

Département de : l'Aube

Commune de : **SAINT-LEGER-PRES-TROYES**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation de la modification simplifiée n° 1

**Modification simplifiée n° 1**  
**Mise à disposition au public**

PLU approuvé le 29 avril 2019

Dossier de la modification simplifiée n° 1 réalisé par :

**PERSPECTIVES**  
30 Ter, rue Charles Delaunay  
10000 TROYES  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

# SOMMAIRE

I/ Pourquoi une procédure de modification simplifiée ? .....	2
I.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLU.....	2
I.2. CHOIX DE LA PROCEDURE.....	2
II/ L'objet de la modification simplifiée : adaptation de certaines dispositions du règlement écrit.....	4
III/ Prise en compte de l'environnement .....	15
IV/ Conclusion .....	16

# I/ Pourquoi une procédure de modification simplifiée ?

## I.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme – P.L.U de la commune de Saint-Léger-Près-Troyes a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29 avril 2019.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Léger-Près-Troyes nécessite des adaptations du règlement écrit pour clarifier ou adapter certaines règles de la zone urbaine (U) et de la zone à urbaniser (AU), car ces dernières peuvent poser des difficultés de compréhension ou d'application lors de l'instruction de permis et la réalisation de projets de constructions.

Cette modification doit également permettre la reprise des dispositions applicables à la zone naturelle N, des incohérences ayant été remarquées.

## I.2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Les adaptations définies n'auront pas pour effet :

- **De modifier les orientations du PADD du PLU.**  
Les modifications apportées au règlement écrit ne constituent aucunement une atteinte à l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune, puisqu'elles permettent uniquement de lever des incohérences et permettent une meilleure application et compréhension des règles.
- **De réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances.** Aucune modification n'est apportée aux zones Agricoles ou Naturelles du PLU actuel ou aux protections qui y sont définies.
- **De majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan.**
- **De diminuer les possibilités de construire.**
- **De réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.**

Il n'est donc pas nécessaire de faire une procédure de modification de droit commun, mais uniquement une procédure de modification simplifiée.

## Rappel du contexte législatif

La procédure de modification simplifiée a été introduite par la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés (APCIPP), modifiée par l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et de son décret d'application du 14 février 2013 et par **la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**. Le nouveau champ d'application de la modification simplifiée est applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Depuis l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme et ses décrets d'application du 28 décembre 2015, la modification simplifiée du PLU est régie par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

Elle ne comporte pas d'enquête publique.

### Article L.153-45 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019

*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.*

*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 L.153-46 du code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*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 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019

*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.*

## II/ L'objet de la modification simplifiée : adaptation de certaines dispositions du règlement écrit

D'une manière générale dans le règlement écrit, la difficulté est posée par la complexité d'interprétation et d'application de certaines règles. La commune souhaite continuer à accueillir dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU de nouvelles constructions pour satisfaire les besoins d'installation de nouveaux ménages dans de bonnes conditions ; c'est-à-dire dans le respect du cadre de vie de la commune, mais aussi pour permettre une bonne implantation des projets sur les parcelles.

Aussi, la commune fait face à des difficultés liées notamment à l'implantation des constructions en limite séparative et aux règles de création de places de stationnement.

Par ailleurs, il convient de reprendre le règlement de la zone N qui est confus dans sa rédaction et ne permet pas une bonne lecture des dispositions concernant chaque secteur de la zone.

Les modifications apportées dans le cadre de la modification simplifiée n° 1 sont les suivantes :

### **A- Modification des règles de hauteur des constructions à usage d'habitation pour les zones UA, UB, UE, UZH, 1AU, A et N – Article 4.2**

Le règlement actuel limite uniquement la hauteur des constructions selon l'égout du toit, ce qui peut porter à confusion quant au point de référence à prendre en compte dans le cas de la réalisation de toiture plate.

Ainsi, la modification du PLU vise à compléter les dispositions des articles UA4.2.4, UB4.2.4, UE4.2.4, UZH4.2.4, 1AU4.2.4, A4.2.5 et N4.2.3 afin de limiter la hauteur des constructions à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture plate dans toutes les zones.

#### **Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n° 1**

**Élément supprimé par la modification simplifiée**

**Élément ajouté par la modification simplifiée**

#### **ZONES UA, UB, UE, UZH, 1AU, A et N**

[...]

