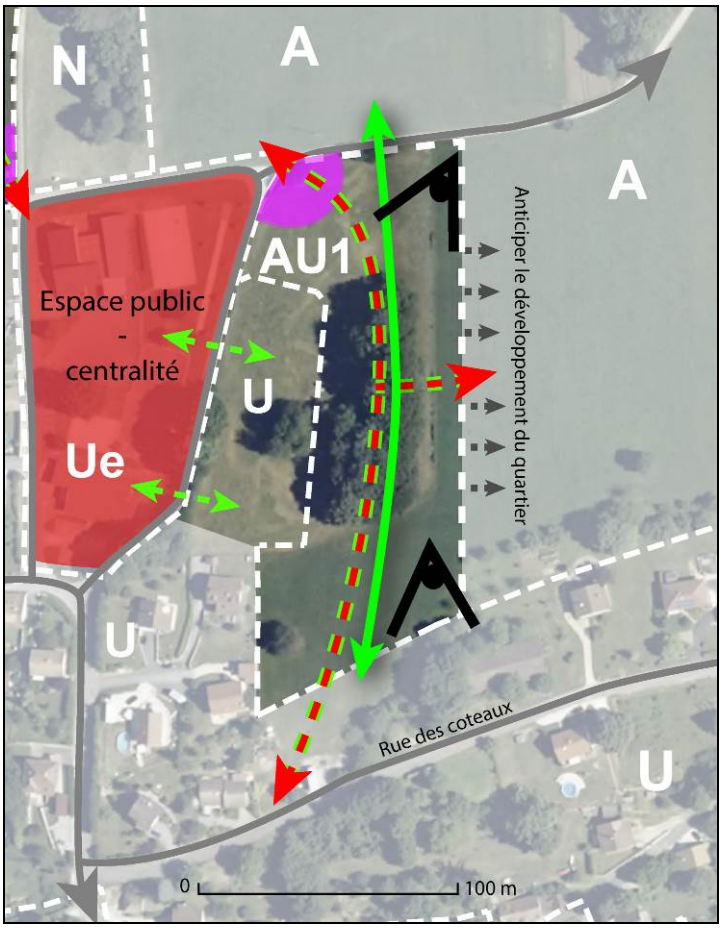
a. Extrait des OAP après modification

DISPOSITIONS COMMUNES AUX DEUX SECTEURS À URBANISER

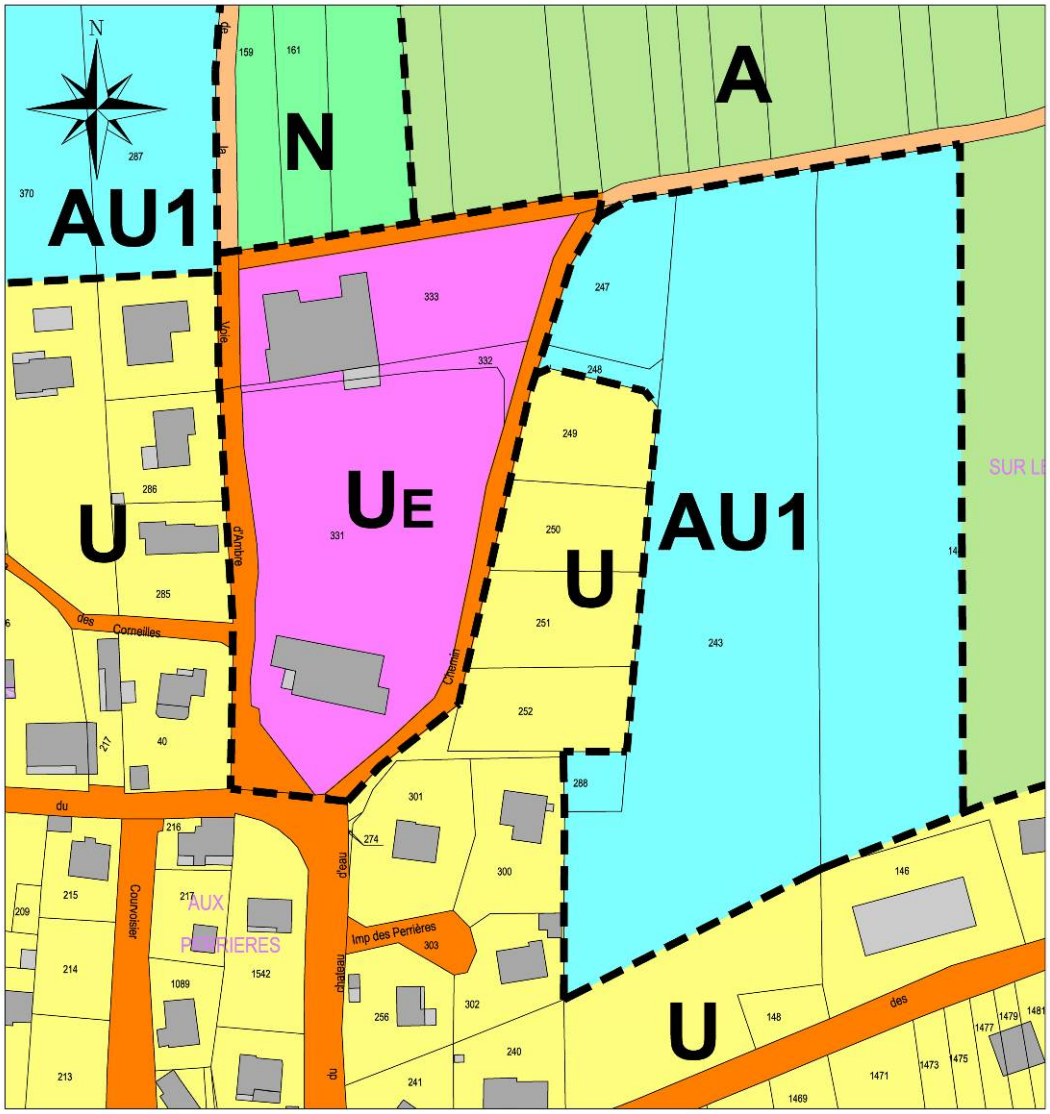


[…]

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU QUARTIER EST



b. Extrait du plan de zonage après modification



Échelle : 1/2000

c. Extrait du règlement après modification

Définitions ajoutées :

Auvent : partie de construction non close permettant d'abriter notamment une terrasse ou des places de stationnement.

Exemples :

Pergola : construction légère placée dans un parc, un jardin ou sur une terrasse dont la toiture est faite de poutres espacées reposant sur des piliers ou des colonnes

Exemples :

Articles modifiés :

