



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°3

Pièce n°1

Notice Explicative

P.L.U. APPROUVÉ LE	: 11 septembre 2006
MODIFIÉ LE	: 11 juillet 2007
MIS A JOUR LE	: 30 octobre 2007
MIS A JOUR LE	: 4 février 2008
MODIFIÉ LE	: 30 juin 2011
MODIFIÉ LE	: 28 février 2013
MODIFIÉ SIMPLEMENT LE	: 18 Février 2016
MODIFIÉ LE	: 30 Novembre 2017
MODIFIÉ SIMPLEMENT LE	: 21 Avril 2022
MODIFIÉ SIMPLEMENT LE	: en cours

A- Introduction

B- Objet et contenu du dossier de modification

C- Déroulement de la procédure de modification simplifiée du PLU et son cadre réglementaire

D- La maîtrise d'ouvrage

E- Présentation des modifications

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ezanville a été approuvé le 11 septembre 2006, modifié le 11 juillet 2007 mis à jour le 30 octobre 2007 et 4 février 2008, modifiés les 30 juin 2011, 28 février 2013, 18 février 2016, 30 novembre 2017 et modifié simplement le 21 avril 2022.

Le présent dossier vise à modifier quelques dispositions de la zone UI et secteur UIpr du Plan Local d'Urbanisme correspondant au secteur dénommé le VAL d'EZANVILLE.

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit parallèlement à une opération de requalification de la zone commerciale du VAL d'EZANVILLE.

En effet, par délibération en date du 30 juin 2021, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée a approuvé l'objectif de résorption de la friche commerciale du VAL D'EZANVILLE, au travers d'une ZAC, visant à redonner au site une vocation économique mixte et pérenne. Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée concorde avec le périmètre de la zone UI et secteur UIpr.

Dans le cadre d'une modification simplifiée en date du 21 avril 2022, la commune d'Ezanville a procédé à des ajustements réglementaires en vue notamment de supprimer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation mise en place en 2017, laquelle s'avérait être inadaptée au regard des nouvelles orientations de réaménagement de la zone.

Il s'avère de nouveau nécessaire de compléter ou modifier certains articles du règlement de la zone UI et secteur UIpr du PLU en vue de :

Conforter la destination économique de la zone du Val d'Ezanville comme pôle d'activités

Réduire de façon importante les déchets de terrassement

Mutualiser le stationnement pour réduire l'impact visuel des parkings

Intégrer les espaces de stationnement perméables en espaces de pleine terre afin de les favoriser et de réduire leur impact en termes d'artificialisation des sols.

B- Objet et contenu du dossier de modification

L'objet de la présente modification simplifiée du PLU, engagée au titre des articles L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, concerne le règlement du PLU en vigueur.

- REGLEMENT :

1. **Article 1 de la zone UI et secteur UIpr : Occupations et utilisations du sol interdites**

Ajouter une interdiction relative aux constructions correspondant aux sous-destinations de salles d'art et de spectacles, lieux de culte et autres équipements recevant du public, afin de conforter la destination de la zone du Val d'Ezanville comme pôle d'activités réservé principalement aux activités tertiaires (commerces et services), aux établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi qu'aux activités artisanales.

2. **Article 10 de la zone UI et secteur UIpr : Hauteur des constructions**

Définir le terrain naturel comme terrain de référence pour le calcul de la hauteur des constructions en lieu et place d'un plateau de nivellement de sol fini.

3. **Article 12 de la zone UI et secteur UIpr : Stationnement des véhicules**

Instaurer une minoration des obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous destinations permettant une mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement, dans le cadre de la ZAC.

4. **Article 13 de la zone UI et secteur UIpr : Espaces libres-Plantations-Espaces boisés**

Comptabiliser dans le coefficient d'espaces laissés en pleine terre, les aires de stationnement aménagés avec un revêtement perméable.

Concernant les toitures terrasses prises en compte dans le coefficient de pleine terre, instaurer un critère de variabilité de l'épaisseur de terre végétale, en fonction de la structure porteuse du bâtiment.