#### **4.2 - Hauteur**

[...]

4.2.4. La hauteur maximale des constructions est limitée à 4m à l'égout de toit **et à 4m à l'acrotère dans le cas de réalisation d'une toiture plate.**

[...]

## **B- Modification des règles de hauteur des autres constructions ou aménagement pour les zones UA, UB, UE, UZH, 1AU et A - Article 4.2**

Le règlement actuel limite la hauteur des mâts, pylônes et antennes par rapport à la construction existante. La rédaction actuelle ne précise pas qu'il s'agit de limiter la hauteur des éléments techniques apposés sur une construction et peut porter à confusion quant à l'application de cette règle.

Ainsi, la modification du PLU vise à compléter les dispositions des articles UA4.2.7, UB4.2.7, UE4.2.7, UZH4.2.7, 1AU4.2.7 et A4.2.8 afin de préciser qu'il s'agit de limiter la hauteur des éléments techniques en lien avec la construction existante sans modifier la limite fixée dans le PLU.

### **Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n° 1**

*Elément supprimé par la modification simplifiée*

*Elément ajouté par la modification simplifiée*

#### **ZONES UA, UB, UE, UZH, 1AU et A**

[...]

#### **4.2 - Hauteur**

[...]

4.2.7. La hauteur maximale ~~des mâts, pylônes et antennes des éléments techniques~~ ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante ~~sur laquelle ils sont apposés.~~

[...]

## **C- Modification des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les zones UA, UB, UE, UZH et 1AU - Article 4.3**

L'article 4.3.2 rappelle qu'il est possible en cas de rénovation ou de reconstruction de s'implanter à l'emplacement initial.

La rédaction actuelle de l'article est peu compréhensible et ne présente pas d'intérêt, puisque les conditions de reconstruction à l'identique sont déjà fixées par l'article L.111-15 CU.

Ainsi, la modification du PLU vise à supprimer les articles UA4.3.2, UB4.3.2, UE4.3.2, UZH4.3.2 et 1AU4.3.2.

### **Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n° 1**

*Elément supprimé par la modification simplifiée*

*Elément ajouté par la modification simplifiée*

#### **ZONES UA, UB, UE, UZH et 1AU**

[...]

#### **4.3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

[...]

~~4.3.2. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera soit :~~

~~- à l'emplacement initial~~

~~- à l'alignement des voies publiques ou privées~~

~~- en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement~~

~~Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.~~

[...]

#### D- Modification de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les zones UB, UZH et 1AU - Article 4.4

Les articles UB 4.4.1, UZH 4.4.1 et 1AU 4.4.1 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, doivent évoluer car ils ne permettent pas l'extension des constructions.

En effet, la disposition actuelle autorisant une implantation sur une limite séparative à condition d'être réalisée par le garage est trop restrictive pour les constructions existantes qui ne peuvent ni réaliser de garage supplémentaire ni de terrasse, véranda, ...

Il est donc proposé de remplacer cette dernière par une règle d'implantation en limite séparative selon le respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,5 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45°. De cette façon, des extensions seront possibles tout en préservant un aspect cohérent entre les constructions principales et les extensions.

Un schéma permet de compléter cette nouvelle disposition afin de garantir une bonne compréhension de la règle.

#### Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n° 3

**Élément supprimé par la modification simplifiée**

**Élément ajouté par la modification simplifiée**

#### ZONES UB, UZH et 1AU

[...]

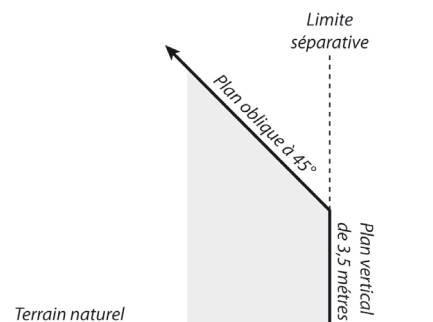
#### 4.4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

##### *Implantation des constructions*

4.4.1. L'implantation des constructions et des installations privées est autorisée sur une limite séparative au maximum, ~~à condition d'être réalisée par le garage pour les constructions à usage d'habitation.~~ sous réserve du respect d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,5 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique à 45° maximum (cf. schéma ci-contre).

Les locaux accessoires et les annexes inférieurs à 10m<sup>2</sup> sont autorisés sur deux limites séparatives maximum.