ZONE U

[…]

Article 6 U : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf en cas d'extension des constructions existantes auquel cas la distance de retrait minimum à respecter sera celle desdites constructions existantes.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'implantation de constructions de type auvent ou pergola ou d'extensions de constructions existantes qui ne génèreraient pas plus de 10 m² de surface de plancher supplémentaire ; dans ces cas, lesdites constructions ou extensions sont autorisées jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

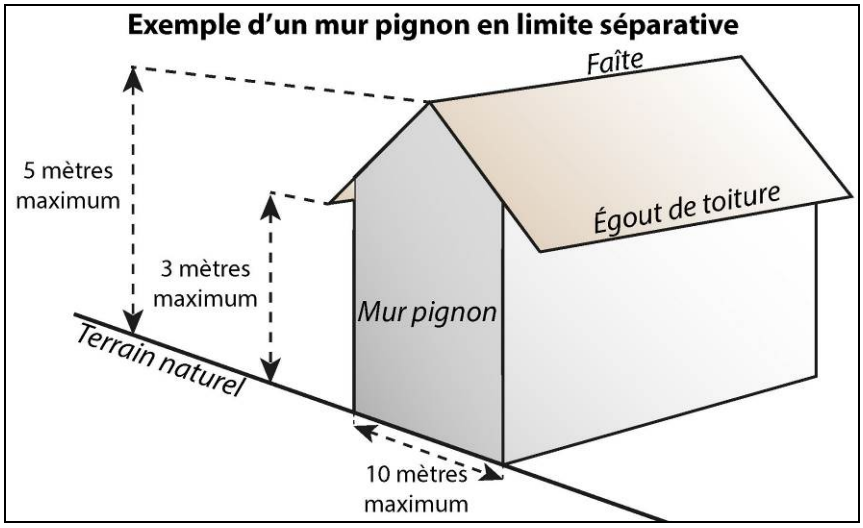
En cas d'impératifs techniques, l'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

