



PLAN LOCAL D'URBANISME DE POMACLE

Additif au rapport de présentation

Modification n°2

Dates d'approbation:
Révision : 27/05/2013
Modification n°1 : 10/11/2015
Modification n°2 : 19/12/2019

Transmission en sous-préfecture
en annexe de la délibération du
19 décembre 2019 approuvant la
modification n°2 du Plan Local
d'Urbanisme de Pomacle

Pour la Présidente,
Le Vice-Président,

Pierre GEORGIN

GRAND
REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pomacle a été approuvé le 27 mai 2013 et modifié le 10 novembre 2015.

Le PLU est un document de planification qui évolue et qui s'adapte autant aux évolutions législatives et réglementaires qu'aux projets que la collectivité souhaite mettre en œuvre sur son territoire.

Ainsi, le Conseil Municipal de Pomacle, lors de sa séance du 12 juin 2019, a sollicité la communauté urbaine du Grand Reims pour engager une procédure de modification n° 2 de son PLU.

1. Les objectifs et justifications de la procédure

La modification n°2 a pour objectif de favoriser la densification de l'enveloppe urbaine en adaptant notamment les règles relatives aux constructions en sous-sol, à l'implantation des constructions, à l'aspect extérieur et au stationnement.

Le tableau ci-après justifie le choix de la procédure de modification au regard des objectifs de la procédure.

Article	Code de l'urbanisme	Justifications
L 153-31	Révision si : - Changement des orientations de PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à urbanisation d'une zone à urbanisation 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 - Création d'une OAP valant création d'une ZAC	Les adaptations prévues ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD. Aucune réduction d'EBC, de zones A ou N n'est prévue. Les adaptations n'ont pas pour effet de réduire de protection ni sont de nature à induire de graves risques de nuisances. Aucune ouverture à urbanisation et aucune création d'OAP valant création de ZAC n'est prévue. Par conséquent, la présente procédure n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 153-31.
L 153-36	Modification si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L 153-31 et s'il s'agit d'adapter le règlement, les OAP ou le POA.	Le projet n'entre pas dans les cas de l'article L 153-31. Il prévoit en revanche l'adaptation de plusieurs dispositions du règlement écrit. Il entre donc dans le champ de l'article L 153-36

2. Adaptations du PLU

2.1. Adaptation des règles relatives aux constructions en sous-sol (zone U)

Contexte

Le PLU de Pomacle en vigueur interdit les constructions en sous-sol dans la zone U de la commune. Cette interdiction stricte a été édictée en 2013 au regard d'un risque de possible remontée de nappes, mais sur la base de données imprécises, et qui concernerait essentiellement des espaces non-bâtis (Grande Place).

La collectivité souhaite lever cette interdiction, sans toutefois minorer le risque potentiel d'inondation. Il s'agit au contraire d'en tenir compte dans l'aménagement futur des sous-sols, en obligeant les pétitionnaires à prendre des mesures pour éviter l'inondation de leurs caves.

Les données actuelles confirment qu'il n'existe aucun élément justifiant un risque fort et avéré d'inondation qui pourrait atteindre les habitations.

En effet, sur le territoire de Pomacle :

- il n'existe aucune Plan de Prévention des Risques.
- il ne s'agit pas d'un « Territoire à risque important d'inondation (TRI) »
- il ne fait pas l'objet d'un programme de prévention (PAPI)

Le site <http://www.georisques.gouv.fr/> administré par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire¹ n'identifie, dans le secteur urbanisé de la commune, que des aléas potentiels, de fiabilité « moyenne » :

- des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe de fiabilité MOYENNE
- des zones potentiellement sujettes aux inondations de cave de fiabilité MOYENNE



Sources : zones sensibles aux remontées de nappe avec prise en compte du niveau de fiabilité » (BRGM)

Justifications

Afin de lutter contre la consommation d'espaces agricoles et naturels et favoriser la densification de l'enveloppe urbaine, il est proposé d'autoriser les constructions en sous-sol en zone U.