[...]



## E- Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière pour les zones UA, UB, UZH et 1AU - Article 4.5

L'article 4.5.2 précise qu'il est possible de relier deux bâtiments existants sur une même unité foncière grâce à une nouvelle construction sans tenir compte des règles de distance entre constructions présentées à l'article 4.5.

Cependant, la rédaction actuelle est peu compréhensible ; la modification du PLU vise donc à reprendre la rédaction des dispositions des articles UA4.5.2, UB4.5.2, UZH4.5.2 et 1AU4.5.2.

De plus, afin de faciliter la compréhension de ces dispositions, les articles 4.5.1 et 4.5.2 sont complétés par des illustrations.

### Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n° 1

**Élément supprimé par la modification simplifiée**

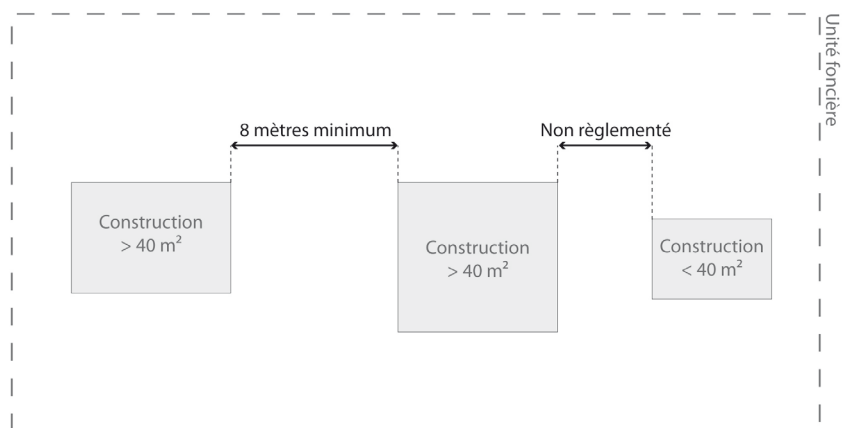
**Élément ajouté par la modification simplifiée**

#### ZONES UA, UB, UZH et 1AU

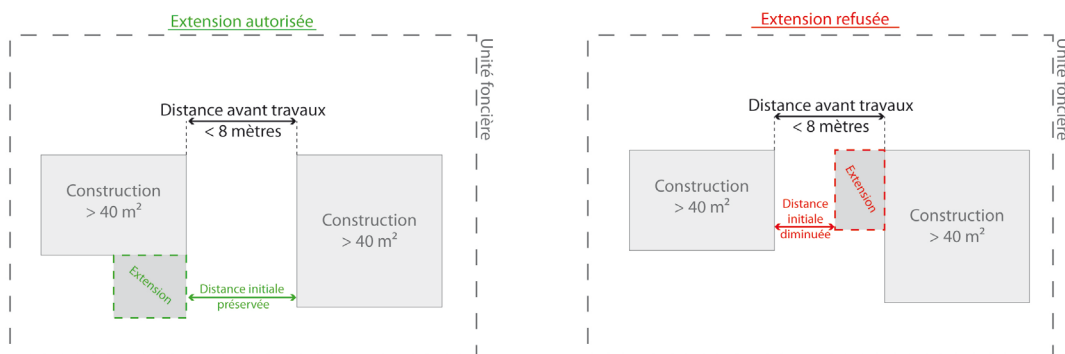
[...]

#### 4.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

4.5.1. La distance séparant des constructions supérieures à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol non contiguës ne peut être inférieure à 8 mètres.

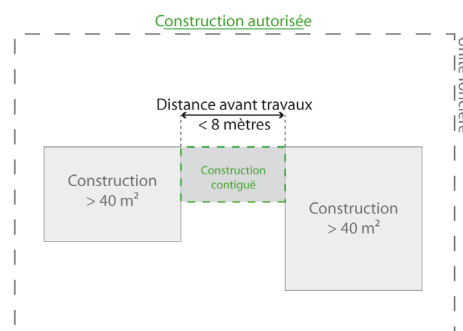


4.5.2. Les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement d'une construction existante ne respectant pas la règle ci-dessus sont autorisés à condition de ne pas réduire la marge initiale.