5. **Annexes I du règlement-définition en annexe**

Préciser la notion d'Espaces Verts Libres laissés en Pleine Terre en vue de l'adapter au contexte de la Zone d'Aménagement Concertée.

Le dossier de modification simplifiée contient les pièces suivantes, lesquelles s'ajoutent ou se substituent aux pièces figurant dans le P.L.U., approuvé le 21 avril 2022, dans sa dernière version en vigueur.

- L'arrêté municipal prescrivant l'engagement de la procédure de modification simplifiée du PLU

- Une notice explicative

- Un additif au rapport de présentation

- Le règlement modifié de la zone UI

Les pièces inchangées (rapport de présentation, PADD, les OAP, le document graphique réglementaire, les annexes et pièces administratives) ne sont pas constitutives du présent dossier.

Conformément aux articles L. 153-36 et L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut faire l'objet d'une procédure de modification, lorsque la commune envisage de modifier le règlement écrit ou/et graphique, les OAP du P.L.U. dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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 nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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,
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Car si tel était le cas, on devrait recourir à une révision du P.L.U. (article L153-31 du Code de l'Urbanisme)

A ce jour, la commune d'EZANVILLE a engagé la révision du Plan Local d'Urbanisme. En l'état actuel de la révision, le cabinet d'études, désigné à cet effet, a finalisé le rapport de présentation et l'état initial de l'environnement.

Conformément à l'article L153-35 du Code de l'Urbanisme, « *entre la mise en révision d'un Plan Local d'Urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L153-34, une ou plusieurs modifications ou mise en compatibilité de ce plan. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L153-34 peuvent être menées conjointement.* »

Aussi, la commune a décidé de recourir à une modification de son PLU, en cours de révision, afin de répondre au mieux à l'avancée des actions de requalification de la zone du VAL d'EZANVILLE.

Pour rappel, la modification se décline selon deux procédures : la modification de droit commun régie par l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme et la modification simplifiée par l'article L.153-45 dudit code.

La première procédure est soumise à enquête publique, la seconde procède par mise à disposition.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

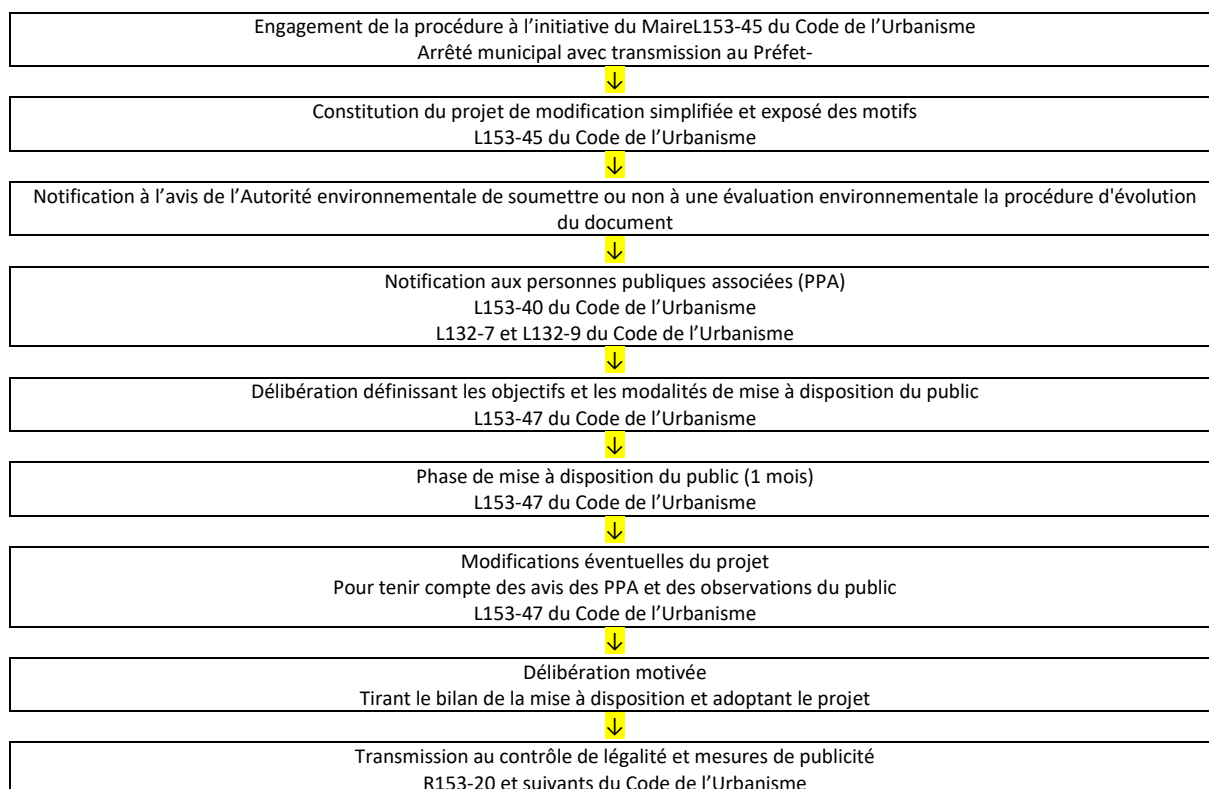
- La rectification d'une erreur matérielle ;
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151- 28 du code de l'urbanisme ;
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun, à savoir celles qui n'ont pas pour effet de :
 - de majorer de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - de diminuer ces possibilités de construire,
 - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