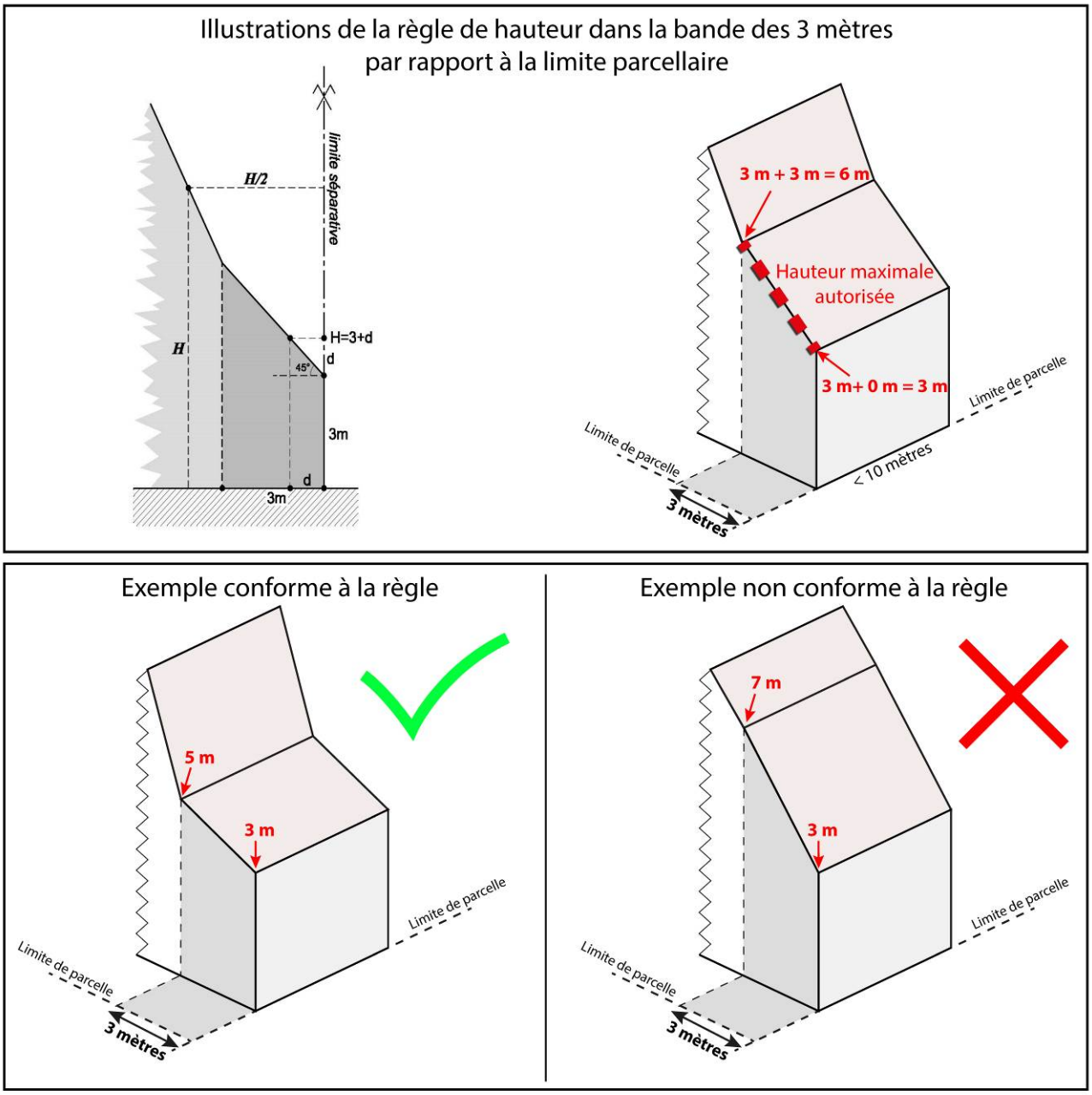
Article 7 U : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, aux conditions que :