**La marge initiale entre constructions existantes ne pourra être réduite uniquement si les constructions deviennent contiguës.**

**Les constructions nouvelles et extensions permettant de rendre contiguës des constructions existantes sont autorisées.**



[...]



#### **F- Modification des règles de continuités visuelle, urbaine et paysagère pour les zones UA, UB, UZH et 1AU - Article 4.6**

Les articles UA4.6.1, UB4.6.1, UZH4.6.1 et 1AU4.6.1 sont supprimés puisqu'il est difficile d'appliquer une règle par rapport aux hauteurs des constructions voisines.

#### **Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n° 1**

**Élément supprimé par la modification simplifiée**

**Élément ajouté par la modification simplifiée**

#### **ZONES UA, UB, UZH et 1AU**

[...]

#### **4.6 - Continuité visuelle, urbaine et paysagère**

**4.6.1. La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas être supérieure à la hauteur des constructions immédiatement voisines.**

[...]

#### **G- Modification des règles d'aspect des toitures pour les zones UA, UB, UZH, 1AU et A - Article 5.2**

Le règlement écrit autorise la réalisation de toitures plates, mais ne déroge pas aux règles d'aspect des tuiles dans le cas de la réalisation de ce type de toiture.

Ainsi, la modification du PLU vise à déroger aux règles d'aspect des tuiles pour les toitures plates de la même façon que ces toitures peuvent déroger aux règles de pentes minimum au sein des articles UA5.2.12, UB5.2.12, UZH5.2.12, 1AU5.2.12 et A5.2.12.

De plus, la commune souhaite dans le cadre de la modification du PLU, ne pas réglementer la pente et l'aspect des toitures des bâtiments agricoles qui présentent des besoins particuliers.

Ainsi, la modification du PLU vise à compléter les articles UA5.2.17, UB5.2.17, UZH5.2.17, et 1AU5.2.17 pour permettre de déroger aux règles de pentes et d'aspect des tuiles pour les bâtiments agricoles.

#### **Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n° 1**

**Élément supprimé par la modification simplifiée**

**Élément ajouté par la modification simplifiée**

#### **ZONES UA, UB, UZH, 1AU et A**

[...]

#### **5.2 - Caractéristiques architecturales**

[...]

5.2.11. A moins de réaliser une toiture terrasse, les toitures des constructions sur front de rue auront une pente comprise entre 35° et 50° et seront à deux pans minimum.

5.2.12. **A moins de réaliser une toiture terrasse**, les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates de petit format (65 au m<sup>2</sup> minimum) et de ton terre cuite ou vieilli, soit des tuiles à emboîtement d'aspect équivalent selon le nuancier communal. La rénovation des toitures existantes est autorisée à l'identique ou conformément aux dispositions des toitures des constructions neuves.

[...]

5.2.17. **Les bâtiments agricoles**, les constructions annexes inférieures à 20m<sup>2</sup>, les piscines couvertes, les panneaux photovoltaïques, les parties vitrées des toitures, les vérandas et les marquises ne sont pas concernées par les règles 52.11 et 52.12.

[...]

#### **H- Modification des règles de part minimal de surfaces non imperméabilisées pour les zones UA, UB, UE, UY, UZH et 1AU - Article 6.1**

Le règlement actuel permet d'intégrer les surfaces affectées au stationnement dans le pourcentage d'espaces verts perméables ou éco-aménagés à condition d'être éco-aménagés et perméables.

Cette disposition va à l'encontre de la volonté de la commune qui souhaite préserver autant que possible le caractère « aéré » du tissu urbain qui présente un ensemble de jardins, vergers et espaces verts.

La prise en compte des espaces de stationnement, même éco-aménagés et perméables pourrait avoir des effets négatifs sur la préservation des espaces verts.

Ainsi, la modification du PLU vise à adapter les articles UA6.1.2, UB6.1.2, UE6.1.2, UY6.1.2, UZH6.1.2, et 1AU6.1.2 afin de préciser que les surfaces affectées au stationnement ne sont pas prises en compte dans le pourcentage d'espaces verts perméables ou éco-aménagés, même si elles sont éco-aménagés et/ou perméables.

#### **Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n° 1**

**Elément supprimé par la modification simplifiée**

**Elément ajouté par la modification simplifiée**

##### **ZONES UA, UB, UZH et 1AU**

[...]