La présente modification vise à modifier à la marge le règlement écrit du chapitre UI du P.L.U, sans majoration de plus de 20 % des possibilités de construction, sans réduction d'une surface urbaine ou à urbaniser.

Compte tenu des évolutions souhaitées, la procédure de modification simplifiée est la procédure d'évolution du PLU la plus adaptée.

Ainsi, par arrêté n° 144-2023, en date du 28 décembre 2023, le Maire a décidé la prescription d'une modification du PLU, selon la procédure simplifiée.

1. Déroulement schématique d'une modification simplifiée



2. Cadre réglementaire pour une modification simplifiée

Extraits du Code de l'Urbanisme

- [Article L153-36 Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 -](#)
- Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I 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 L153-37 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 -](#)
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 L153-38 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 -](#)
Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- [Article L153-39 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 -](#)
Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.
Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.
- [Article L153-40 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 -](#)
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 L153-40-1 Création LOI n°2022-217 du 21 février 2022 -](#)
- A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article [L. 153-40](#), le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :
1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article [L. 151-4](#) ;
2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article [L. 151-5](#).
- [Article L153-41 Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 \(V\)](#)
- 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.
- [Article L153-42 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)
Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
- [Article L153-43 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 -](#)
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.
- [Article L153-44 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 -](#)
L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-23](#) à [L. 153-26](#).
- [Article L153-45 Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 \(V\)](#)
La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :
1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#) ;
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ;
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
4° Dans les cas prévus au II de l'article [L. 153-31](#).
Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.
- [Article L153-46 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 -](#)
Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article [L. 151-28](#) dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.
La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article [L. 151-28](#) ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

[Article L153-47 Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17](#)

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, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

[Article L153-48 Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 -](#)

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.

D-La maîtrise d'ouvrage

La commune d'EZANVILLE, Place Jules Rodet, 95460 EZANVILLE.

Le responsable du projet de modification simplifiée est Monsieur Éric BATTAGLIA, maire de la commune, Vice-Président de la CAPV.

E-Présentation des Modifications

Présentation de la modification du règlement

Les modifications sont reportées en **vert** et **en rouge** pour les dispositions supprimées

