

Remarques du public dans le cadre de la Mise à Disposition de la modification simplifiée

Identité	Forme de l'observation	Observations	Réponse de la CCPCST	Modification du document
RICHER Olivier	Mail	Bonjour, Actuellement sur la commune de ALLAIN, il n'est pas possible de construire en limite séparative, un retrait est obligatoire. Seule notre commune a cette restriction. Voici la règle applicable : « Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives (hormis pour la commune d'Allain pour laquelle les constructions seront obligatoirement implantées en retrait de la limite séparative. La marge d'isolement sera de : [...] - pour les autres communes, 3 m par rapport aux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade supérieure à 8 mètres, - pour les autres communes, 1 m par rapport aux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure ou égale à 8 mètres. » Pouvez-vous modifier le PLUi afin que cette règle soit retirée ? Et que les constructions en limite séparative soient possibles ?	Après l'accord de la commune, l'exception dont disposait la commune d'Allain pour l'implantation des constructions en limite séparative pour la zone UB sera supprimée. En rouge et barré la partie supprimée suite à la remarque <u>Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :</u> - Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives (hormis pour la commune d'Allain pour laquelle les constructions seront obligatoirement implantées en retrait de la limite séparative). La marge d'isolement sera de : - 3 m par rapport aux limites séparatives pour la commune de Bulligny, - 3 m par rapport aux limites séparatives sauf pour les pergolas et vérandas pour la commune de Mont-le-Vignoble, - pour les autres communes, 3 m par rapport aux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade supérieure à 8 mètres, - pour les autres communes, 1 m par rapport aux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure ou égale à 8 mètres.	Oui
BERTAUD Michel	Remarque sur registre d'Allamps	La communauté de communes du Pays de Colombey et du Sud Toulais a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUi-H. cette modification simplifiée vise plusieurs objectifs dont celui d'ajouter, modifier, supprimer ou ajuster des dispositions réglementaires mineures. Le règlement du PLUi-H distingue les zones UA pour les centres anciens et les zones UB pour les extensions récentes. Le moulin du CONVERT a été classé en zone UB, en limite immédiate de la zone UA. Or il s'agit de la plus vieille maison du village d'ALLAMPS. Ce moulin existait au XVI siècle comme l'atteste sa charpente. Il a été répertorié sur les cartes de CASSINI du XVII siècle. Il a été vendu comme bien national en 1829 comme en atteste les titres de propriétés. De ce fait il se démarque par son architecture traditionnelle lorraine et symbolisée la limite historique du tissu urbain de la commune. Par conséquent, il aurait dû être classé en zone UA et non pas en zone UB. A ce titre, je demande que la modification simplifiée du PLUi-H soit l'occasion de rectifier cette erreur matérielle manifeste pour que le moulin du CONVERT et son jardin soient intégrés à la zone UA du centre ancien.	Cette observation n'entre pas dans les motivations de la procédure de modification simplifiée. En effet l'article L153-45 du code de l'urbanisme ne permet les procédures de modifications simplifiées lorsque la procédure à pour unique objet la rectification de cette erreur matérielle ce qui n'est pas le cas de cette procédure engagée par la communauté de communes. Cette observation est enregistrée et sera étudiée lors d'une évolution ultérieure du PLUi-H	Non
LECOMTE Laurane CEGLARZ Thibault	Courrier annexé au registre de Blénod-lès-Toul	Monsieur le Commissaire enquêteur, Pour faire suite à la consultation de l'enquête publique du PLUI et à l'entretien avec Monsieur le Maire de Blénod-lès-Toul du samedi 21 janvier 2023, nous tenons à faire les observations suivantes :	La possibilité d'implantation des entrepôts à destination de stationnement ne concerne que les unités foncières isolées. La communauté de communes n'envisage pas de faire évoluer en ce sens le PLUi-H. Les garages sur une unité foncière déjà construite seront considérées comme des annexes ou extensions en fonction du lien avec la construction principale	Non

		- Dans l'ajout de la « possibilité de création d'entrepôt à destination de stationnement », vous souhaitez favoriser le stationnement sur le domaine privé, mais s'il existe déjà des annexes sur l'unité foncière atteignant déjà les 40 mètres carrés autorisés cela ne permet toujours pas de construire un entrepôt à destination de stationnement. - Notre unité foncière constituée de 2500 m² constructibles, divisés en deux zones UA et UB, ainsi qu'environ 500 m² en zone N. Elle est constituée d'une maison construite en 1994, et agrandie en 2019, ainsi que d'un hangar, non attenant à la maison, de 500 m² à usage agricole, datant de plus de 50 ans. - Malgré le fait d'être déclarés en élevage professionnel agricole auprès de la Chambre d'Agriculture, le Service Urbanisme ne reconnaît pas le caractère d'exploitation agricole et considère ainsi ce bâtiment agricole comme une annexe de l'habitation et empêche ainsi toutes nouvelles constructions d'annexes. De ce fait, nous ne pouvons construire une annexe à destination de stationnement clos et couvert pour nos véhicules personnels. - La définition de l'annexe dans le PLUI (article 7) spécifie que « l'annexe est une construction secondaire de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale, elle doit être implantée selon un éloignement restreint afin de marquer un lien d'usage et non accolée à la construction principale ». Pour notre cas, il n'y a pas de lien d'usage et non accolée à la construction principale ». Pour notre cas, il n'y a pas de lien d'usage avec l'habitation de ce bâtiment à usage agricole d'autant qu'il a une taille beaucoup plus importante que l'habitation. - Nous demandons que l'entrepôt à destination de stationnement soit autorisé pour les particuliers sans pour autant être considéré comme une annexe.		
CAMEL Yvon	Remarque sur registre de Mont-l'Étroit	Je soussigné, Monsieur CAMEL Yvon avoir pris connaissance du PLUi-H. le 11-01-2023, aucune observation à prendre	La communauté de communes prend acte de cette consultation	Non
LARDIN Bruno	Remarque sur registre de Dolcourt	En tant que 1 ^{er} ADTT, je n'ai pas souvenir d'avoir refusé la hauteur des clôtures séparatives sur les terrains privés à 2 mètres et je demande que la commune de Dolcourt adhère à la modification au passage de la hauteur à 2m ou 1,80m. De même je demande que la hauteur des clôtures donnant sur rue passe à 1,80m ou 2m, ce qui ??? la vue sur les terrains privées.	La limitation des clôtures pour les limites séparatives de la commune de Dolcourt est modifiée pour passer à 2 mètres. Pour ce qui est de la hauteur des clôtures donnant sur la rue, la règle générale de 1.5 mètre est maintenue dans un objectif esthétique. Cette modification concernera la zone UA et la zone UB de la manière suivante : 3)-La hauteur des clôtures sur les limites séparatives des terrains privés est limitée à 1,5 mètres. La hauteur est limitée à 2 mètres pour les communes d'Allain, Moutrot, Crézilles, Saulxerotte, Aboncourt, Gibeauveix, Saulxures-lès-Vannes, Féocourt, Tramont-Saint-André, Selaincourt, Courcelles, Thuilley-aux-Groseilles, Colombey-les-Belles, Vicherey, Vandeléville, Uruffe, Mont-le-Vignoble, Crépey, Beuvezin, Ochey, Bulligny, Blénod-lès-Toul, Dolcourt et Battigny.	Oui