Afin de tenir compte du potentiel risque d'inondation, ces constructions en sous-sol sont toutefois conditionnées, dans le cas où celles-ci sont susceptibles d'être inondées par remontée de la nappe phréatique, à la mise en œuvre de dispositions techniques évitant tout risque d'infiltration d'eau ou d'inondation.

¹ Source : <http://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives/#/>, Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, consulté le 29 mai 2019, données « zones sensibles aux remontées de nappe avec prise en compte du niveau de fiabilité » (BRGM)

Adaptations du règlement écrit

Rédaction en vigueur	Proposition de nouvelle rédaction
(p 6) ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ✓ (...) ✓ Les sous-sols.	(p 6) ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ✓ (...) ✓ Les sous-sols.
(p 6) ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS ✓ Les opérations de plus de trois logements, à condition de la réalisation d'une aire de jeux hors de tout passage d'une emprise minimale de 10 % de la surface du terrain. La longueur de l'aire de jeux ne devra pas être inférieure à 3 fois la largeur. ✓ (...)	(p 6) ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS ✓ Les opérations de plus de trois logements, à condition de la réalisation d'une aire de jeux hors de tout passage d'une emprise minimale de 10 % de la surface du terrain. La longueur de l'aire de jeux ne devra pas être inférieure à 3 fois la largeur. ✓ Les constructions en sous-sol susceptibles d'être inondées par remontées de la nappe phréatique, si elles sont réalisées avec des dispositions techniques évitant tout risque d'infiltration d'eau ou d'inondation. ✓ (...)

2.2. Adaptation des règles relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Contexte

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques imposent :

- En zone U, une alternative entre implantation à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 m
- Dans le secteur Ub, un recul minimum de 5 mètres

Ce recul de 5 mètres limite les possibilités de construction dans la zone urbaine, il est proposé de le réduire tout en maintenant le principe de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Par ailleurs, dans l'ensemble de la zone U, le PLU en vigueur prévoit que « par leur faitage, l'ordonnancement des constructions nouvelles devront être parallèles par rapport à la voie la plus large et/ou la plus empruntée ».

Aucun motif d'ordre patrimonial ne justifie cette disposition car, notamment, la commune ne comprend pas de site patrimonial remarquable, de monument historique générant un périmètre d'abords, de site naturel classé ou d'élément labellisé. Celle-ci apporte une certaine contrainte pour les nouvelles constructions, car l'orientation de leur faitage, et donc par conséquent de leur toiture et de leurs façades ne peut se faire que parallèlement aux voies principales.

En outre, cette rédaction peut être soumise à interprétation lors de l'instruction des autorisations du droit des sols, notamment pour ce qui concerne la définition de « la voie la plus empruntée », mais aussi s'avérer complexe en angle de rue, ou dans le cas de voies courbes ou non rectilignes.

Justifications

Afin de lutter contre la consommation d'espaces agricoles et naturels et favoriser la densification de l'enveloppe urbaine, il est proposé d'étendre les possibilités d'implantation pour les nouvelles constructions en zone U en :

- réduisant le recul minimum des constructions de 5 à 3 m par rapport aux voies et emprises publiques, tout en conservant pour la zone U une alternative avec la possibilité de construire à l'alignement.
- supprimant l'obligation d'ordonnancer les constructions parallèlement à la voie la plus large et/ou empruntée

Adaptations du règlement écrit

Rédaction en vigueur	Proposition de nouvelle rédaction
(p 8)	(p 8)
ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES	ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
(...)	(...)
<u>Dans l'ensemble de la zone :</u>	<u>Dans l'ensemble de la zone :</u>
Les constructions nouvelles doivent être édifiées : ✓ soit en alignement des voies de desserte ; ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres.	Les constructions nouvelles doivent être édifiées : ✓ soit en alignement des voies de desserte ; ✓ soit avec un recul minimum de 5-3 mètres.
(...)	(...)
Par leur faitage, l'ordonnancement des constructions nouvelles devront être parallèles par rapport à la voie la plus large et/ou la plus empruntée.	Par leur faitage, l'ordonnancement des constructions nouvelles devront être parallèles par rapport à la voie la plus large et/ou la plus empruntée
(...)	(...)