##### **6.1 - Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables [...]**

6.1.1. 20% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts perméables ou éco-aménagés.

6.1.2. Les surfaces affectées au stationnement **ne sont pas** comptabilisées dans le pourcentage ci-dessus **à condition d'être même si elles sont** éco-aménagés **et/ou** perméables.

[...]

#### **I- Modification des règles de création de stationnement pour les zones UA, UB, UY, UZH et 1AU - Articles 7.1 et 8.1**

Une difficulté réside dans la règle des stationnements ; en effet, les articles UA7, UB7, UY7, UZH7 et 1AU7 imposent pour les maisons d'habitation, 3 places de stationnement aérien dont 1 hors accès garage et non clos.

Cela représente beaucoup trop de surfaces pour le stationnement, notamment au regard des surfaces mobilisées par rapport au tènement de la construction.

Il est donc proposé de modifier le nombre de places de stationnement à créer par : « 2 places de stationnement aérien ».

De plus, il sera ajoutée une disposition pour favoriser la création de « places de midi ».

**Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n° 1**

Elément supprimé par la modification simplifiée

Elément ajouté par la modification simplifiée

**ZONES UA, UB, UY, UZH et 1AU**

[...]

**7.1 - Stationnement des véhicules motorisés et des vélos hors des voies publiques**

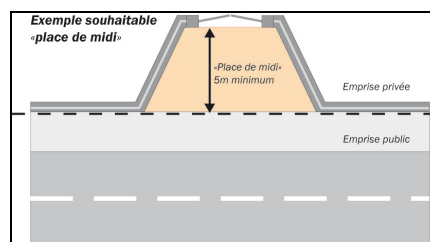
7.1.1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone U	
	Stationnements motorisés	Stationnements cycles
Maison d'habitation – logement individuel	3 2 places de stationnement aérien dont 1 hors accès garage et non clos	
Logement collectif	- 2 places par logement minimum  - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif	0,75m <sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales  1,5m <sup>2</sup> par logement > à 2 pièces principales (mini 3m <sup>2</sup> )
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	1 place pour 10 employés
Artisanat	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces	2 places par 50m <sup>2</sup> de surface de vente pour les surfaces inférieures à 100m <sup>2</sup>	
	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 100m <sup>2</sup>	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant	
	1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55m <sup>2</sup> de surface de plancher	1,5m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
Etablissements scolaires		1 place pour 10 élèves

[...]

7.1.4. Lors de la création ou la réfection d'une clôture, il est conseillé d'implanter les portails et autres systèmes de fermeture en retrait de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma ci-contre.

[...]



Le schéma présentant le principe de « place de midi » est également repris au sein des articles 8.1.3 des zones UA, UB, UZH et 1AU.

En effet, l'article 8.1.3 règlemente le recul des clôtures, il convient donc de mettre en cohérence les dispositions entre les articles 7 et 8.1.3.

De plus, la règle 8.1.3 est reprise pour préciser qu'il est préférable de présenter un recul de 5 mètres pour la bonne utilisation du principe de « place de midi ».

#### Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n° 1

Élément supprimé par la modification simplifiée

Élément ajouté par la modification simplifiée

#### ZONES UA, UB, UZH et 1AU

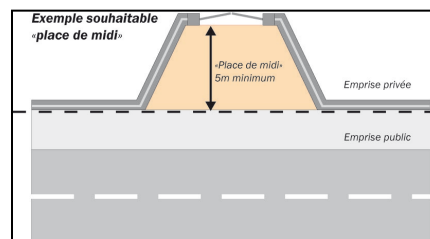
[...]

#### 8.1 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

[...]

8.1.3. Lors de la création ou la réfection d'une clôture, il est conseillé d'implanter les portails et autres systèmes de fermeture en retrait de l'alignement de la voie, sous forme de « place de midi », selon le schéma ci-contre.

Le portail de clôture sera de préférence en retrait minimal de ~~3m~~ 5m par rapport à la limite d'emprise publique



[...]

#### J- Modification du chapeau de zone de la zone N

Le chapeau de zone de la zone naturelle N ne présente pas l'ensemble des secteurs de la zone naturelle. De plus, les espaces dédiés aux jardins sont présentés à cet endroit alors que les dispositions qui y sont applicables sont présentées au titre suivant « La zone NJ ».