GUYOT Benoît	Remarque sur registre de Dolcourt	Bonjour, Il serait bien pour notre commune d'avoir des hauteurs de clôtures donnant sur les rues 2.00 m afin d'avoir une propriété cachée des regards.	La hauteur des clôtures donnant sur la rue est maintenue à 1.5 mètre dans un objectif esthétique.	Non
PIERRE Jennifer REYNAUD Frederick	Remarque sur registre de Dolcourt	Bonjour des clôtures de 1m50 me semblent bas pour protéger les propriétés. Une hauteur de 2m serait plus judicieuse sur rue et voisinage.	La limitation des clôtures pour les limites séparatives de la commune de Dolcourt est modifiée pour passer à 2 mètres. Pour ce qui est de la hauteur des clôtures donnant sur la rue, la règle générale de 1.5 mètre est maintenue dans un objectif esthétique. Cette modification concernera la zone UA et la zone UB de la manière suivante : 3)-La hauteur des clôtures sur les limites séparatives des terrains privés est limitée à 1,5 mètres. La hauteur est limitée à 2 mètres pour les communes d'Allain, Moutrot, Crézilles, Saulxerotte, Aboncourt, Gibeauveix, Saulxures-lès-Vannes, Fécocourt, Tramont-Saint-André, Selaincourt, Courcelles, Thuilley-aux-Groseilles, Colombey-les-Belles, Vicherey, Vandéleville, Uruffe, Mont-le-Vignoble, Crépey, Beuvezin, Oche, Bulligny, Blénod-lès-Toul, Dolcourt et Battigny.	Oui
BONAL Damien	Remarque sur registre de Dolcourt	Je souhaiterais que la hauteur des clôtures séparatives des terrains privés soit modifiée à 2m, ainsi que celle des clôtures donnant sur la rue.	La limitation des clôtures pour les limites séparatives de la commune de Dolcourt est modifiée pour passer à 2 mètres. Pour ce qui est de la hauteur des clôtures donnant sur la rue, la règle générale de 1.5 mètre est maintenue dans un objectif esthétique. Cette modification concernera la zone UA et la zone UB de la manière suivante : 3)-La hauteur des clôtures sur les limites séparatives des terrains privés est limitée à 1,5 mètres. La hauteur est limitée à 2 mètres pour les communes d'Allain, Moutrot, Crézilles, Saulxerotte, Aboncourt, Gibeauveix, Saulxures-lès-Vannes, Fécocourt, Tramont-Saint-André, Selaincourt, Courcelles, Thuilley-aux-Groseilles, Colombey-les-Belles, Vicherey, Vandéleville, Uruffe, Mont-le-Vignoble, Crépey, Beuvezin, Oche, Bulligny, Blénod-lès-Toul, Dolcourt et Battigny.	Oui

Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal valant PROGRAMME de L'HABITAT du PAYS de COLOMBEY et du SUD TOULOIS

NOTICE EXPLICATIVE

ANNEE 2022

Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois
6, impasse de la Colombe 54170 Colombey les Belles

ELEMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER

ELEMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER	3
RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE REGLEMENTAIRE	4
PREAMBULE	5
EXPOSITION DES MODIFICATIONS ET MOTIFS.....	6
A La modification des règles s’appliquant à la création des baies, des extensions de type véranda, des extensions avec une toiture végétalisée, une toiture un pan ou une toiture terrasse	7
B Ajout, modification, suppression ou ajustement des dispositions réglementaires mineures	12
C Ajout de la possibilité de création d’entrepôts à destination de stationnement.....	32
D Autorisation en zone UE des extensions limitées et annexes des habitations existantes à l’opposabilité du PLUi-H.....	33
E Classement en zone UB actuellement classée en zone UA à Dolcourt.....	34
F Réduction de l’emprise de l’emplacement réservé n°1 à Bulligny	36
G L’autorisation en zone 2AU et 2AUE des équipements d’intérêt collectif et services publics.....	37

RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE REGLEMENTAIRE

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est menée conformément aux dispositions des articles L. Article L153-36, L. Article L153-37, L et L153-40 à 42, L 153-44 et 153-45 du Code de l'Urbanisme, dont la teneur est rappelée ici :

Extrait du Code de l'Urbanisme

Article L153-36

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

Article L153-37

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

Article L 153-40

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 L153-41

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 résultante, 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 L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Article L153-45

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.

PREAMBULE

Le Plan local d'urbanisme intercommunal a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 18 mars 2021. La communauté de communes après une concertation avec les communes du territoire a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée. L'arrêté n° AR 2022-1010 a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLUi-H.

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- il n'est pas prévu de réduire les protections, par rapport à des risques de nuisances, à la protections des sites, des paysages, des milieux naturels...
- la modification n'induit pas de grave risque de nuisance.

Elle peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de :

- Ne pas majorer de plus de 20 % les droits à construire d'une zone,
- Ne pas diminuer les possibilités de construire ou la surface d'une zone U ou AU.
- Ne pas diminuer ces possibilités de construire.
- Ne pas réduire la surface d'une zone U ou AU.
- Ne pas dans le cas d'un PLUi-H de prendre en compte toute nouvelle obligation en application du code de la construction et de l'habitation

La modification est adoptée par délibération du Conseil communautaire après un mois minimum de mise à disposition au public du dossier.

Elle est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité et au Préfet de département.

Dans le cadre de la présente procédure, le dossier a été soumis à l'examen au cas par cas de l'autorité environnementale.