- la façade du bâtiment implantée en limite soit inférieure à dix mètres de long,
- et que sa hauteur, dans une bande de trois mètres parallèle à la limite séparative, respecte les dispositions suivantes :
  - dans le cas d'un mur pignon en limite séparative, les hauteurs par rapport au terrain naturel ne doivent pas dépasser trois mètres à l'égout de toiture et cinq mètres au faîte,



- dans les autres cas, la hauteur du bâtiment en tout point dans la bande de trois mètres, est limitée à trois mètres plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative (H = 3 + d),



En cas de construction simultanée de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale est règlementée par le paragraphe 1 de l'article 10 U, étant précisé que les bâtiments doivent avoir :

- la même hauteur,
- la même longueur de façade,
- le même sens de faîtage principal, perpendiculaire à la limite,
- les mêmes pentes de toit,

en limite séparative.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à trois mètres (H/2, minimum 3 mètres).

L'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

Sauf si elles sont contigües aux limites séparatives, les constructions annexes doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à celles-ci.

Les piscines et leur local technique doivent être implantés à une distance d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives. […]

Article 9 U : L'emprise au sol des constructions

La somme des emprises au sol des constructions annexes est limitée à 50 m², non compris le local technique de la piscine dont l'emprise au sol est limitée à 5 m². […]

ZONE UA

[…]

Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou à deux mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf en cas d'extension des constructions existantes auquel cas la distance de retrait minimum à respecter sera celle desdites constructions existantes.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas en cas d'implantation de constructions de type auvent ou pergola ou d'extensions de constructions existantes qui ne génèreraient pas plus de 10 m² de surface de plancher supplémentaire ; dans ces cas, lesdites constructions ou extensions sont autorisées jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf si elles sont contigües aux limites séparatives sur une longueur totale cumulée de 10 mètres maximum, les constructions principales doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à celles-ci.

Sauf si elles sont contigües aux limites séparatives, les constructions annexes doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à celles-ci.

Les piscines et leur local technique doivent être implantés à une distance d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée. […]

Article 9 UA : L'emprise au sol des constructions

La somme des emprises au sol des constructions annexes est limitée à 50m², non compris le local technique de la piscine dont l'emprise au sol est limitée à 5 m². […]

ZONE AU1

[…]

Article 6 AU1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique. En cas d'impératifs techniques, l'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

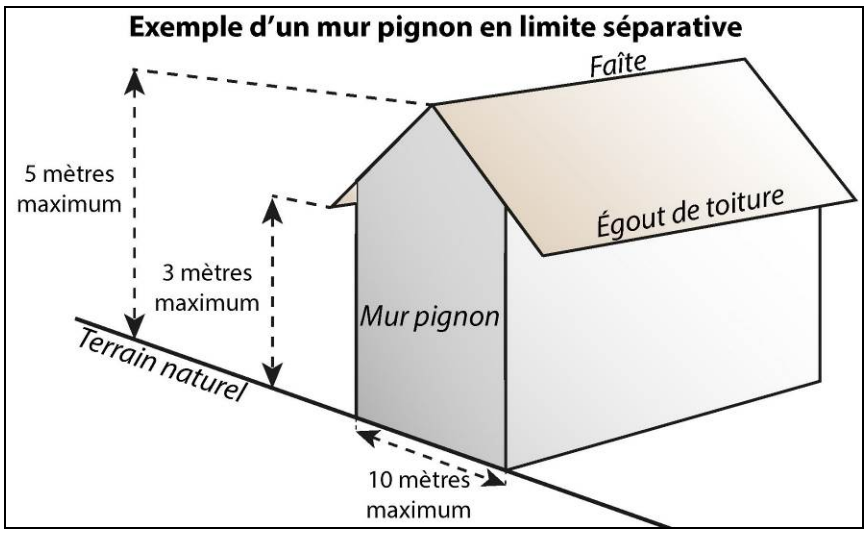
Toutefois, l'implantation de constructions de type auvent ou pergola est autorisée jusqu'à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

