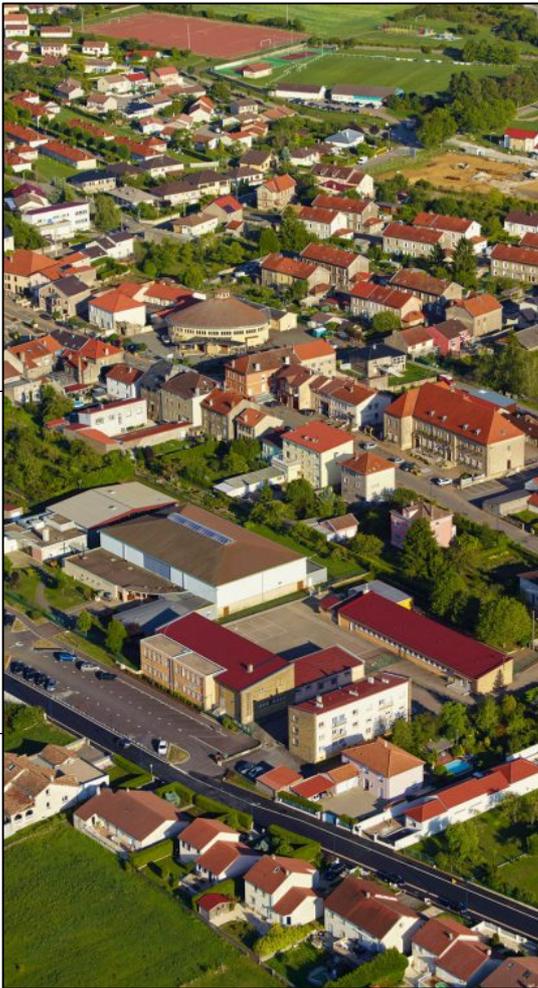


Commune de Montois-la-Montagne

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

1-NOTICE EXPLICATIVE

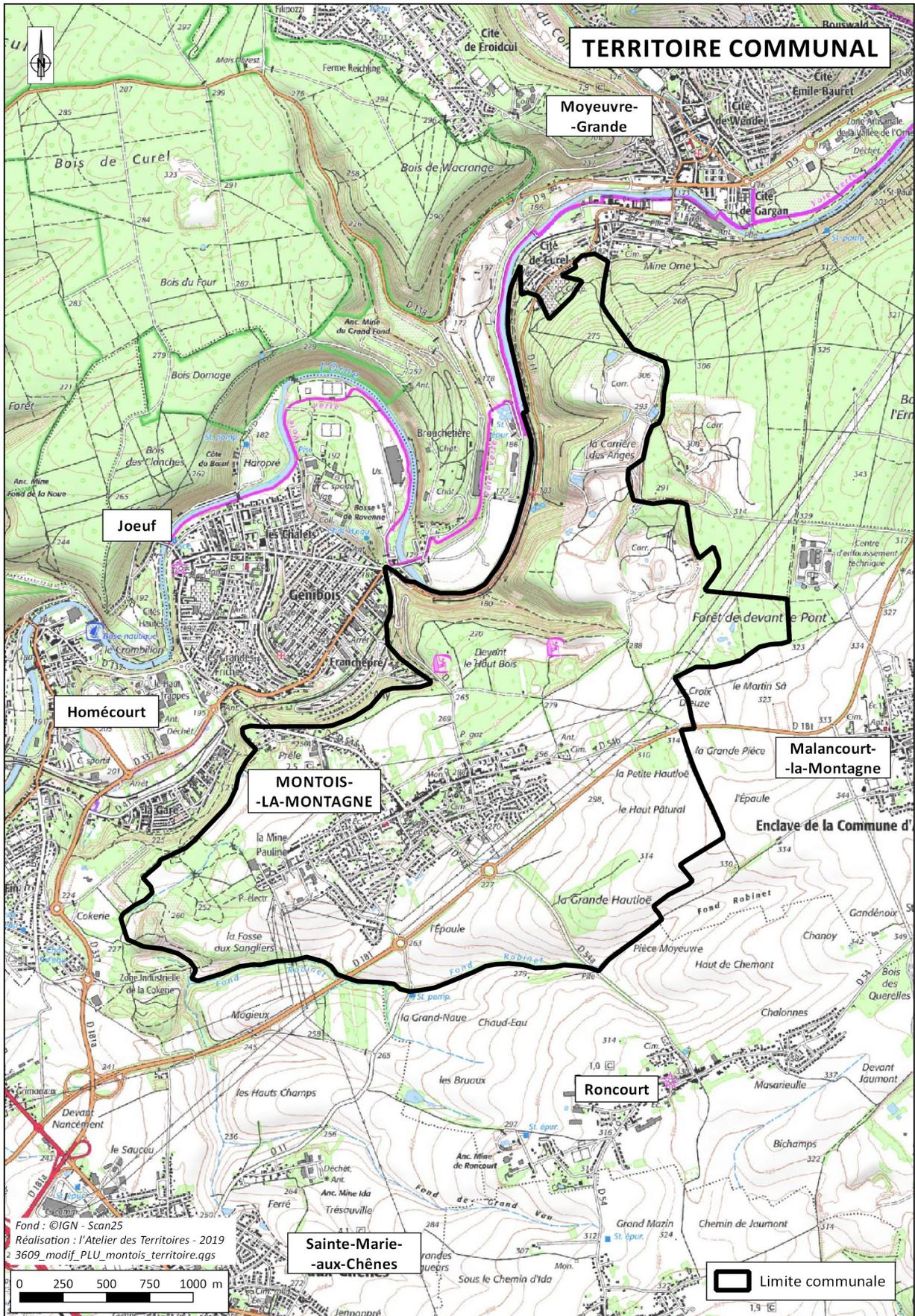


Source, commune de Montois-la-Montagne

Vu pour être annexé à l'arrêté en date du 16 octobre 2023 soumettant à enquête publique la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

La maire

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU	4
A. CONTEXTE COMMUNAL	4
B. HISTORIQUE DU PLU DE MONTOIS-LA-MONTAGNE	5
2. PRESENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	6
A. CRÉATION D'UN SECTEUR UB _A POUR LA RÉALISATION D'UN PROJET À VOCATION RESIDENTIELLE	6
B. MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES DANS LES ZONES UB ET 1AU	7
C. MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DANS LA ZONE UA	7
D. MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES À LA GESTION DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS DANS TOUTES LES ZONES	8
E. MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESSERTE PAR LES RESEAUX DANS TOUTES LES ZONES	8
F. MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT DANS LES ZONES UA, UB ET 1AU	8
3. EVOLUTION DES DOCUMENTS DU PLU	9
A. RÈGLEMENT ÉCRIT	9
B. RÈGLEMENT GRAPHIQUE (1/2000 ^E)	19
C. DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE	20



1. Contexte de la modification du PLU

A. CONTEXTE COMMUNAL

Implanté sur un plateau, à la limite entre le département de la Moselle et celui de la Meurthe-et-Moselle, le territoire de Montois-la-Montagne constitue un espace de transition entre le Pays-Haut au nord-ouest et les côtes de Moselle qui s'étendent au sud-est.