En vertu de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme en vigueur, la concertation préalable est réputée « facultative » dans le cadre des procédures de modification de plan local d'urbanisme. Ainsi la communauté de communes a décidé de ne pas lancer de concertation préalable.

EXPOSITION DES MODIFICATIONS ET MOTIFS

La communauté de communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme local de l'Habitat approuvé le 18 mars 2021. Cette modification a pour objectif de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanismes, adapter le règlement du PLUi-H suite aux différents retours des communes, habitants et acteurs du territoire. L'objectif est également d'accompagner les différents projets sur le territoire.

Le projet de modification a pour objectif :

- Le classement en zone UB d'une zone classée en zone UA à Dolcourt
- L'autorisation en zone UE des extensions limitées et annexes des habitations existantes à l'opposabilité du PLUi-H
- L'autorisation en zone UA et UB des entrepôts à destination de stationnement
- La réduction l'emprise de l'emplacement réservé n°1 à Bulligny
- La modification des règles s'appliquant à la création des baies vitrées, des extensions de type véranda, des extensions avec une toiture végétalisée, une toiture un pan ou une toiture terrasse.
- Autorisation des entrepôts à destination de stationnement en zone UA et UB.
- L'autorisation en zone 2AU et 2AUE des équipements d'intérêt collectif et services publics
- L'ajout, modification, suppression et ajustement de dispositions réglementaires mineures.

Sont notamment concernées les caractéristiques architecturales des constructions, l'aspect extérieur des constructions, les caractéristiques des clôtures, l'implantation des constructions, la définition de l'annexe dans le règlement, l'emprise au sol des annexes à Bulligny, la rédaction et l'organisation de certaines parties du règlement pour plus de clarté.

Les mentions ajoutées au règlement sont matérialisées en rouge.

A La modification des règles s'appliquant à la création des baies, des extensions de type véranda, des extensions avec une toiture végétalisée, une toiture un pan ou une toiture terrasse

La notion de visibilité depuis la voie publique apparaît comme trop restrictive dans l'instruction des demandes de créations des baies, d'implantations des vérandas, toitures terrasses, toitures à un pan et toitures végétalisées. Cette règle a conduit à l'interdiction de fait dans plusieurs villages du territoire notamment lorsqu'il existe une voie publique qui fait le tour du village.

En conséquence les baies ne respectant pas le rapport largeur sur hauteur de 2 sur 3, vérandas, toitures terrasses et toitures végétalisées seront autorisées sur les façades arrière à condition de ne pas donner sur la rue, avec deux exceptions pour les constructions se situant dans les angles de rues et des constructions dont les façades avant et arrière donnent sur la rue sous certaines conditions. Cette modification concerne les zones UA de toutes les communes et les zones UB et 1AU de la commune de Bulligny.

Une limitation de la hauteur des baies et une interdiction des portes fenêtres et baies vitrées apparaissent également dans l'extrait du règlement après modification. Ces points sont traités dans le titre B section 4.1. En zone UA pour les constructions se situant en alignement de façade en ordre non continu, l'autorisation des vérandas et toitures à un pan sont traitées dans le titre B section 6.4

Extraits du règlement avant modification :

Article UA 4

Façades :

Les façades visibles depuis les voies publiques seront composées selon le modèle très simple de murs percés de baies plus hautes que larges (avec un rapport largeur sur hauteur de 2 sur 3, une tolérance de 20% est toutefois admise). Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages (à raison d'un seul garage par unité foncière), aux vitrines des commerces, aux oeils-de-boeuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes, mais qui doivent s'harmoniser avec celles existantes dans la trame urbaine. Cette règle ne s'applique pas aux annexes sauf pour la commune de Bulligny.

[...]

- Les baies vitrées et vérandas sont autorisées sur les façades arrière des constructions à conditions qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies publiques.

Extraits du règlement après modification :

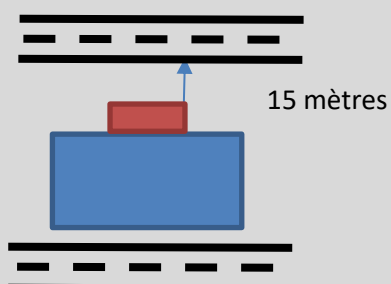
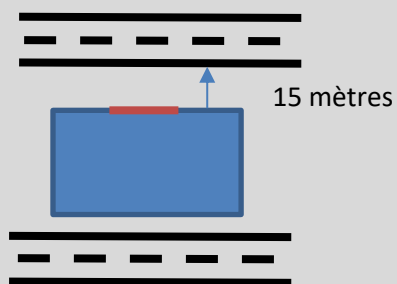
Article UA 4

Façades :

- Les façades **donnant sur la rue** seront composées selon le modèle très simple de murs percés de baies plus hautes que larges (avec un rapport largeur sur hauteur de 2 sur 3, une tolérance de 20% est toutefois admise). **Ces baies auront une hauteur de 1.80 mètres maximum (les portes fenêtres et baies vitrées sont interdites)** Cette règle ne s'applique pas :

[...]

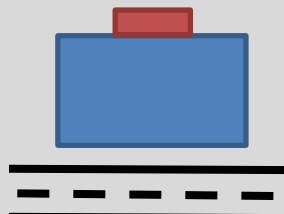
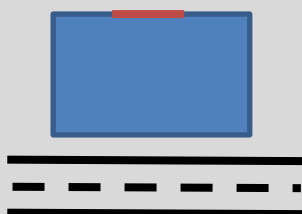
- **Sur la façade arrière d'une construction donnant sur deux rues, à condition de respecter une distance de 15 mètres minimum entre la façade du projet et l'alignement de la voie publique. Les ouvertures et vérandas sont matérialisées en rouge dans les schémas ci-dessous :**



[...]