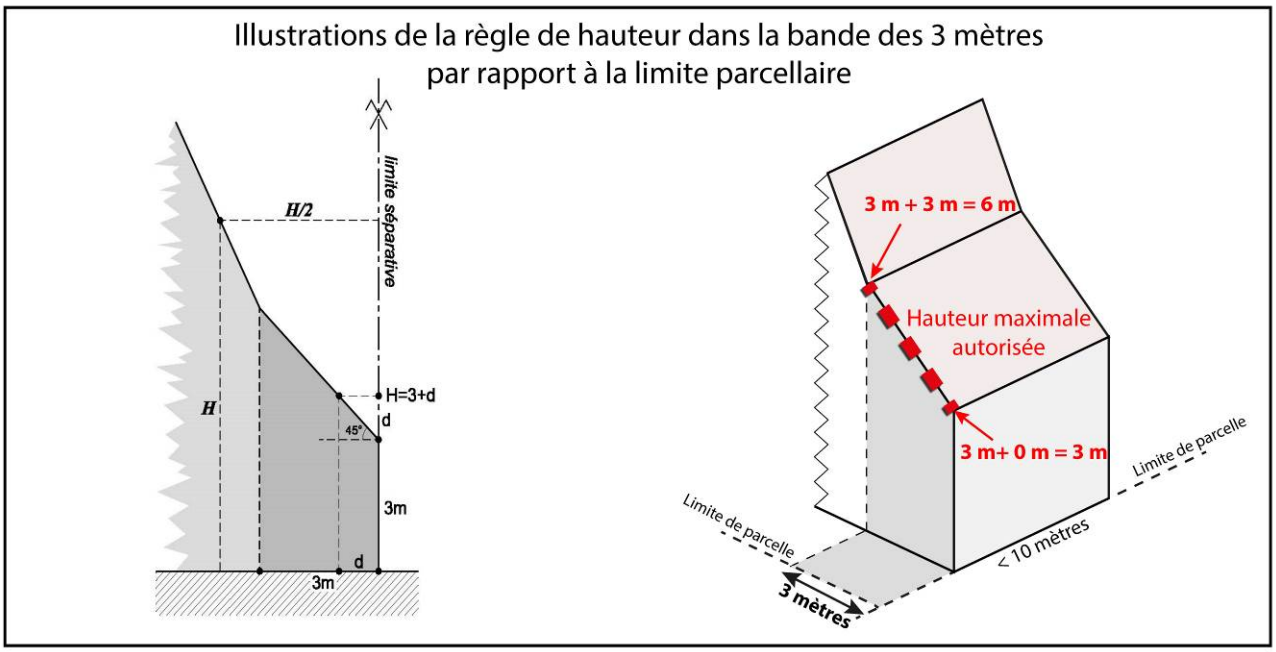
Article 7 AU1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