(p 9) (...) <u>Dans le secteur Ub :</u> Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 m.	(p 9) (...) <u>Dans le secteur Ub :</u> Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimal de 5-3 m.
--	---

2.3. Adaptation des règles relatives à l'aspect extérieur

Contexte

En zone U et AU, le règlement du PLU en vigueur prévoit que « la teinte des revêtements de façades devra respecter le nuancier de référence en annexe du présent règlement ». Ce nuancier de référence comporte 18 teintes définies selon des normes « NCS ».

Par ailleurs, le règlement définit des règles contraignantes pour les toitures et couvertures :
« Les toitures des constructions principales devront être à deux versants et avoir une pente comprise entre 25° et 45°. Les toitures à la Mansard sont autorisées sous conditions d'être de forme convexe et non concave. La toiture-terrasse, ou à faible pente, végétalisée ou non, pourra être autorisée dans le cadre d'un projet BBC ou économe en énergie.
En cas d'extension d'une construction existante, la toiture-terrasse, ou à faible pente, végétalisée ou non, pourra être autorisée. »

Dans le secteur Ub, une règle spécifique est édictée : « Les toitures terrasses de tout type de construction, ou à faible pente, végétalisées ou non, sont autorisées. »

Aucun motif d'ordre patrimonial ne justifie ces dispositions car, notamment, la commune ne comprend pas de site patrimonial remarquable, de monument historique générant un périmètre d'abords, de site naturel classé ou d'élément labellisé. Ces obligations constituent des contraintes pour les constructions nouvelles comme pour les extensions, surélévations et de manière générale tous travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur des constructions.

Justification

Afin de lutter contre la consommation d'espaces agricoles et naturels et favoriser la densification de l'enveloppe urbaine, il est proposé d'alléger les contraintes en :

- élargissant les possibilités de teinte pour les futures constructions et les évolutions des constructions existantes. Pour cela, il est proposé de lever dans l'article U 11 l'obligation de respecter le nuancier de référence, et de supprimer le nuancier de référence annexé au règlement
- supprimant l'obligation des toitures à deux versants, en autorisant ainsi tacitement et sans conditions à la fois les toitures à pentes et les toitures terrasses, et en supprimant par ailleurs toute contrainte de forme et d'aspect.

En conséquence la règle spécifique autorisant les toitures terrasses dans le secteur Ub n'a plus lieu d'être, étant donné qu'il est proposé de les autoriser dans l'ensemble de la zone urbaine.

Il est également procédé à une rectification d'erreur orthographique.

Adaptations du règlement écrit

Rédaction en vigueur	Proposition de nouvelle rédaction
(p 11)	(p 11)
ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR	ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR
<u>11.1. Dispositions générales</u>	<u>11.1. Dispositions générales</u>
(...)	(...)
Les enduits seront teintés dans la masse. La teinte des revêtements de façades devra respecter le nuancier de référence en annexe du présent règlement.	Les enduits seront teintés dans la masse. La teinte des revêtements de façades devra respecter le nuancier de référence en annexe du présent règlement.

<u>11.2. Toitures et couvertues</u> Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions principales devront être à deux versants et avoir une pente comprise entre 25° et 45°. Les toitures à la Mansard sont autorisées sous conditions d'être de forme convexe et non concave. La toiture-terrasse, ou à faible pente, végétalisée ou non, pourra être autorisée dans le cadre d'un projet BBC ou économe en énergie. En cas d'extension d'une construction existante, la toiture-terrasse, ou à faible pente, végétalisée ou non, pourra être autorisée.	<u>11.2. Toitures et couvertures</u> Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions principales devront être à deux versants et avoir une pente comprise entre 25° et 45°. Les toitures à la Mansard sont autorisées sous conditions d'être de forme convexe et non concave. La toiture-terrasse, ou à faible pente, végétalisée ou non, pourra être autorisée dans le cadre d'un projet BBC ou économe en énergie. En cas d'extension d'une construction existante, la toiture-terrasse, ou à faible pente, végétalisée ou non, pourra être autorisée.
(p 12) (...) <u>Dans le secteur Ub :</u> Les toitures terrasses de tout type de construction, ou à faible pente, végétalisées ou non, sont autorisées.	(p 12) (...) <u>Dans le secteur Ub :</u> Les toitures terrasses de tout type de construction, ou à faible pente, végétalisées ou non, sont autorisées.
(p 21) ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR <u>11.1. Dispositions générales</u> (...) Les enduits seront teintés dans la masse. La teinte des revêtements de façades devra respecter le nuancier de référence en annexe du présent règlement.	(p 21) ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR <u>11.1. Dispositions générales</u> (...) Les enduits seront teintés dans la masse. La teinte des revêtements de façades devra respecter le nuancier de référence en annexe du présent règlement.
<u>11.2. Toitures et couvertues</u> Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions principales devront être à deux versants et avoir une pente comprise entre 25° et 45°. Les toitures à la Mansard sont autorisées sous conditions d'être de forme convexe et non concave. La	<u>11.2. Toitures et couvertures couvertures</u> Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions principales devront être à deux versants et avoir une pente comprise entre 25° et 45°. Les toitures à la Mansard sont autorisées sous conditions d'être de forme convexe et non concave. La