D'une superficie de 710 hectares, le ban communal est longé, au nord-ouest par l'Orne. La zone urbaine qui occupe principalement la moitié sud du territoire s'est initialement développée selon le modèle des villages-rues traditionnel, la rue Charles de Gaulle servant de support à l'habitat ancien. Si la moitié sud du territoire est majoritairement occupée par des espaces agricoles (prairies et terres arables principalement), la moitié nord plus pentue, est quant à elle, couverte par des espaces boisés et des carrières.

La commune bénéficie d'une bonne accessibilité routière : quatre routes départementales irriguent le territoire communal, permettant notamment de relier Rombas à Auboué (RD181), et Moyeuvre-Grande à Sainte-Marie-aux-Chênes (RD11). À noter la proximité (quelques kilomètres) d'axes de communication majeurs, tels que l'autoroute A4 Paris-Metz-Strasbourg (échangeur dans la commune voisine de Sainte-Marie-aux-Chênes) et la RN52 (à Rombas).

Les communes limitrophes de Montois-la-Montagne sont :

- Moyeuvre-Grande au nord,
- Malancourt-la-Montagne à l'est (enclave rattachée à la commune d'Amnéville),
- Roncourt au sud-est,
- Sainte-Marie-aux-Chênes au sud-ouest,
- Homécourt et Joeuf à l'ouest.

Par ailleurs, la commune s'est associée avec les communes d'Amnéville, Bronvaux, Clouange, Marange-Silvange, Moyeuvre-Grande, Moyeuvre-Petite, Pierrevillers, Roncourt, Rombas, Rosselange, Sainte-Marie-aux-Chênes et Vitry-sur-Orne pour former la Communauté de Communes du Pays Orne-Moselle. Enfin, Montois-la-Montagne est incluse dans le périmètre du SCoT de l'Agglomération Messine, approuvé le 1^{er} juin 2021.