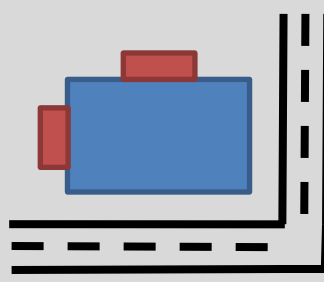
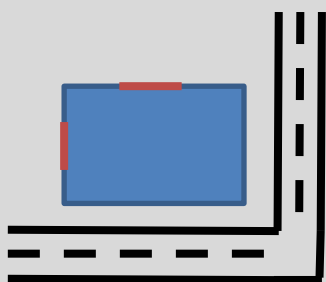
Les baies vitrées et vérandas sont autorisées **uniquement** sur les façades arrières des constructions à conditions **de ne pas donner sur la rue**. Voir schémas explicatifs ci-dessous des cas autorisés (les baies vitrées et vérandas sont matérialisées en rouge) :

- Le cas général pour les créations des baies vitrées et les implantations des vérandas :

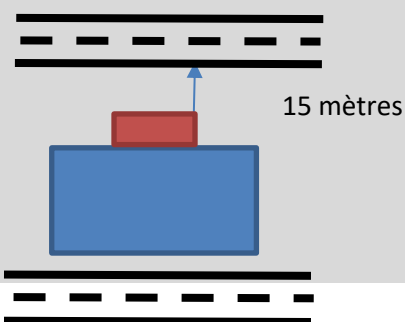
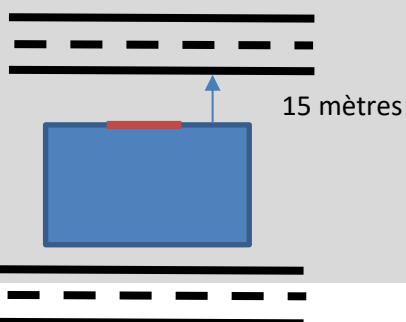


Toutefois deux exceptions sont prévues pour autoriser les vérandas et baies vitrées :

- le cas des constructions se situant dans un angle de rue. Dans ce cas les baies vitrées et vérandas sont autorisées sur l'une des deux façades matérialisées dans les schémas ci-dessous :



- Le cas des constructions dont la façade avant et arrière donne sur la rue. Dans ce cas la véranda ou la baie vitrée doit se situer sur la façade arrière, à condition qu'une distance de 15 mètres minimum soit respectée entre la façade du projet et l'alignement de la voie publique conformément au schéma ci-dessous :



Extrait du règlement avant modification :

Article UA 4

Toitures :

1) Dans les alignements de façade en ordre continu repérés sur les plans de zonage par le sigle ----- :
[...]

1.3 Les toitures terrasses, les toitures 1 pan, les toitures translucides des vérandas et les toitures végétalisées sont autorisées pour les constructions de faible volume ou comme élément de liaison entre deux toitures à conditions qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies publiques.

2) Dans les alignements de façade en ordre non continu :
[...]

2.4 De plus, les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées à conditions qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Extrait du règlement après modification :

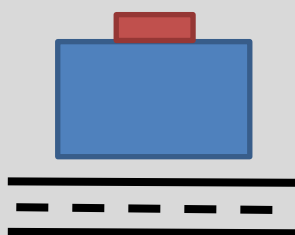
Article UA 4

Toitures :

1) Dans les alignements de façade en ordre continu repérés sur les plans de zonage par le sigle ----- :
[...]

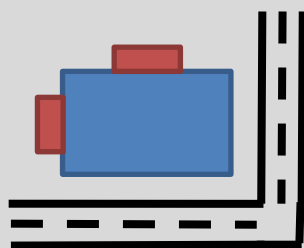
1.3 Les toitures terrasses, les toitures 1 pan, les toitures translucides des vérandas et les toitures végétalisées sont autorisées pour les constructions de faible volume ou comme élément de liaison entre deux toitures à condition de donner sur la façade arrière et de ne pas donner sur la rue. Schéma explicatif ci-dessous (les extensions sont matérialisées en rouge) :

Le cas général :

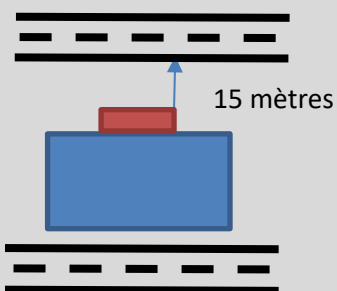


Toutefois deux exceptions permettent d'autoriser les extensions donnant sur la rue. Ces cas sont énumérés dans les schémas ci-dessous :

- Le cas des constructions se situant dans un angle de rue. Dans ce cas l'extension devra se situer sur l'une des deux façades conformément au schéma ci-dessous :



- Le cas des constructions dont la façade avant et arrière donne sur la rue. Dans ce cas l'extension doit se situer sur la façade arrière, à condition qu'une distance de 15 mètres minimum soit respectée entre la façade du projet et l'alignement de la voie publique conformément au schéma ci-dessous :



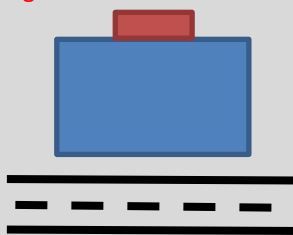
[...]

2) Dans les alignements de façade en ordre non continu :

[...]

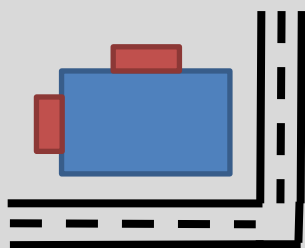
2.3 Les toitures terrasses, les toitures 1 pan, les toitures translucides des vérandas et les toitures végétalisées sont autorisées pour les constructions de faible volume ou comme élément de liaison entre deux toitures à condition de donner sur la façade arrière et de ne pas donner sur rue. Schéma explicatif ci-dessous (les extensions sont matérialisées en rouge) :

Le cas général :

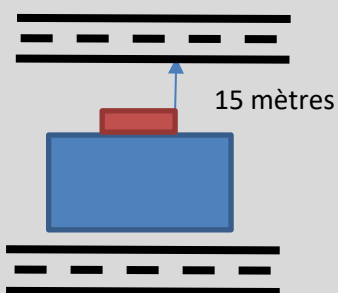


Toutefois deux exceptions permettent d'autoriser les extensions donnant sur la rue. Ces cas sont énumérés dans les schémas ci-dessous :

- Le cas des constructions se situant dans un angle de rue. Dans ce cas l'extension devra se situer sur l'une des deux façades conformément au schéma ci-dessous :



- Le cas des constructions dont la façade avant et arrière donne sur la rue. Dans ce cas l'extension doit se situer sur la façade arrière, à condition qu'une distance de 15 mètres minimum soit respectée entre la façade du projet et l'alignement de la voie publique conformément au schéma ci-dessous :



Extrait du règlement avant modification :

Articles UB4 et 1AU

Toitures des constructions principales pour la commune de Bulligny :

[...]