toiture-terrasse, ou à faible pente, végétalisée ou non, pourra être autorisée dans le cadre d'un projet BBC ou économe en énergie. En cas d'extension d'une construction existante, la toiture-terrasse, ou à faible pente, végétalisée ou non, pourra être autorisée.	toiture-terrasse, ou à faible pente, végétalisée ou non, pourra être autorisée dans le cadre d'un projet BBC ou économe en énergie. En cas d'extension d'une construction existante, la toiture-terrasse, ou à faible pente, végétalisée ou non, pourra être autorisée.
---	---

Le nuancier de référence annexé au règlement (p 49) est supprimé.

2.4. Adaptation des règles relatives à l'aspect extérieur et aux clôtures

Contexte

En zone U et AU, les règles relatives aux clôtures nécessitent d'être assouplies afin de lever les contraintes d'édification, aussi bien en limite du domaine public qu'en limites latérales. La collectivité souhaite encadrer les clôtures en maintenant la hauteur maximale de deux mètres, mais en permettant une plus grande souplesse dans l'aspect de la clôture : soit un muret de 1 m surmonté d'un dispositif non-occultant ; soit un grillage doublé ou non d'une haie vive. Les grilles au barreaudage vertical ne seront plus imposées.

Afin de favoriser la qualité des clôtures, les murs devront être revêtus d'un enduit teinté dans la masse sur les deux faces. Les clôtures d'aspect « plaques de ciment » restent interdites, tandis que les parties en maçonnerie devront toujours être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

En limite latérale, la règle est simplifiée puisqu'est autorisée toute clôture n'excédant pas deux mètres.

Enfin, pour clarifier les règles de hauteur, des points de référence seront désormais précisés :

- En limite du domaine public, la hauteur de la clôture est mesurée à partir de la cote la plus élevée du domaine public au droit de la parcelle.
- En limite latérale, la hauteur de la clôture est mesurée par rapport au terrain naturel

Justification

Ces modifications visent à alléger les contraintes dans l'édification des clôtures, contribuant ainsi à la densification de la trame urbaine et à la lutte contre la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Elles contribuent par ailleurs à clarifier les règles en la matière, tout en conservant des exigences en matière de hauteurs ou d'aspect, nécessaires au maintien de la qualité du cadre de vie.

Il est également procédé à une rectification d'erreur orthographique.

Adaptations du règlement écrit

Rédaction en vigueur	Proposition de nouvelle rédaction
(p 12-13)	(p 12-13)
ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR	ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR
(...)	(...)
<u>11.4. Clôtures</u>	<u>11.4. Clôtures</u>
<u>Les clôtures sur rue,</u> seront constituées soit :	<u>Les clôtures sur rue,</u> seront constituées soit :
- d'un muret en briques apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit teinté dans la masse, d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille, barrière ou grillage, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. Les grilles au barreaudage vertical seront imposées. - d'un mur plain de 1,20m maximum, revêtu d'un enduit teinté dans la masse sur les deux faces. - d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé ou non d'une haie vive	- d'un muret en d'aspect briques apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit teinté dans la masse sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille, barrière ou grillage d'un dispositif non-occultant, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. Les grilles au barreaudage vertical seront imposées. - d'un mur plain de 1,20m maximum, revêtu d'un enduit teinté dans la masse sur les deux faces. - d'un grillage d'une hauteur maximale de 2