Il faut noter enfin que le territoire dispose de plusieurs espaces naturels remarquables. En effet, au vu de la richesse et de l'intérêt des milieux présents, certains biotopes ont fait l'objet d'inventaires ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique ZNIEFF). Ces sites sont présentés sur la carte jointe ci-après. Ainsi, le nord du territoire communal est concerné par le périmètre d'une ZNIEFF de type 1 et d'une ZNIEFF de type 2, résultant d'un inventaire national des richesses naturelles du département :

- ✓ Carrière des Anges à Montois-la-Montagne (ZNIEFF de type 1 n° 410030113) : cette ZNIEFF s'étend sur plus de 117 ha et se compose principalement de secteurs forestiers (chênaies-charmaies) et de taillis ;

- ✓ Forêt de Moyeuve et coteaux (ZNIEFF de type 2 n° 410030448) : cette ZNIEFF forestière d'une superficie de 11 000 ha est composée de divers types d'habitats biologiques dont une trentaine d'habitats déterminants. De nombreuses espèces déterminantes dont douze espèces de onze d'Amphibiens, quatorze d'Oiseaux, trois d'Orthoptères et cinq de Reptiles.

B. HISTORIQUE DU PLU DE MONTOIS-LA-MONTAGNE

Montois-la-Montagne s'est doté d'un P.L.U. approuvé le 17 septembre 2010, qui a fait l'objet de modifications successives, la dernière datant du 28 octobre 2022.

La commune souhaite procéder à plusieurs évolutions de son document en vigueur. La présente notice a pour objet la présentation de la 1^{ère} modification du PLU de Montois-la-Montagne.

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE SUR LA MODIFICATION D'UN P.L.U.

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

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.

Article L.153-43 du Code de l'Urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

2. Présentation des objets et justifications des modifications apportées au PLU

Avec l'émergence ou l'évolution de plusieurs projets, la municipalité de Montois-la-Montagne a souhaité apporter des modifications règlementaires (écrites et graphiques) au PLU en vigueur.

Ainsi, la commune a décidé de procéder à la 1^{ère} modification de son PLU. Celle-ci consiste précisément à :

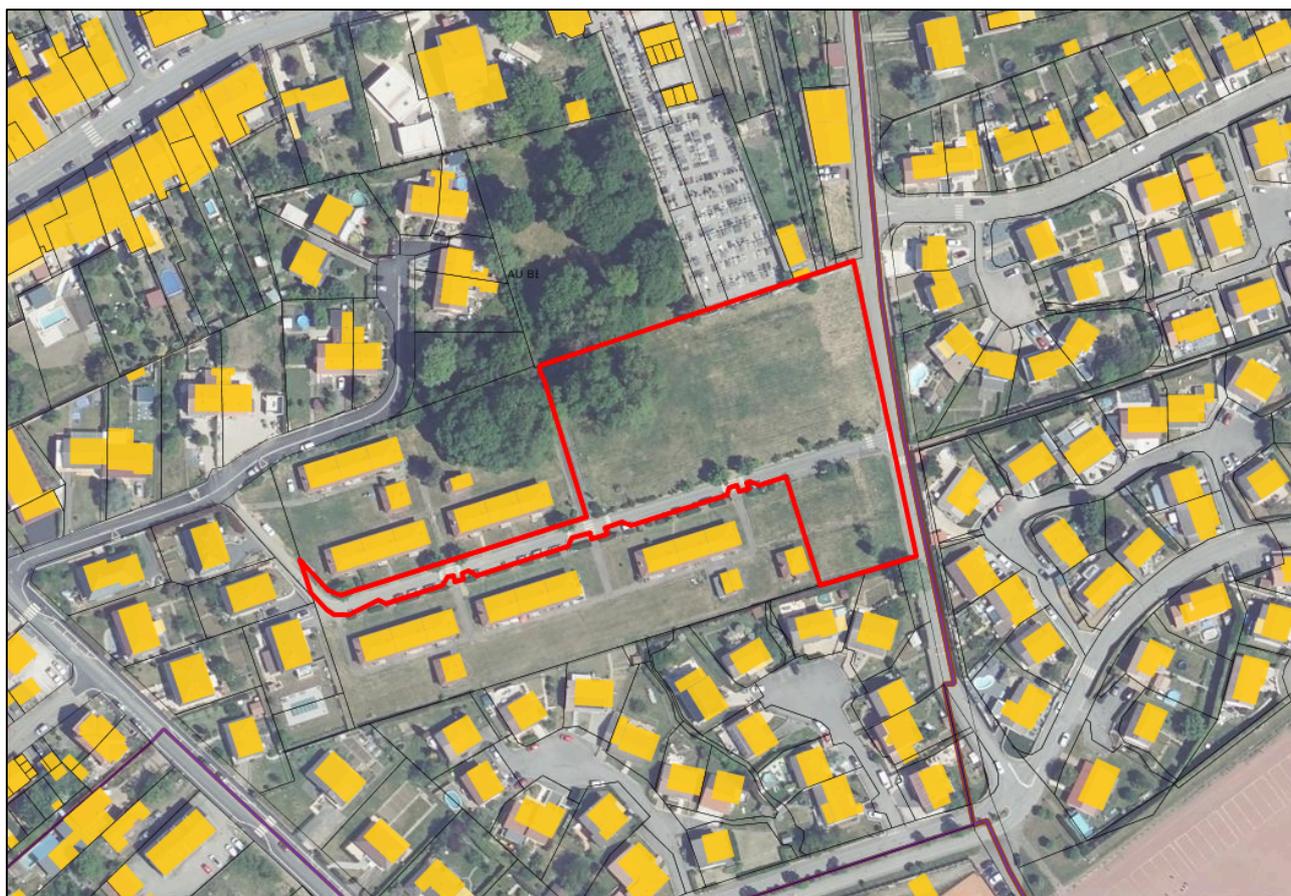
- ✓ la création d'un secteur particulier en zone Ub pour la réalisation d'un projet à vocation résidentielle (habitat seniors/logements sociaux) ;
- ✓ la modification des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans les zones Ub et 1AU (constructions en second rang) ;
- ✓ la modification des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la zone Ua ;
- ✓ la modification des dispositions relatives à la gestion des espaces libres et plantations dans toutes les zones (infiltration des eaux pluviales pour les allées et aires de stationnement) ;
- ✓ la modification des dispositions relatives à la desserte par les réseaux dans toutes les zones (infiltration des eaux pluviales) ;
- ✓ la modification des dispositions relatives au stationnement dans les zones Ua, Ub et 1AU (stationnement dédié aux logements locatifs).