Afin de clarifier cette situation et de permettre une cohérence entre le plan de zonage et le règlement et ainsi assurer une bonne compréhension des documents, la modification du PLU vise à mettre à jour le chapeau de zone de la zone naturelle.

#### Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n° 1

Élément supprimé par la modification simplifiée

Élément ajouté par la modification simplifiée

#### ZONE N

Il s'agit des espaces naturels de la commune :

- Espaces forestiers et écologiques (N)
- ~~Espaces de jardin~~
- Espaces à vocation d'équipements (NE)
- Espaces à dominante humide (Nzh)
- Périmètre du captage (Npc)

[...]

**K- Modification des articles N1 et N2 de la zone N**

Le règlement de la zone N est repris afin d'éviter toute confusion entre les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits et ceux autorisés sous conditions.

Il s'agit donc de reprendre l'écriture des articles N1 et N2 pour permettre une bonne lecture des dispositions concernant chaque secteur de la zone sans apporter de modifications aux autorisations et interdictions de construire de la zone.

**Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n° 1**

**Élément supprimé par la modification simplifiée**

**Élément ajouté par la modification simplifiée**

**ZONE N**

[...]

**Article N1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols interdits**

1.1. Conformément au Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires (type annexes) n'ayant pas de destination de construction en propre sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.2. Les interdictions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions principales existantes, ainsi que de leurs locaux accessoires existants.

**Destinations, sous-destinations et affectations des sols interdites**

Destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Sous-destination des constructions au sens du code de l'urbanisme	Interdiction		
		Zone N	Secteur Ne	Secteur Npc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Oui	
	Exploitation forestière		Autorisé sous condition	
Habitation	Habitation		Oui	
	Hébergement		Oui	
Commerce et activités de service	Artisanat, commerce de détail		Oui	
	Restauration		Oui	
	Commerce de gros		Oui	
	Services avec accueil de clientèle		Oui	
	Hôtel et tourisme		Oui	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		Oui	
	Administrations publiques		Oui	
	Local technique public		Autorisé sous condition	
	Enseignement, santé, social			
	Art et spectacle			
	Sport	Oui	Autorisé sous condition	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autre Établissement Recevant du Public		Oui	
	Industrie		Oui	
	Entrepôt / Bureau		Oui	
	Congrès/exposition		Oui	
Affectations des sols	Affouillements / exhaussements			
	Dépôts à l'air libre		Oui	
	Remblai des mares / étangs		Oui	

**Constructions ou installations autorisées sous conditions dans le secteur nzh**

~~4.3.2.~~ **1.3** Toute construction est interdite.

**Article N2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières****Dispositions générales**

2.1. Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

**Constructions ou installations autorisées sous conditions dans la zone N (naturelle), secteurs Ne et Npc compris**

2.2. Les ~~ouvrages techniques locaux techniques publics~~ sont autorisés :

- s'ils sont liés au transport d'énergie ou
- s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant à une mission de service public

**Constructions ou installations autorisées sous conditions dans le secteur Ne (stade)**

2.3. Les constructions et aménagements sont autorisés s'ils sont liés aux équipements sportifs

**Constructions ou installations autorisées sous conditions dans le secteur Npc (captage)**

2.4. Les ~~constructions, installations et ouvrages techniques locaux techniques publics~~ sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance du captage.

**L- Modification des règles d'emprise au sol pour le secteur NE- Article 4.1**

Le règlement permet une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> au total dans la limite de deux constructions par unité foncière pour l'ensemble de la zone naturelle N.

Cependant, il apparaît que les besoins du secteur NE dédiés aux équipements et plus précisément aux équipements sportifs (stade, vestiaires, ...) présentent des besoins supérieurs.

En effet, la commune souhaite permettre une emprise au sol de 60 m<sup>2</sup> au total au sein du secteur NE pour permettre une éventuelle extension des vestiaires.

**Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n° 1**

~~Elément supprimé par la modification simplifiée~~

**Elément ajouté par la modification simplifiée**

**ZONE N**

[...]

**4.1 - Emprise au sol**

4.1.1. L'emprise au sol est limitée à 30m<sup>2</sup> au total (dans la limite de deux constructions par unité foncière)

**4.1.2 Dans le secteur NE, l'emprise au sol est limitée à 60m<sup>2</sup> au total.**

[...]