constituée d'essences locales. Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. Les clôtures d'aspect « plaques de ciment » sont interdites.	mètres doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. La hauteur des clôtures sur rue est mesurée à partir de la côte la plus élevée du domaine public au droit de la parcelle. Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. Les clôtures d'aspect « plaques de ciment » sont interdites.
<u>Les clôtures en limites latérales</u> seront constituées soit : - d'un muret en briques apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit teinté dans la masse, d'une hauteur maximale de 1 mètres surmonté d'une grille, barrière ou grillage, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. Les grilles au barreaudage vertical seront imposées. - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, revêtu d'un enduit teinté dans la masse sur les deux faces. - d'un grillage de 2 m de hauteur maximale, doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Les clôtures d'aspect « plaques de ciment » surmontées ou non d'un grillage sont autorisées. Elles auront une hauteur maximale de 2 m et seront peintes sur les deux faces.	<u>Les clôtures en limites latérales</u> n'excéderont pas deux mètres de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel seront constituées soit : - d'un muret en briques apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit teinté dans la masse, d'une hauteur maximale de 1 mètres surmonté d'une grille, barrière ou grillage, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. Les grilles au barreaudage vertical seront imposées. - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, revêtu d'un enduit teinté dans la masse sur les deux faces. - d'un grillage de 2 m de hauteur maximale, doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Les clôtures d'aspect « plaques de ciment » surmontées ou non d'un grillage sont autorisées. Elles auront une hauteur maximale de 2 m et seront peintes sur les deux faces.
(p 22-23) ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR (...) <u>11.4. Clôtures</u> <u>Les clôtures sur rue</u>, seront constituées soit : - d'un muret en briques apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit teinté dans la masse, d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille, barrière ou grillage, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. Les grilles au barreaudage vertical seront imposées. - d'un mur plein de 1,20m maximum, revêtu d'un enduit teinté dans la masse sur les deux faces. - d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé ou non d'une haie vive	(p 22-23) ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR (...) <u>11.4. Clôtures</u> <u>Les clôtures sur rue</u>, seront constituées soit : - d'un muret en d'aspect briques apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit teinté dans la masse sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille, barrière ou grillage d'un dispositif non-occultant, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant peut excéder 2 mètres. Les grilles au barreaudage vertical seront imposées. - d'un mur plein de 1,20m maximum, revêtu d'un enduit teinté dans la masse sur les deux faces.

constituée d'essences locales. Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. Les clôtures d'aspect « plaques de ciment » sont interdites.	- d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. La hauteur des clôtures sur rue est mesurée à partir de la côte la plus élevée du domaine public au droit de la parcelle. Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale. Les clôtures d'aspect « plaques de ciment » sont interdites.
<u>Les clôtures en limites latérales</u> seront constituées soit : - d'un muret en briques apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit teinté dans la masse, d'une hauteur maximale de 1 mètres surmonté d'une grille, barrière ou grillage, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. Les grilles au barreaudage vertical seront imposées. - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, revêtu d'un enduit teinté dans la masse sur les deux faces. - d'un grillage de 2 m de hauteur maximale, doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Les clôtures d'aspect « plaques de ciment » surmontées ou non d'un grillage sont autorisées. Elles auront une hauteur maximale de 2 m et seront peintes sur les deux faces.	<u>Les clôtures en limites latérales</u> n'excéderont pas deux mètres de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel seront constituées soit : d'un muret en briques apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit teinté dans la masse, d'une hauteur maximale de 1 mètres surmonté d'une grille, barrière ou grillage, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres. Les grilles au barreaudage vertical seront imposées. d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m, revêtu d'un enduit teinté dans la masse sur les deux faces. d'un grillage de 2 m de hauteur maximale, doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Les clôtures d'aspect « plaques de ciment » surmontées ou non d'un grillage sont autorisées. Elles auront une hauteur maximale de 2 m et seront peintes sur les deux faces.