Ces évolutions de faible ampleur entrent dans le cadre d'une procédure de modification du PLU dans la mesure où, conformément aux articles L.153-36 et L.153-37 du Code de l'Urbanisme.

A. CRÉATION D'UN SECTEUR UB_A POUR LA RÉALISATION D'UN PROJET À VOCATION RESIDENTIELLE

La municipalité a entrepris depuis plusieurs années un projet de réhabilitation et de mise en valeur du site du parc du Château, à l'image de la construction d'une maison médicale achevée en 2021. Aujourd'hui, la municipalité souhaite poursuivre ce projet avec le réaménagement du parc ainsi que la réalisation de maisons seniors sur sa frange sud (parcelle B 3373). Sur cette même parcelle, la commune souhaite permettre l'aménagement d'un projet à vocation d'habitat.

Si ces projets sont techniquement réalisables au vu de l'état actuel du document d'urbanisme, la commune souhaite tout de même apporter certaines modifications règlementaires afin d'encadrer la volumétrie des constructions qui y seront implantées. Ainsi, la municipalité souhaite créer un secteur particulier Uba sur l'emprise du site de projet afin de limiter la hauteur maximale des constructions à R+1.



Parcelle concernée par le projet à vocation résidentielle, source : Géofoncier

B. MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES DANS LES ZONES UB ET 1AU

Le règlement écrit du PLU en vigueur, à travers les articles Ub6 et 1AU6, interdit les constructions principales en seconde ligne. Consciente que cette disposition n'est plus en accord avec les politiques urbaines actuelles visant à limiter la consommation foncière et suivant les recommandations des services de l'Etat, la commune fait le choix de supprimer ladite disposition du règlement des articles UB6 et 1AU6.

C. MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DANS LA ZONE UA

Le règlement écrit du PLU en vigueur impose dans son article Ua7, une implantation en limite séparative pour les abris de jardin. La commune souhaite apporter davantage de souplesse dans les possibilités d'implantation. Ainsi, les abris de jardins ne seront plus concernés par les dispositions de l'article UA7.

D. MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES À LA GESTION DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS DANS TOUTES LES ZONES

La commune souhaite limiter le ruissellement des eaux pluviales et favoriser leur infiltration dans les sols. Pour cela, il sera demandé, pour les allées et aires de stationnement extérieures, l'utilisation de matériaux perméables (de type dalles gazon ou stabilisés). Cette disposition s'applique à l'ensemble des zones du PLU.

E. MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESSERTE PAR LES RESEAUX DANS TOUTES LES ZONES

Toujours dans cet objectif de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et de limiter l'engorgement des réseaux publics, la commune souhaite imposer, pour les parcelles privées, la mise en place d'un système d'épandage pour une évacuation des eaux pluviales dans le sol. Cette disposition s'applique à l'ensemble des zones du PLU.

F. MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT DANS LES ZONES UA, UB ET 1AU

La commune souhaite supprimer la dérogation présente dans les articles Ua12, Ub12 et 1AU12, à la réalisation d'aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-449 du 31/05/1990.

3. Evolution des documents du PLU

A. RÈGLEMENT ÉCRIT

Dispositions générales

Les dispositions générales sont modifiées comme suit :

Avant modification	Après modification
<p>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>I - LES ZONES URBAINES</p> <p>Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>Les zones urbaines ("zones U") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :</p> <ul style="list-style-type: none">• La zone Ua <p>Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant au centre ancien du village de Montois-la-Montagne, où les constructions sont principalement implantées en ordre continu.</p> <ul style="list-style-type: none">• La zone Ub <p>Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux extensions plus ou moins récentes du village de Montois-la-Montagne (des années 40-50 à nos jours).</p> <p>(...)</p>	<p>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>I - LES ZONES URBAINES</p> <p>Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>Les zones urbaines ("zones U") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :</p> <ul style="list-style-type: none">• La zone Ua <p>Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant au centre ancien du village de Montois-la-Montagne, où les constructions sont principalement implantées en ordre continu.</p> <ul style="list-style-type: none">• La zone Ub <p>Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux extensions plus ou moins récentes du village de Montois-la-Montagne (des années 40-50 à nos jours). Elle comprend un secteur Uba.</p> <p>(...)</p>

Règlement de la zone Ua

Le règlement de la zone Ua est modifié comme suit :

Avant modification	Après modification
<p>ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (...) II - Assainissement (...) b) Eaux pluviales La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) sera privilégiée par rapport au raccordement sur le réseau de collecte intercommunal. À défaut, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. (...)</p> <p>ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>I - En secteur continu repéré sur le document graphique :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Sur une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, la façade sur rue des constructions doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée.3. Le retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison, dont la hauteur sera au minimum de 2 mètres et au maximum la hauteur sous égout du bâtiment projeté. <p>(...)</p>	<p>ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (...) II - Assainissement (...) b) Eaux pluviales Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné. À défaut, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. (...)</p> <p>ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Pour les abris de jardin, pas de prescriptions.</p> <p>I - En secteur continu repéré sur le document graphique :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Sur une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, la façade sur rue des constructions doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée.3. Le retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison, dont la hauteur sera au minimum de 2 mètres et au maximum la hauteur sous égout du bâtiment projeté. <p>(...)</p>

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

(...)

3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors-œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables. En cas de modification du nombre de logements dans un bâtiment, même sans création de S.H.O.N., le nombre de places de stationnement imposé par logement est dû.

4. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-449 du 31/05/1990.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Les essences locales sont à privilégier. Le terrain attenant à la construction doit être entretenu.
2. On n'autorise aucune occupation ou utilisation du sol entre la façade avant de la construction principale et la limite de l'emprise publique. Cet espace ne pourra pas être clos.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

(...)

3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors-œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables. En cas de modification du nombre de logements dans un bâtiment, même sans création de S.H.O.N., le nombre de places de stationnement imposé par logement est dû.

4. ~~Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-449 du 31/05/1990.~~

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Les essences locales sont à privilégier. Le terrain attenant à la construction doit être entretenu.
2. ~~Les allées et aires de stationnement extérieures, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.~~
3. On n'autorise aucune occupation ou utilisation du sol entre la façade avant de la construction principale et la limite de l'emprise publique. Cet espace ne pourra pas être clos.

Règlement de la zone Ub

Le règlement de la zone Ub est modifié comme suit :