- Les toitures terrasses, les toitures 1 pan, les toitures translucides des vérandas et les toitures végétalisées sont autorisées pour les constructions de faible volume ou comme élément de liaison entre deux toitures à conditions qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies publiques.

Extrait du règlement après modification :

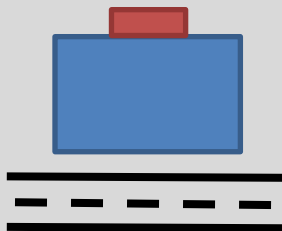
Articles UB 4 et 1AU 4

Toitures des constructions principales pour la commune de Bulligny :

[...]

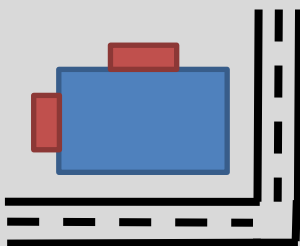
- Les toitures terrasses, les toitures 1 pan, les toitures translucides des vérandas et les toitures végétalisées sont autorisées pour les constructions de faible volume ou comme élément de liaison entre deux toitures à conditions de donner sur la façade arrière et de ne pas donner sur la rue. Schéma explicatif ci-dessous (les extensions sont matérialisées en rouge) :

Le cas général :

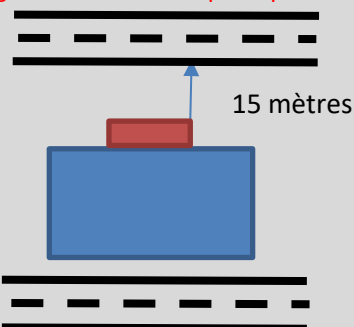


Toutefois des exceptions peuvent permettre d'autoriser les extensions donnant sur la rue. Ces cas sont énumérés dans les schémas ci-dessous :

- Le cas des constructions se situant dans un angle de rue. Dans ce cas l'extension devra se situer sur l'une des deux façades conformément au schéma ci-dessous :



- Le cas des constructions dont la façade avant et arrière donne sur la rue. Dans ce cas l'extension doit se situer sur la façade arrière, à condition qu'une distance de 15 mètres minimum soit respectée entre la façade du projet et l'alignement de la voie publique conformément au schéma ci-dessous :



B Ajout, modification, suppression ou ajustement des dispositions réglementaires mineures

1) Modification de la définition de l'annexe

La définition actuelle de l'annexe et des extensions conduit à vérifier le lien fonctionnel entre une nouvelle construction et une construction principale existante afin de définir la nature de la nouvelle construction. Pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, assurer une cohérence dans les règles s'appliquant aux constructions et lever toute ambiguïté, la définition de l'annexe est modifiée pour apporter une nouvelle distinction entre les annexes et les extensions. Les annexes seront des constructions non accolées à la construction principale. Par conséquent les constructions accolées à la construction principale seront automatiquement considérées comme des extensions.

Extrait du règlement avant modification :

Article 7 :

Annexe : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Extrait du règlement après modification :

Article 7 :

Annexe : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. **Elle est non accolée à la construction principale.**

2) Clarification de la règle de l'implantation des bâtiments rue de la Paix à Bulligny

La Commune de Bulligny dispose d'une règle spécifique concernant trois parcelles. Celle-ci n'est pas assez précise et ne permet pas de localiser aisément les parcelles concernées. Pour faciliter l'application de la règle, la section des parcelles, un plan ainsi que la distance depuis le domaine public sont ajoutés au règlement.

Extrait du règlement avant modification :

Article UA 3 :

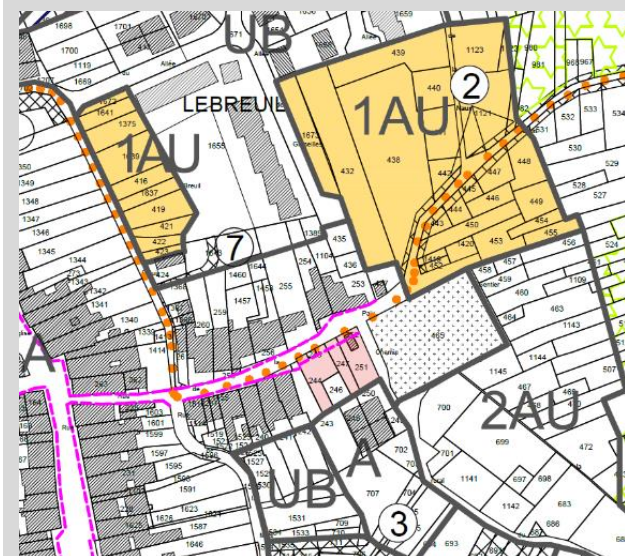
1) Dans les alignements de façades en ordre continu repérés sur les plans de zonage par le sigle ----- :
 1.1 Le nu extérieur de la façade principale visible depuis les voies publiques des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines. Pour la commune de Bulligny, les constructions édifiées le long de la rue de la Paix sur les parcelles 244, 247 et 251 seront strictement alignées sur le sigle -----.

Extrait du règlement après modification :

Article UA 3 :

Dans les alignements de façades en ordre continu repérés sur les plans de zonage par le sigle-----:

1.1 Le nu extérieur de la façade principale visible depuis les voies publiques des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines. Pour la commune de Bulligny, les constructions édifiées le long de la rue de la Paix sur les parcelles **section E** numéro : 244, 247 et 251 **matérialisées en rouge dans le plan ci-dessous** seront strictement alignées sur le sigle ----- **qui se situe à 3,50 mètres de l'alignement du domaine public.**



3) Suppression de l'exception concernant Bulligny sur l'emprise au sol des annexes en zone UA et UAJ

Dans le règlement, la commune de Bulligny dispose d'une exception concernant l'emprise au sol des annexes. Elles sont limitées à 30m² par unité foncière. D'après les retours d'expériences de la commune la surface imposée apparaît trop réduite pour les habitants. En effet elle limite les différents projets privés et notamment la création de garages pour plusieurs véhicules. La règle actuelle peut paraître contradictoire avec l'objectif de réduction du stationnement sur le domaine public. En effet de nombreuses difficultés liées au stationnement existe en zone UA de la commune. Dans ce cadre la règle générale de 40m² d'emprise au sol pour les annexes par unité foncière extension comprise sera aussi appliquée à Bulligny.