2.5. Adaptation des règles relatives au stationnement

Contexte

Dans les zones U et AU, les règles relatives au stationnement nécessitent d'être clarifiées afin de :

- fixer des obligations par logement, et non en fonction de la surface de plancher des constructions neuves à usage d'habitation. Le PLU en vigueur prévoit deux places de stationnement si la surface de plancher est inférieure à 60 m², et si la surface est supérieure à 60 m², il est demandé 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher. Il est proposé de définir désormais une norme de trois places par logement. Cette norme paraît égale voire inférieure aux normes du PLU en vigueur car, au vu des surfaces des constructions à usage d'habitation, le nombre de places exigibles actuellement oscille entre 3 et 4 places.
- clarifier les conditions d'aménagement relatives au stationnement : au moins deux places doivent être non closes et hors voies de circulation. Dans le PLU en vigueur, toutes les places de stationnement exigibles devraient respecter ces conditions.
- Pour les travaux comprenant plusieurs logements, il est proposé de faire référence à des « opérations d'aménagement d'ensemble » et non plus à des permis d'aménager ou des permis de construire. Par ailleurs, la norme pour les stationnements visiteurs est abaissée de 2 places pour 3 logements à 1 place pour 2 logements
- Pour les opérations de réhabilitation et les changements de destination, les normes spécifiques en fonction des types de logement sont adaptées pour être mises en cohérence avec les normes générales pour les logements. Dans le PLU en vigueur il est prévu 1 place de stationnement pour les studios, T1 et T2, et 2 places pour les autres types de logement (T3 et plus). 1 place supplémentaire sera ainsi exigée par rapport à la norme en vigueur.
- Une exception à la norme était prévue pour les établissements commerciaux sous conditions de fournir une étude spécifique et avec l'approbation de la Municipalité. Cette disposition est supprimée

Justification

Ces adaptations visent à clarifier et mettre en cohérence les normes et conditions relatives au stationnement, avec le maintien voire la diminution du nombre de places exigibles dans la plupart des cas.

Ces évolutions contribuent par ailleurs à améliorer la qualité des constructions et des aménagements.

Des corrections sont également apportées pour des questions purement rédactionnelles.

Adaptations du règlement écrit

Rédaction en vigueur	Proposition de nouvelle rédaction
(p 13-14)	(p 13-14)
ARTICLE U 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT	ARTICLE U 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT
* Pour les constructions neuves à usage d'habitation :	* Pour les constructions neuves à usage d'habitation :
- si la surface de plancher est inférieure à 60 m ² , il est demandé 2 places de stationnement dans la parcelle.	- si la surface de plancher est inférieure à 60 m², il est demandé 2 places de stationnement dans la parcelle.
- si la surface de plancher est supérieure à 60 m ² , il est demandé 1 place supplémentaire par tranche de 60 m ² de surface de plancher habitable.	- si la surface de plancher est supérieure à 60 m², il est demandé 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher habitable.