Avant modification	Après modification
<p>CARACTÈRE DE LA ZONE La zone Ub est une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux extensions plus ou moins récentes du village de Montois-la-Montagne (des années 40-50 à nos jours). (...)</p> <p>ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (...) II - Assainissement (...) b) Eaux pluviales La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) sera privilégiée par rapport au raccordement sur le réseau de collecte intercommunal. À défaut, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. (...)</p> <p>ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EN EMPRISES PUBLIQUES 1. Sauf dispositions graphiques, la façade sur rue, et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres ni à plus de 8 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer. 2. Les annexes à la construction principale ne pourront pas être implantées en avant de la construction principale. 3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le but de former une unité architecturale : dans ce cas, la façade sur rue de la</p>	<p>CARACTÈRE DE LA ZONE La zone Ub est une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux extensions plus ou moins récentes du village de Montois-la-Montagne (des années 40-50 à nos jours). Elle comprend un secteur Uba. (...)</p> <p>ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (...) II - Assainissement (...) b) Eaux pluviales Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné. À défaut, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. (...)</p> <p>ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EN EMPRISES PUBLIQUES 1. Sauf dispositions graphiques, la façade sur rue, et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres ni à plus de 8 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer. 2. Les annexes à la construction principale ne pourront pas être implantées en avant de la construction principale. 3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le but de former une unité architecturale : dans ce cas, la façade sur rue de la construction</p>

<p>construction principale devra se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.</p> <p>4. Les constructions principales en seconde ligne sont interdites.</p> <p>ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS (...)</p> <p>1. La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à R+1+c pour l'habitat individuel et R+2 pour l'habitat collectif.</p> <p>2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres sous égout.</p> <p>(...)</p> <p>ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT (...)</p> <p>3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors-œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables. En cas de modification du nombre de logements dans un bâtiment, même sans création de S.H.O.N., le nombre de places de stationnement imposé par logement est dû.</p> <p>4. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-449 du 31/05/1990.</p> <p>ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Les essences locales sont à privilégier. Le terrain attenant à la construction doit être entretenu.</p> <p>2. On n'autorise aucune occupation ou utilisation du sol entre la façade avant de la construction principale et la limite de l'emprise publique. Cet espace ne pourra pas être clos.</p>	<p>principale devra se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.</p> <p>4. Les constructions principales en seconde ligne sont interdites.</p> <p>ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS (...)</p> <p>Dans la zone Ub, <u>hors secteur Uba</u> :</p> <p>3. La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à R+1+c pour l'habitat individuel et R+2 pour l'habitat collectif.</p> <p>4. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres sous égout.</p> <p>(...)</p> <p><u>Dans le secteur Uba</u> :</p> <p>6. La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à R+1.</p> <p>7. Pour les constructions annexes, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 4 mètres au faîtage</p> <p>ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT (...)</p> <p>3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors-œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables. En cas de modification du nombre de logements dans un bâtiment, même sans création de S.H.O.N., le nombre de places de stationnement imposé par logement est dû.</p> <p>4. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-449 du 31/05/1990.</p> <p>ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Les essences locales sont à privilégier. Le terrain attenant à la construction doit être entretenu.</p>
--	---

	<p>2. Les allées et aires de stationnement extérieures, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.</p> <p>3. On n'autorise aucune occupation ou utilisation du sol entre la façade avant de la construction principale et la limite de l'emprise publique. Cet espace ne pourra pas être clos.</p>
--	---

Règlement de la zone Ux

Le règlement de la zone Ux est modifié comme suit :

Avant modification	Après modification
<p>ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (...) II - Assainissement (...) b) Eaux pluviales La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) sera privilégiée par rapport au raccordement sur le réseau de collecte intercommunal. À défaut, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. (...)</p> <p>ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES Pas de prescription.</p>	<p>ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (...) II - Assainissement (...) b) Eaux pluviales Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné. À défaut, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. (...)</p> <p>ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES Les allées et aires de stationnement extérieures, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.</p>

Règlement de la zone 1AU

Le règlement de la zone 1AU est modifié comme suit :

Avant modification	Après modification
<p>ARTICLE 1AU 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX (...) II - Assainissement (...) b) Eaux pluviales La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) sera privilégiée par rapport au raccordement sur le réseau de collecte intercommunal. À défaut, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. (...)</p> <p>ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EN EMPRISES PUBLIQUES</p> <ol style="list-style-type: none">1. Sauf dispositions graphiques en secteur 1AUc, la façade sur rue, et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres ni à plus de 8 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.2. En secteur 1AUc, les constructions principales et leurs extensions devront être édifiées dans la bande d'implantation dessinée au plan.3. Les annexes indépendantes de la construction principale ne pourront pas être implantées en avant de la construction principale.4. Les constructions principales en seconde ligne sont interdites.	<p>ARTICLE 1AU 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX (...) II - Assainissement (...) b) Eaux pluviales Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné. À défaut, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. (...)</p> <p>ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EN EMPRISES PUBLIQUES</p> <ol style="list-style-type: none">1. Sauf dispositions graphiques en secteur 1AUc, la façade sur rue, et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres ni à plus de 8 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.2. En secteur 1AUc, les constructions principales et leurs extensions devront être édifiées dans la bande d'implantation dessinée au plan.3. Les annexes indépendantes de la construction principale ne pourront pas être implantées en avant de la construction principale.4. Les constructions principales en seconde ligne sont interdites.
<p>ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT (...) 3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors-œuvre nettes. La valeur obtenue par le</p>	<p>ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT (...) 3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors-œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul</p>