	Règlement avant	Règlement après
<p>Article UI 1</p> <p>Occupations et utilisations du sol interdites</p>	<p>- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.</p> <p>- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.</p> <p>- Le stationnement des caravanes</p> <p>- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.</p> <p>- Les habitations légères de loisirs.</p> <p>- Les carrières.</p> <p>- Les décharges</p> <p style="text-align: center;">Secteurs UIa et UIc</p> <p>- Les constructions ou installations à destination d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2, qui sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés.</p> <p style="text-align: center;">Zone UI, secteur UIpr</p> <p>- Les constructions ou installations à destination d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2, qui sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés.</p> <p style="text-align: center;">Secteur UIb</p> <p>- Toute utilisation ou construction à usage d'habitation y est interdite, y compris celles liées à la surveillance et au gardiennage.</p> <p style="text-align: center;">Secteur UIa</p> <p>Les constructions d'intérêt collectif sont interdites.</p>	<p>- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.</p> <p>- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.</p> <p>- Le stationnement des caravanes</p> <p>- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.</p> <p>- Les habitations légères de loisirs.</p> <p>- Les carrières.</p> <p>- Les décharges</p> <p style="text-align: center;">Secteurs UIa et UIc</p> <p>- Les constructions ou installations à destination d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2, qui sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés.</p> <p style="text-align: center;">Zone UI, secteur UIpr</p> <p>- Les constructions ou installations à destination d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2, qui sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés.</p> <p>-Les constructions répondant aux sous-destinations suivantes : les salles d'art et de spectacles, les lieux de culte ainsi que les autres équipements recevant du public.</p> <p style="text-align: center;">Secteur UIb</p> <p>- Toute utilisation ou construction à usage d'habitation y est interdite, y</p>

	<p style="text-align: center;">Secteur UIpr</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les conditions de l'arrêté préfectoral pour l'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'Ezanville, joint au dossier des « Annexes » du PLU, les activités industrielles, artisanales, commerciales et assimilées annexées à l'arrêté sont interdites à l'exception de celles déjà existantes à la date de parution de l'arrêté au recueil des actes administratifs de l'Etat. - Les implantations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre du code de l'environnement et classables dans les rubriques 1000 à 1999 et 2500 à 2599 de la nomenclature en vigueur à la date de parution de l'arrêté précité au recueil des actes administratifs de l'Etat et annexée à l'article R. 511-9 du code de l'environnement sont interdites. Toutefois, les installations classables dans les rubriques précitées qui sont ou seraient nécessaires à l'exploitation des établissements ou des activités existants à la date de parution de l'arrêté préfectoral d'autorisation du captage sont autorisées dans les conditions visées à l'article suivant. - L'implantation de canalisation de transport d'hydrocarbures liquides est interdite. - L'implantation de carrières et de centre d'enfouissement technique de déchets inertes, de déchets ménagers, ou de déchets industriels est interdite. - les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, de déchets ménagers sont interdits. 	<p>compris celles liées à la surveillance et au gardiennage.</p> <p style="text-align: center;">Secteur UIa</p> <p>Les constructions d'intérêt collectif sont interdites.</p> <p style="text-align: center;">Secteur UIpr</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les conditions de l'arrêté préfectoral pour l'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'Ezanville, joint au dossier des « Annexes » du PLU, les activités industrielles, artisanales, commerciales et assimilées annexées à l'arrêté sont interdites à l'exception de celles déjà existantes à la date de parution de l'arrêté au recueil des actes administratifs de l'Etat. - Les implantations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre du code de l'environnement et classables dans les rubriques 1000 à 1999 et 2500 à 2599 de la nomenclature en vigueur à la date de parution de l'arrêté précité au recueil des actes administratifs de l'Etat et annexée à l'article R. 511-9 du code de l'environnement sont interdites. Toutefois, les installations classables dans les rubriques précitées qui sont ou seraient nécessaires à l'exploitation des établissements ou des activités existants à la date de parution de l'arrêté préfectoral d'autorisation du captage sont autorisées dans les conditions visées à l'article suivant. - L'implantation de canalisation de transport d'hydrocarbures liquides est interdite. - L'implantation de carrières et de centre d'enfouissement technique de déchets inertes, de déchets ménagers, ou de déchets industriels est interdite. - les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, de déchets ménagers sont interdits.
--	---	--

Règlement avant

Règlement après

<p>Article UI 10</p> <p>Hauteur des constructions</p>	<p style="text-align: center;">Zone UI et secteur UIpr sauf secteurs UIa, UIb et UIc</p> <p>La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du sol fini ne peut excéder 12 mètres.</p> <p>Le plateau du sol fini ne pourra excéder un plateau de nivellement fixé à 95,00 NGF</p>	<p style="text-align: center;">Zone UI et secteur UIpr sauf secteurs UIa, UIb et UIc</p> <p>La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du sol fini terrain naturel ne peut excéder 12 mètres.</p> <p>Le plateau du sol fini ne pourra excéder un plateau de nivellement fixé à 95,00 NGF</p>
---	---	--