Toute tranche entamée compte pour une tranche entière. Lorsqu'il existe un sous-sol, peut être comptabilisé une place de stationnement. Est considérée comme place de stationnement toute place respectant à minima les dimensions de 3mètres par 5 mètres, non close et hors voies de circulation et accès. Dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire de plusieurs logements, des places supplémentaires de stationnements pour « visiteurs » seront prévues à l'intérieur de l'espace à aménager, à raison de deux places minimum pour 3 logements créés. * Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un changement de destination : - 1 place de stationnement pour les logements de type petites tailles (studio, T1, T2) dans la parcelle. - 2 places de stationnement pour les autres logements (T3 et +) dans la parcelle. - 1 place de stationnement visiteur sera à prévoir en plus des places privées imposées. * Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses : Une place de stationnement pour 60 m² de la surface de plancher du bâtiment d'activités. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour les établissements commerciaux, des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur sur son activité (nombre de clients, type de véhicules des fournisseurs et de la clientèle, nombre d'emplois) et obtient l'approbation de la Municipalité.	- trois places de stationnement par logement, dont au moins deux places non closes situées en-dehors des voies de circulation et d'accès Toute tranche entamée compte pour une tranche entière. Lorsqu'il existe un sous-sol, peut être comptabilisé une place de stationnement. Est considérée comme place de stationnement toute place respectant à minima les dimensions de 3mètres 3 mètres par 5 mètres, non close et hors voies de circulation et accès. Dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire de d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant plusieurs logements, des places supplémentaires de stationnements pour « visiteurs » seront prévues à l'intérieur de l'espace à aménager, à raison de deux places d'une place minimum pour 3-2 logements créés. Toute tranche entamée compte pour une tranche entière. * Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un changement de destination : - 1-2 places de stationnement pour les logements de type petites tailles (studio, T1, T2) dans la parcelle. - 2-3 places de stationnement pour les autres logements (T3 et +) dans la parcelle. - 1 place de stationnement visiteur sera à prévoir en plus des places privées imposées. * Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses : Une place de stationnement pour 60 m² de la surface de plancher du bâtiment d'activités. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour les établissements commerciaux, des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur sur son activité (nombre de clients, type de véhicules des fournisseurs et de la clientèle, nombre d'emplois) et obtient l'approbation de la Municipalité.
---	--

(p 24)

ARTICLE U 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

* Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

- si la surface de plancher est inférieure à 60 m², il est demandé 2 places de stationnement dans la parcelle.

- si la surface de plancher est supérieure à 60 m², il est demandé 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher habitable.

Toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

Lorsqu'il existe un sous-sol, peut être comptabilisé une place de stationnement.

Est considérée comme place de stationnement toute place respectant à minima les dimensions de 3mètres par 5 mètres, non close et hors voies de circulation et accès.

Dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire de plusieurs logements, des places supplémentaires de stationnements pour « visiteurs » seront prévues à l'intérieur de l'espace à aménager, à raison de deux places minimum pour 3 logements créés.

* Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un changement de destination :

- 1 place de stationnement pour les logements de type petites tailles (studio, T1, T2) dans la parcelle.
- 2 places de stationnement pour les autres logements (T3 et +) dans la parcelle.
- 1 place de stationnement visiteur sera à prévoir en plus des places privées imposées.

* Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses : Une place de stationnement pour 60 m² de la surface de plancher du bâtiment

(p 24)

ARTICLE AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

* Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

~~- si la surface de plancher est inférieure à 60 m², il est demandé 2 places de stationnement dans la parcelle.~~

~~- si la surface de plancher est supérieure à 60 m², il est demandé 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher habitable.~~

- trois places de stationnement par logement, dont au moins deux places non closes situées en-dehors des voies de circulation et d'accès

~~Toute tranche entamée compte pour une tranche entière.~~

~~Lorsqu'il existe un sous-sol, peut être comptabilisé une place de stationnement.~~

Est considérée comme place de stationnement toute place respectant à minima les dimensions de 3mètres 3 mètres par 5 mètres, non close et hors voies de circulation et accès.

Dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire de d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant plusieurs logements, des places supplémentaires de stationnements pour « visiteurs » seront prévues à l'intérieur de l'espace à aménager, à raison de deux places d'une place minimum pour 3-2 logements créés. Toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

* Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un changement de destination :

- 1-2 places de stationnement pour les logements de type petites tailles (studio, T1, T2) dans la parcelle.
- 2-3 places de stationnement pour les autres logements (T3 et +) dans la parcelle.
- 1 place de stationnement visiteur sera à prévoir en plus des places privées imposées.

* Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses : Une place de stationnement pour 60 m² de la surface de plancher du bâtiment

d'activités. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour les établissements commerciaux, des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur sur son activité (nombre de clients, type de véhicules des fournisseurs et de la clientèle, nombre d'emplois) et obtient l'approbation de la Municipalité.	d'activités. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour les établissements commerciaux, des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur sur son activité (nombre de clients, type de véhicules des fournisseurs et de la clientèle, nombre d'emplois) et obtient l'approbation de la Municipalité.
---	--

Aucune autre disposition du Plan Local d'Urbanisme n'est modifiée.