<p>calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables. En cas de modification du nombre de logements dans un bâtiment, même sans création de S.H.O.N., le nombre de places de stationnement imposé par logement est dû.</p> <p>4. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1° de la loi 90-449 du 31/05/1990.</p> <p>ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenues. 2. Au moins 20 % du terrain à bâtir devra être planté et aménagé en espaces verts. 3. Dans le cadre d'opérations groupées, 5 % de la surface totale de l'opération seront réservés pour des espaces publics plantés. 	<p>ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables. En cas de modification du nombre de logements dans un bâtiment, même sans création de S.H.O.N., le nombre de places de stationnement imposé par logement est dû.</p> <p>4. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1° de la loi 90-449 du 31/05/1990.</p> <p>ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenues. 2. Les allées et aires de stationnement extérieur, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales. 3. Au moins 20 % du terrain à bâtir devra être planté et aménagé en espaces verts. 4. Dans le cadre d'opérations groupées, 5 % de la surface totale de l'opération seront réservés pour des espaces publics plantés.
---	--

Règlement de la zone 2AU

Le règlement de la zone 2AU est modifié comme suit :

Avant modification	Après modification
<p>ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Pas de prescription.</p>	<p>ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Les allées et aires de stationnement extérieures, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.</p>

Règlement de la zone A

Le règlement de la zone A est modifié comme suit :

Avant modification	Après modification
<p>ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (...) II - Assainissement (...) b) Eaux pluviales La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) sera privilégiée par rapport au raccordement sur le réseau de collecte intercommunal. À défaut, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. (...)</p> <p>ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.</p> <p>2. <u>Espaces boisés classés</u> :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés. <p>(...)</p>	<p>ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (...) II - Assainissement (...) b) Eaux pluviales Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné. À défaut, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. (...)</p> <p>ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>1. Les allées et aires de stationnement extérieur, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.</p> <p>2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.</p> <p>3. <u>Espaces boisés classés</u> :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés. <p>(...)</p>

Règlement de la zone N

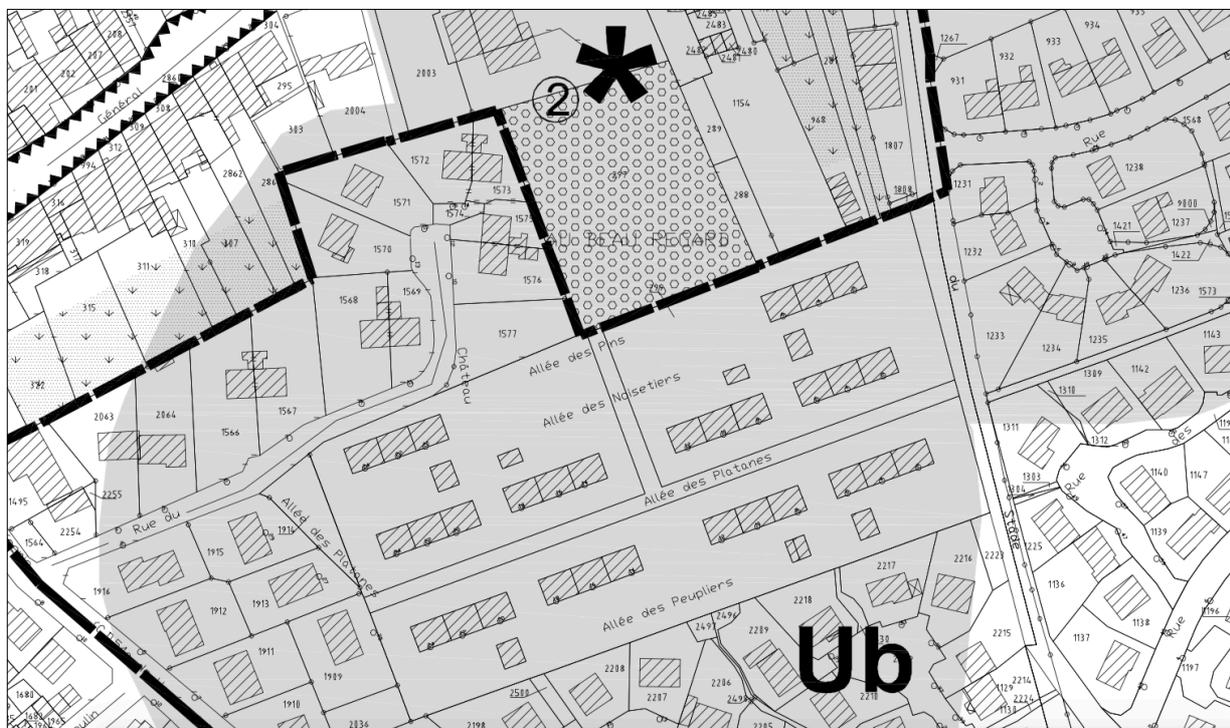
Le règlement de la zone N est modifié comme suit :