	Secteurs UIa, UIb et UIc	Secteurs UIa, UIb et UIc
	<p>La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 mètres.</p> <p>Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.</p> <p>CAS PARTICULIERS</p> <p>Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.</p> <p>Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à une hauteur identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de deux ans à compter de la date du sinistre.</p>	<p>La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 mètres.</p> <p>Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.</p> <p>CAS PARTICULIERS</p> <p>Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.</p> <p>Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à une hauteur identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de deux ans à compter de la date du sinistre.</p>

Règlement avant

Règlement après


Article UI 12 Stationnement	Règlement avant	Règlement après
	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.</p> <p>Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.</p> <p>En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.</p> <p>En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.</p> <p>Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, Compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.</p> <p>La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.</p>	<p>Zone UI et secteur UIpr</p> <p>Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.</p> <p>Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées à l'annexe III du présent règlement, pour chacune de ces destinations ou sous destinations, au prorata des normes applicables à chacune d'elles.</p> <p>Cependant, en cas de mutualisation de l'offre de stationnement de plusieurs destinations ou sous-destinations, dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté, les normes précitées peuvent être réduites de 20 % maximum de l'offre totale de stationnement, sous réserve que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places à réaliser soit néanmoins au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations et sous destinations concernées. - L'offre de stationnement soit librement accessible depuis le domaine public sans aménagement de clôture. <p>Lors d'une modification de bâtiments existants ou de changement de nature d'activité, il sera recalculé un nombre de places de stationnement conformément aux normes susvisées.</p> <p>Secteurs UIa, UIb et UIc</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.</p> <p>Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de</p>

		<p>places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.</p> <p>En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.</p> <p>En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.</p> <p>Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, Compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.</p> <p>La création des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins réellement praticables ne pourra par conséquent être inférieure à 300mètres.</p>
--	--	---

Règlement avant

Règlement après

<p>Article UI 13</p> <p>Espaces Libres-Plantations- Espaces Bois</p>	<p>Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.</p> <p>Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.</p> <p>Toute plantation d'espèce exotique envahissante sera interdite.</p> <p>Zone UI et secteur UIpr sauf secteurs UIa, UIb et UIc</p> <p>Des espaces verts libres devront être conservés en pleine terre dans la limite de 25% minimum de la superficie du terrain. (Voir « définitions » en annexe I du règlement).</p> <p>Seront pris en compte dans le pourcentage des espaces libres les toitures végétalisées pondérées à 50% de la surface de toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 20 cm.</p> <p>Une marge d'isolement paysagère sera conçue, afin de présenter un écran sonore et visuel entre les constructions de la zone UI et secteur UIpr et la partie résidentielle localisée en zone UGa et UGapr.</p> <p>Cette mise en scène paysagère recevra un traitement paysager pouvant être</p>	<p>Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.</p> <p>Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.</p> <p>Toute plantation d'espèce exotique envahissante sera interdite.</p> <p>Zone UI et secteur UIpr sauf secteurs UIa, UIb et UIc</p> <p>Des espaces verts libres devront être conservés en pleine terre dans la limite de 25% minimum de la superficie du terrain. (Voir « définitions » en annexe I du règlement).</p> <p>Seront comptabilisés dans le pourcentage des espaces verts libres en pleine terre, <u>les aires de stationnement dès lors qu'elles comportent un revêtement perméable</u>. Sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, les espaces verts libres en pleine terre ne comporteront que le passage éventuel de réseaux (électricité, eaux potable, usées, pluviales). Ils doivent pouvoir recevoir des plantations.</p> <p>Dans ce cas, l'aménagement des aires de stationnement devra prévoir une infiltration répartie des eaux pluviales. A ce titre, un nivellement du sol du parking sera recherché dès sa conception afin d'éviter une stagnation ou infiltration préférentielle sur une zone réduite.</p> <p>La structure des aires de stationnement perméables sera constituée d'un système multicouche dont la structure aura la capacité de retenir et filtrer l'eau, suivant le type de modèles ci-dessous :</p>
--	---	--