Extrait du règlement actuel :

Article UA 2

- L'emprise au sol des annexes des constructions autorisées dans la zone UA et UAJ de Bulligny est limitée à 30 m² par unité foncière (extension comprise). Pour les autres communes, l'emprise au sol des annexes des constructions autorisées dans la zone UA et UAJ est limitée à 40 m² par unité foncière (extension comprise).

Extrait du règlement modifié :

Article UA 2

- L'emprise au sol des annexes des constructions autorisées dans la zone UA et UAJ est limitée à 40 m² par unité foncière (extension comprise).

4) Adaptation des règles concernant les façades de la zone UA

4.1) Les portes, fenêtres et baies

- Les fenêtres

Les règles concernant les fenêtres sont modifiées pour prendre en compte l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France à l'occasion de l'instruction d'une déclaration préalable. Une préconisation différente a été faite pour les bâtiments construits ou remaniés après 1945 qui ne doivent pas respecter le rapport largeur hauteur de 2 sur 3 inscrit dans le règlement du PLUi-H en zone UA. En effet cette règle correspond à l'habitat traditionnel lorrain du secteur mais ne prends pas en compte cette exception. Pour prendre en considération ce cas figure et éviter des situations de bloquantes pour les habitants. Une exception permettant le maintien ou la création de fenêtres similaires à l'existant sur les façades en zone UA est ajoutée.

- Les portes

Pour limiter l'implantation de portes ayant une surface vitrée trop importante et favoriser une meilleure insertion paysagère dans les villages des portes, le vitrage des portes sera limité et les portes fenêtres seront interdites. Par ailleurs le rapport largeur sur hauteur de 2 sur 3 sur les portes sera supprimé. En effet, cette règle conduit à imposer des dimensions trop contraignantes ne correspondant pas au format de portes standard du territoire. Pour permettre un peu plus de flexibilité la nouvelle règle permettra la création d'une porte tant que celle-ci est plus haute que large.

- Limitation de la taille des baies et interdiction des baies vitrées et portes fenêtre donnant sur rue

Sont interdit explicitement l'implantation de baies vitrées et portes fenêtres donnant sur la rue en zone UA dans l'objectif de maintenir une cohérence des règles s'appliquant à l'aspect extérieur des façades et assurer une meilleure insertion paysagère des ouvertures. Dans ce même objectif une limitation de la hauteur des baies est ajoutée au règlement.

- Les portes de garages

Pour favoriser une offre locative variée et donc favoriser les logements de petite taille, la règle de limitation à un garage par unité foncière passe à un garage par logement pour les communes d'Ochey, Saulxures-lès-Vannes, Tramont-Lassus, Vannes-le-Châtel, Saulxerotte, Bagneux, Selaincourt, Courcelles, Blénod-lès-Toul et Allain. L'objectif étant de supprimer le blocage lié aux obligations de stationnements pour les projets de réhabilitations et rénovations des constructions dû à la limitation de création de portes de garage.

Extrait du règlement avant modification :

Article UA 4

Façades :

- Les façades visibles depuis les voies publiques seront composées selon le modèle très simple de murs percés de baies plus hautes que larges (avec un rapport largeur sur hauteur de 2 sur 3, une tolérance de 20% est toutefois admise). Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages (à raison d'un seul garage par unité foncière), aux vitrines des commerces, aux oeils-de-boeuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes, mais qui doivent s'harmoniser avec celles existantes dans la trame urbaine. Cette règle ne s'applique pas aux annexes sauf pour la commune de Bulligny.

Extrait du règlement après modification :

Article UA 4

Façades :

- Les façades **donnant sur la rue** seront composées selon le modèle très simple de murs percés de baies plus hautes que larges (avec un rapport largeur sur hauteur de 2 sur 3, une tolérance de 20% est toutefois admise). **Ces baies auront une hauteur de 1.80 mètres maximum (les types portes fenêtres et baies vitrées sont interdits). Cette règle ne s'applique pas :**

- **aux portes, toutefois les portes devront être plus hautes que larges et ne pas comporter plus de 50% de vitrage**
- **aux fenêtres des bâtiments dont les ouvertures existantes à la date d'opposabilité du présent PLUi-H ne respectant pas les prescriptions du PLUi-H (à condition de conserver ou de réaliser des ouvertures dans des dimensions similaires à celles existantes sur le bâtiment).**
- **aux portes de garages (à raison d'un seul garage par unité foncière). Pour les communes d'Ochey, Saulxures-lès-Vannes, Tramont-Lassus, Vannes-le-Châtel, Saulxerotte, Bagneux, Selaincourt, Courcelles, Blénod-lès-Toul et Allain cette limite est portée à raison d'un seul garage par logement.**
- aux vitrines des commerces,
- aux œils-de-bœuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes, mais qui doivent s'harmoniser avec celles existantes dans la trame urbaine.
- aux annexes sauf pour la commune de Bulligny.

4.2) Suppression de l'exception concernant le coloris des façades pour la commune de Beuvezin

La commune de Beuvezin a informé la communauté de communes de son souhait d'intégrer la règle générale en ce qui concerne les coloris de façades. L'exception dont elle bénéficiait apparaissait trop contraignante pour la commune et ses habitants. La règle générale s'appliquera à la commune.

Extrait du règlement avant modification :

Article UA 4, UB 4 et 1AU 4

- Le coloris des façades se rapprochera du nuancier fourni en annexe du présent règlement sauf pour les communes de Bulligny et de Beuvezin pour lesquelles le respect du nuancier est impératif. Il est conseillé de ne pas utiliser les teintes E9, E10 et E16. Pour les communes de Bulligny et Beuvezin, les teintes E9, E10 et E16 sont interdites.

Extrait du règlement après modification :

Article UA 4, UB 4 et 1AU 4

- Le coloris des façades se rapprochera du nuancier fourni en annexe du présent règlement - Le coloris des façades se rapprochera du nuancier fourni en annexe du présent règlement sauf pour la commune de Bulligny-pour laquelle le respect du nuancier est impératif. Il est conseillé de ne pas utiliser les teintes E9, E10 et E16. Pour la commune de Bulligny, les teintes E9, E10 et E16 sont interdites.