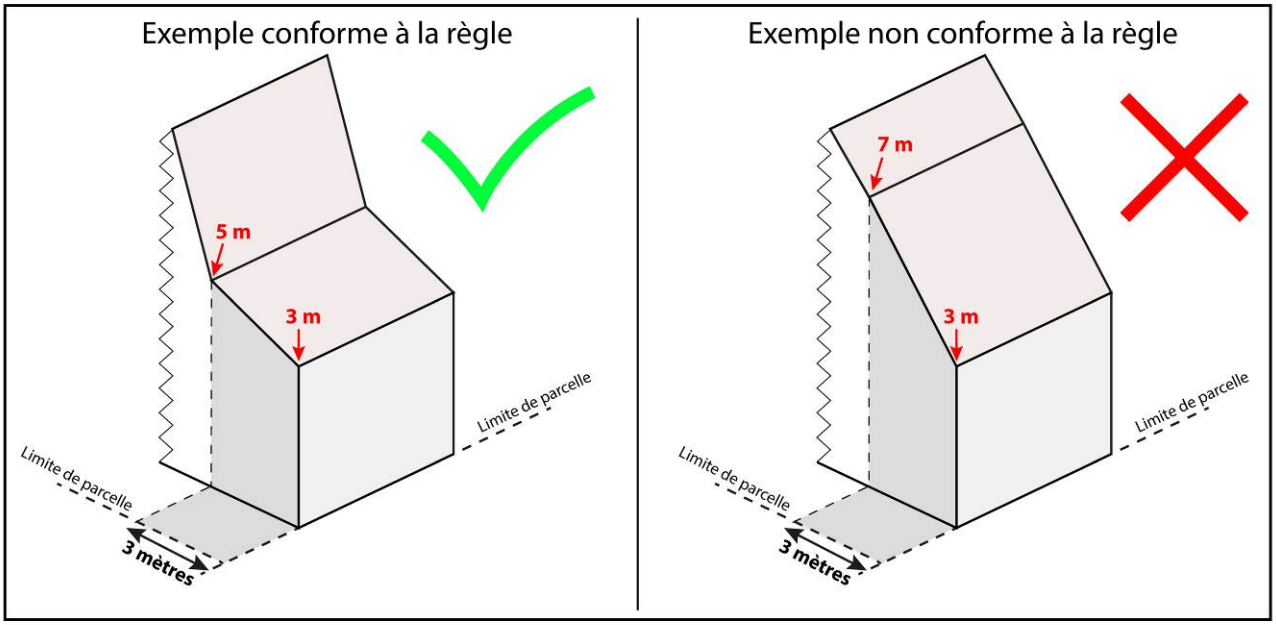
L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, aux conditions que :

- la façade du bâtiment implantée en limite soit inférieure à dix mètres de long,
- et que sa hauteur, dans une bande de trois mètres parallèle à la limite séparative, respecte les dispositions suivantes :
    - dans le cas d'un mur pignon en limite séparative, les hauteurs par rapport au terrain naturel ne doivent pas dépasser trois mètres à l'égout de toiture et cinq mètres au faîte,



- dans les autres cas, la hauteur du bâtiment en tout point dans la bande de trois mètres, est limitée à trois mètres plus la distance horizontale de ce point au point le plus proche de la limite séparative (H = 3 + d),





En cas de construction simultanée de bâtiments contigus de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale est règlementée par le paragraphe 1 de l'article 10 AU1, étant précisé que les bâtiments doivent avoir :

- la même hauteur,
- la même longueur de façade,
- le même sens de faîtage principal, perpendiculaire à la limite,
- les mêmes pentes de toit,

en limite séparative.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à trois mètres (H/2, minimum 3 mètres).

L'implantation des équipements collectifs, des ouvrages techniques et des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée jusqu'en limite séparative.

Dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes, une adaptation modérée de la règle est autorisée.

Sauf si elles sont contigües aux limites séparatives, les constructions annexes doivent être implantées à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à celles-ci.

Les piscines et leur local technique doivent être implantés à une distance d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives. […]

Article 9 AU1 : L'emprise au sol des constructions

La somme des emprises au sol des constructions annexes est limitée à 50 m², non compris le local technique de la piscine dont l'emprise au sol est limitée à 5 m².