Avant modification	Après modification
<p>ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (...) II - Assainissement (...) b) Eaux pluviales La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) sera privilégiée par rapport au raccordement sur le réseau de collecte intercommunal. À défaut, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. (...)</p> <p>ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.</p> <p>2. <u>Espaces boisés classés</u> :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés. <p>(...)</p>	<p>ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (...) II - Assainissement (...) b) Eaux pluviales Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné. À défaut, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. (...)</p> <p>ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>1. Les allées et aires de stationnement extérieur, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.</p> <p>2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.</p> <p>3. <u>Espaces boisés classés</u> :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés. <p>(...)</p>

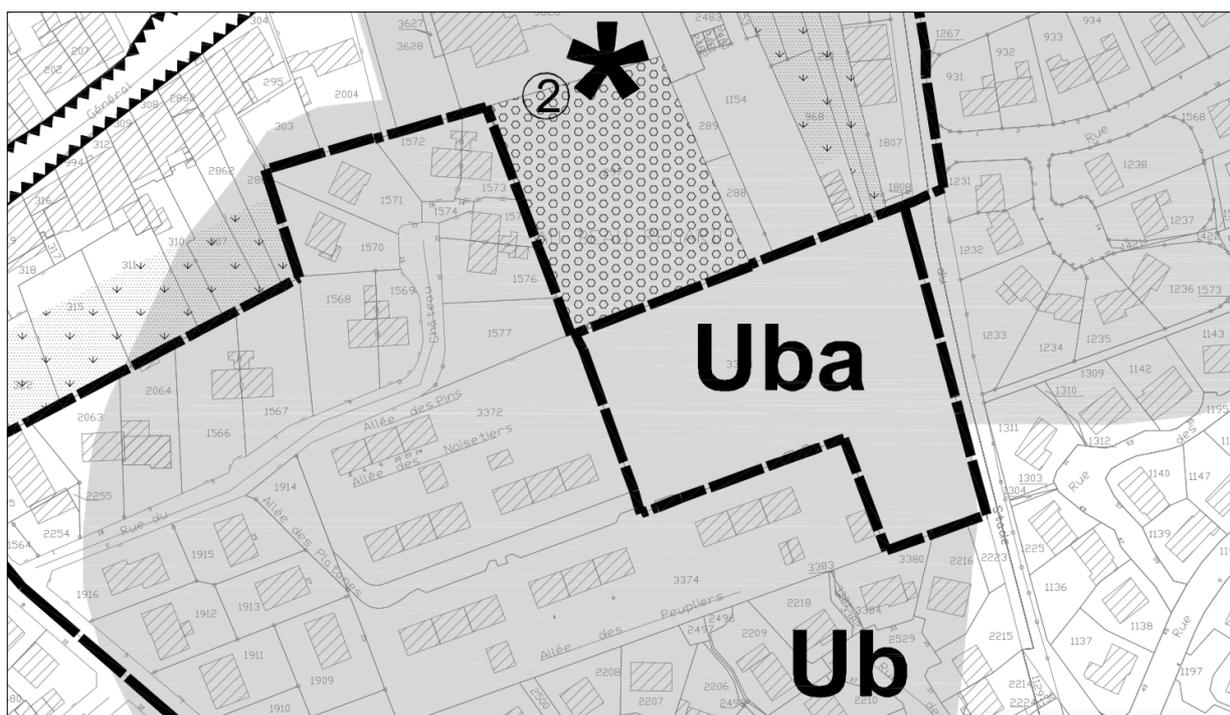
B. RÈGLEMENT GRAPHIQUE (1/2000^e)

Création d'un secteur Uba

- Avant modification du PLU (extrait du plan de zonage au 1/ 2000^e)



- Après modification du PLU (extrait du plan de zonage au 1/ 2000^e)



C. DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE

Suites aux modifications sur le règlement graphique, le document graphique annexe est actualisé.