4.3) Autorisation d'une teinte différente pour les soubassements en zone UB et 1AU

Les teintes différentes pour les soubassements sont actuellement interdites au PLUi-H en effet les maisons traditionnelles lorraines sont majoritairement enduites d'un crépi de même couleur. Pour les zones UB et 1AU concentrant des constructions plus récentes ne présentant que peu d'intérêt patrimonial. Par ailleurs autoriser une teinte différente pour les soubassements permettra de faciliter l'entretien des façades participant à l'amélioration du cadre de vie. La règle en zone UB concernant Mont-le-Vignoble est réécrite sans modification de fonds.

Extrait du règlement après modification :

Article UB 4

- Les façades et les soubassements devront être traités dans la même teinte sauf pour la commune de Mont-le-Vignoble ou des teintes différentes sont autorisées.

Article 1AU 4

- Les façades et les soubassements devront être traités dans la même teinte.

Extrait du règlement après modification :

Article UB 4

- Les façades devront être traitées dans la même teinte à l'exception des soubassements qui peuvent avoir une teinte différente. Pour la commune de Mont-le-Vignoble les teintes différentes sont autorisées.

Article 1AU 4

- Les façades devront être traitées dans la même teinte à l'exception des soubassements qui peuvent avoir une teinte différente.

5) Les ouvertures et menuiseries

- Le règlement des ouvertures et des menuiseries est réorganisé en zone UA pour en faciliter la lecture. L'articulation actuelle du règlement peut conduire à de nombreuses erreurs dans la compréhension des règles notamment pour différencier les règles générales et les règles particulières. Par ailleurs l'organisation dans la thématique n'est pas cohérente. Dans ce cadre, les règles concernant les menuiseries et les ouvertures sont dissociées et réécrites de manière à en faciliter la lecture.
- Les règles actuelles s'appliquant aux huisseries ne correspondent pas à la volonté initiale des élus identifiée dans le rapport de présentation de ne pas interdire le PVC blanc hormis pour la commune de Bulligny. La notion « d'aspect bois peint » inscrite au règlement conduit de fait à interdire le PVC blanc. Par conséquent, cette mention « d'aspect bois peint » est supprimée tout en maintenant l'obligation de se rapprocher des couleurs du nuancier en annexe du règlement et en autorisant explicitement le gris anthracite actuellement déjà autorisé pour éviter toute confusion.
- La commune d'Uruffe rejoint l'exception s'appliquant à la commune de Colombey-les-Belles, Selaincourt et Pulney autorisant les caissons de volets roulants sans notion de visibilité pour les mêmes raisons que les communes précitées. En effet de nombreuses rénovations ont rendues visible les caissons de volets roulants dans la commune.
- La mention « imposte vitrée » est supprimée du règlement de limitation du vitrage pour la commune de Bulligny. L'imposte vitrée ne correspond pas à la partie haute de la porte comme indiqué dans le règlement mais à une vitre se situant au-dessus de la porte. Le règlement est modifié en conséquence.
- L'application de la règle de largeur des tableaux de la commune de Bulligny est adaptée car l'application de la règle actuelle ne correspond à la volonté initiale de la préservation des tableaux de la commune. La commune souhaite une largeur des tableaux entre 15 et 20cm. Le règlement est adapté en conséquence.

Extrait du règlement avant modification :

Article UA 4

Ouvertures et menuiseries :

- Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau. Les huisseries auront l'aspect bois peint sauf pour la commune de Mont-le-Vignoble. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques. Pour les zones UA de Colombey-les-Belles, Pulney et Selaincourt, aucune règle ne s'applique quant à la visibilité des caissons des volets roulants. Il est conseillé de munir les fenêtres de volets battants. Si les volets battants sont mis en place, ils auront obligatoirement l'aspect bois peint sauf pour la commune de Mont-le-Vignoble.
- Pour la commune de Bulligny, les fenêtres seront obligatoirement équipées de volets battants d'aspect bois peint sauf pour les façades arrière. Pour la commune de Bulligny, le remplacement des portes d'entrée doit être réalisé par des portes à panneaux « plate-bande », porte plane interdite. La partie vitrée est limitée à la partie supérieure de la porte (imposte vitrée) et elle est constituée d'un ou de deux vitrages maximum.
- Le coloris des menuiseries se rapprochera du nuancier fourni en annexe du présent règlement. Pour la commune de Bulligny, Le PVC blanc est interdit pour les portes de granges, garages et portes d'entrée sauf pour la façade arrière.
- Pour les communes de Mont-le-Vignoble et Bulligny, les ouvertures visibles depuis les voies publiques comporteront un encadrement lisible et traité de façon différente de la façade et de proportions similaires à ceux existants dans le village.
- Pour la commune de Bulligny, les percements de nouvelles ouvertures ne devront pas dégrader l'harmonie générale de la façade. Pour cela, toute création d'ouverture doit conserver l'aspect et les proportions des ouvertures existantes, tout en préservant un rapport de « pleins » qui alternent harmonieusement avec les « vides » créés par les ouvertures. Les axes verticaux et l'alignement horizontal des linteaux doivent être respectés. Les ouvertures seront plus hautes que larges.
- Pour la commune de Bulligny, les tableaux auront une largeur maximale de 20 cm. Les ébrasements ne seront pas situés vers l'extérieur.
- Pour la commune de Gélaucourt, les fenêtres de l'étage ne seront pas plus hautes et plus larges que celles du rez-de-chaussée, toutes les fenêtres de façade sur rue seront plus hautes que larges dans un rapport de 1 à 1,5 en respectant les dimensions et les proportions des fenêtres existantes, les fenêtres situées en façade sur rue sous l'égout de toiture pourront être plus larges que hautes mais en ayant une hauteur égale à la moitié de la largeur.
- Pour la commune de Gélaucourt, le PVC est interdit pour les fenêtres des façades sur rue. Pour les fenêtres sur rue, le châssis des fenêtres sera celui du XIXème siècle à deux vantaux ouvrant à la française avec des bois au tiers (à 3 carreaux/vantail). Toute fenêtre vitrine est interdite. Les protections de type vernis marin ou lasure sont interdites et toutes les menuiseries devront être peintes selon le nuancier joint en annexe du présent règlement. Les portes sectionnables de garage sont interdites. Les volets battants éventuellement persiennes sont obligatoires pour la façade sur rue. Le PVC est interdit pour les volets.