	<p>composé d'espaces verts, d'arbres de haute tige et de buissons, complété par une palissade ou tout autre type de clôture d'une hauteur minimum de 2 mètres.</p> <p>Les cheminements piétons seront, de préférence, aménagés en revêtement perméable, sous réserve que cet aménagement ne nuise pas à la qualité des eaux souterraines du captage.</p> <p style="text-align: center;">Secteurs UIa , UIb et UIc</p> <p>Des espaces verts libres devront être conservés en pleine terre dans la limite de 30% minimum de la superficie du terrain. (Voir « définitions » en annexe I du règlement).</p> <p style="text-align: center;">Secteur UIc</p> <p><u>Marge d'isolement paysagère</u> Les marges d'isolement paysagère figurée au plan de zonage 1/2 en limites de zone industrielle devront comporter au moins deux rangées d'arbres de haute tige complétées par une haie vive à feuillage suffisamment dense pour former écran.</p>	 <p>Le porteur de projet devra justifier des mesures prises pour permettre l'infiltration au sol des eaux pluviales et le nivellement de ce dernier en vue de répondre aux préconisations susvisées.</p> <p>Seront également, pris en compte dans le pourcentage des espaces verts libres laissés en pleine terre, les toitures végétalisées pondérées à 50% de la surface de toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 20-cm, variable en fonction de la structure porteuse du bâtiment.</p> <p>Une marge d'isolement paysagère sera conçue, afin de présenter un écran sonore et visuel entre les constructions de la zone UI et secteur UIpr et la partie résidentielle localisée en zone UGa et UGapr.</p> <p>Cette mise en scène paysagère recevra un traitement paysager pouvant être composé d'espaces verts, d'arbres de haute tige et de buissons, complété par une palissade ou tout autre type de clôture d'une hauteur minimum de 2 mètres.</p> <p>Les cheminements piétons seront, de préférence, aménagés en revêtement perméable, sous réserve que cet aménagement ne nuise pas à la qualité des eaux souterraines du captage.</p> <p style="text-align: center;">Secteurs UIa , UIb et UIc</p> <p>Des espaces verts libres devront être conservés en pleine terre dans la limite de 30% minimum de la superficie du terrain. (Voir « définitions » en annexe I du règlement).</p> <p style="text-align: center;">Secteur UIc</p> <p><u>Marge d'isolement paysagère</u> Les marges d'isolement paysagère figurée au plan de zonage 1/2 en limites de zone industrielle devront comporter au moins deux rangées d'arbres de haute tige complétées par une haie vive à feuillage suffisamment dense pour former écran.</p>
--	---	--

Règlement avant

Règlement après

<p>Annexe I : définitions</p>	<p>Espaces verts libres en pleine terre</p> <p>Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :</p> <ul style="list-style-type: none"> -son revêtement est perméable -sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comportera que le passage éventuel de réseaux (électricité, eaux potable, usées, pluviales) -il doit pouvoir recevoir des plantations <p>Les aires de stationnement, leurs accès ainsi que les espaces aménagés en dalles alvéolées engazonnées sont exclus des surfaces de pleine terre.</p> <p>Les toitures végétalisées sur une épaisseur de terre végétale minimale de 20 cm pourront être prises en compte dans le calcul</p>	<p>Espaces verts libres en pleine terre</p> <p>A l'exception de la zone UI et secteur UIpr, dont la définition est insérée à l'article UI 13,</p> <p>Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :</p> <ul style="list-style-type: none"> -son revêtement est perméable -sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comportera que le passage éventuel de réseaux (électricité, eaux potable, usées, pluviales) -il doit pouvoir recevoir des plantations <p>Les aires de stationnement, leurs accès ainsi que les espaces aménagés en dalles alvéolées engazonnées sont exclus des surfaces de pleine terre.</p>
--------------------------------------	---	--

	des espaces verts en pleine terre après application d'un coefficient de pondération de 50% de la surface de toiture végétalisée.	Les toitures végétalisées sur une épaisseur de terre végétale minimale de 20 cm pourront être prises en compte dans le calcul des espaces verts en pleine terre après application d'un coefficient de pondération de 50% de la surface de toiture végétalisée.
--	---	--