**M- Modification des dispositions applicables à la zone Nj**

Les dispositions applicables à la zone NJ présentent de nombreuses coquilles, erreurs et copiés-collés des autres zones rendant difficile la bonne compréhension des règles applicables à la zone.

Ainsi, outre les corrections de coquilles, les dispositions applicables au secteur NJ sont repris pour interdire les piscines et les annexes des constructions d'habitation et autoriser uniquement les abris de jardins. Le secteur NJ permettant d'identifier des jardins qui ne sont pas en lien avec des habitations existantes.

**Modification apportée au règlement écrit suite à la modification simplifiée n° 1**

~~Elément supprimé par la modification simplifiée~~

Elément ajouté par la modification simplifiée

**ZONE NJ**

[...]

**ARTICLE NJ1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**

~~4.3 1.1~~ Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article ~~UJ2 NJ2~~ est interdit.

~~4.4 1.2~~ Les constructions à moins de 6m des cours d'eau sont interdites.

**ARTICLE NJ2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Dispositions générales**

2.1. Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

**Constructions ou installations autorisées sous conditions**

~~2.2. Les locaux accessoires et les annexes relevant de la sous destination habitation sont autorisés et ne doivent pas avoir une surface de plancher supérieur à 30m<sup>2</sup>.~~

~~2.3. Les piscines sont autorisées à condition de maintenir une marge minimale de 3m avec les limites séparatives (margelle comprise).~~

2.2 Les abris de jardins

~~2.4 2.3.~~ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics sont autorisés à condition de ne pas remettre en cause le caractère de la zone.

[...]

**ARTICLE NJ4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****4.1 - Emprise au sol**

4.1.1. L'emprise au sol est limitée à 40m<sup>2</sup> ~~au total hors piscine (dans la limite de deux constructions par unité foncière)~~

[...]

## III/ Prise en compte de l'environnement

Prise en compte de l'environnement dans le cadre de la modification simplifiée n° 1 du PLU	
Enjeux environnementaux	Impacts sur les zones concernées par le projet
<b>Milieus naturels</b>	<p>La modification simplifiée n° 1 du PLU n'a pas d'impact sur les milieux naturels. Le classement en zone naturelle des milieux humides et des éléments de la Trame Verte et Bleue n'étant pas impacté par la procédure.</p> <p>De plus, les adaptations du PLU n'ont pas d'impact sur la consommation des terres agricoles.</p>
<b>Ressource en eau et assainissement</b>	La Modification simplifiée n° 1 du PLU n'impacte pas la ressource en eau et l'assainissement puisqu'elle permet d'assouplir des règles pour lesquelles le PLU a déjà évalué la capacité des réseaux dans le cadre du dimensionnement des zones.
<b>Risques naturels</b>	La Modification simplifiée n° 1 du PLU n'augmente pas l'exposition des populations face aux risques et nuisances qui sont déjà pris en compte au sein du PLU en vigueur.
<b>Risques technologiques</b>	
<b>Paysage et patrimoine</b>	La Modification simplifiée n° 1 du PLU porte sur des adaptations du règlement n'impactant pas le paysage ou le patrimoine communal, en cohérence avec sa physionomie paysagère.
<b>Santé humaine (pollution, bruit, ...)</b>	La Modification simplifiée n° 1 du PLU n'influe pas sur la santé humaine puisque les adaptations du règlement ne portent pas impact sur la santé humaine.
<b>Autres : gaz à effet de serre et climat, énergie, modes de déplacements, agriculture, ...</b>	La Modification simplifiée n° 1 du PLU n'influe pas sur l'agriculture, les déplacements, le climat... puisqu'il s'agit d'adaptations du règlement écrit n'influant pas sur les déplacements et le climat.



## IV/ Conclusion

La modification simplifiée n° 1 du PLU, n'a pas d'incidence sur la consommation des espaces puisqu'il s'agit d'adapter quelques prescriptions du règlement pour les clarifier et les compléter car elles posent des problèmes lors de l'instruction de permis.

Cette modification n'a pas pour effet de modifier les objectifs socio-démographiques affichés dans le PADD.

La modification simplifiée n° 1 du PLU implique uniquement le changement du règlement écrit.

Ainsi la modification simplifiée n° 1 du PLU :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- ne diminue pas les possibilités de construire,
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine U ou AU.

**Cette modification simplifiée n°1 est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.**