Extrait du règlement après modification :

Article UA 4

Menuiseries :

- Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau
- Pour la commune de Bulligny, le coloris des menuiseries se rapprochera du nuancier fourni en annexe du présent règlement. Le blanc est interdit pour les portes de granges, garages et portes d'entrée sauf pour la façade arrière. Les fenêtres seront obligatoirement équipées de volets battants d'aspect bois peint sauf pour les façades arrière. Le remplacement des portes d'entrée doit être réalisé par des portes à panneaux « plate-bande », porte plane interdite. La partie vitrée est limitée à la partie supérieure de la porte et elle est constituée d'un ou de deux vitrages maximums
- Pour la commune de Gélaucourt le PVC est interdit pour les fenêtres des façades sur rue. Pour les fenêtres sur rue, le châssis des fenêtres sera celui du XIXème siècle à deux vantaux ouvrant à la française avec des bois au tiers (à 3 carreaux/vantail). Toute fenêtre vitrine est interdite. Les protections de type vernis marin ou lasure sont

interdites et toutes les menuiseries devront être peintes selon le nuancier joint en annexe du présent règlement. Les portes sectionnables de garage sont interdites. Les volets battants éventuellement persiennes sont obligatoires pour la façade sur rue. Le PVC est interdit pour les volets.

- Pour les autres communes les huisseries devront se rapprocher du nuancier fourni en annexe du présent règlement. Pour ces communes le blanc et le gris anthracite sont autorisés.

Il est conseillé de munir les fenêtres de volets battants Si les volets battants sont mis en place, ils auront une couleur se rapprochant du nuancier fourni en annexe du présent règlement.

Les ouvertures :

- Pour les communes de Mont-le-Vignoble et Bulligny, les ouvertures visibles depuis les voies publiques comporteront un encadrement lisible et traité de façon différente de la façade et de proportions similaires à ceux existants dans le village.

- Pour la commune de Bulligny, les percements de nouvelles ouvertures ne devront pas dégrader l'harmonie générale de la façade. Pour cela, toute création d'ouverture doit conserver l'aspect et les proportions des ouvertures existantes, tout en préservant un rapport de « pleins » qui alternent harmonieusement avec les « vides » créés par les ouvertures. Les axes verticaux et l'alignement horizontal des linteaux doivent être respectés. Les ouvertures seront plus hautes que larges. Les tableaux auront une largeur comprise entre 15 et 20 cm. Les ébrasements ne seront pas situés vers l'extérieur.

- Pour la commune de Gélaucourt, les fenêtres de l'étage ne seront pas plus hautes et plus larges que celles du rez-de-chaussée, toutes les fenêtres de façade sur rue seront plus hautes que larges dans un rapport de 1 à 1,5 en respectant les dimensions et les proportions des fenêtres existantes, les fenêtres situées en façade sur rue sous l'égout de toiture pourront être plus larges que hautes mais en ayant une hauteur égale à la moitié de la largeur.

Caissons de volets roulants :

- Pour les communes de Colombey-les-Belles, Pulney, Uruffe et Selaincourt : aucune règle ne s'applique quant à la visibilité des caissons des volets roulants.

- Pour les autres communes : les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques

6) Toitures

6.1) Ajout d'une exception pour les pentes de toitures afin d'assurer une continuité avec les constructions voisines

Les pentes de toitures prescrites par le règlement du PLUi-H conviennent à la majorité des cas rencontrés sur le territoire. Toutefois ces pentes ne s'insèrent pas toujours correctement dans l'environnement, notamment lorsque les pentes des bâtiments voisins sont inférieures à celles prescrites par le règlement du PLUi-H. Pour une meilleure insertion paysagère, une exception sera prévue pour assurer une continuité avec une des constructions voisines de la zone UA de toutes les communes et de la zone UB pour Bulligny.

La modification du règlement pour les toitures des constructions principales des communes de Crézilles, Thuilley-aux-Groseilles et Mont-le-Vignoble sont traitées dans la section suivante.

Extrait du règlement avant modification :

Article UA 4

Toitures :

1) Dans les alignements de façade en ordre continu repérés sur les plans de zonage par le sigle ----- :

1.1 Le faîtage sera placé dans le sens de la rue ou similaire à celui des faîtages existants voisins.

1.2 La toiture sera à deux pans avec une pente de 50 % (26.5°). Une tolérance de + ou - 10 % est admise. Cette règle peut être adaptée dans le cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Il peut être dérogé à cette règle pour traiter les angles de rues et les extrémités de bande sous réserve d'assurer la continuité des toitures. Les pattes d'oie sont acceptées en extrémité de bande coté domaine public ou pour réduire la différence de hauteur entre deux constructions voisines notamment dans les rues en pente.

[...]

2) Dans les alignements de façade en ordre non continu :

2.1 Il est conseillé de placer le faîtage dans le sens de la rue ou similaire à celui des faîtages existants voisins sauf pour la commune de Bulligny. Pour la commune de Bulligny, le faîtage doit être placé dans le sens de la rue ou de façon similaire à celui des faîtages voisins.

2.2 La toiture sera à deux pans avec une pente de 50 % (26.5°). Une tolérance de + ou - 10 % est admise. Cette règle peut être adaptée dans le cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Il peut être dérogé à cette règle pour traiter les angles de rues et les extrémités de bande sous réserve d'assurer la continuité des toitures. Les pattes d'oie sont acceptées en extrémité de bande coté domaine public ou pour réduire la différence de hauteur entre deux constructions voisines notamment dans les rues en pente.

Extraits du règlement après modification :

Article UA 4

Toitures :

1) Dans les alignements de façade en ordre continu repérés sur les plans de zonage par le sigle ----- :

1.1 Le faîtage sera placé dans le sens de la rue ou similaire à celui des faîtages existants voisins.

1.2 La toiture sera à deux pans avec une pente de 50 % (26.5°) avec une tolérance de + ou – 10% admise.

Toutefois une pente différente peut être autorisée pour assurer la continuité avec une construction voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

Cette règle peut être adaptée dans le cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).

Il peut être dérogé à cette règle pour traiter les angles de rues et les extrémités de bande sous réserve d'assurer la

continuité des toitures. Les pattes d'oie sont acceptées en extrémité de bande coté domaine public ou pour réduire la différence de hauteur entre deux constructions voisines notamment dans les rues en pente.

[...]

2) Dans les alignements de façade en ordre non continu :

2.1 Il est conseillé de placer le faitage dans le sens de la rue ou similaire à celui des faitages existants voisins sauf pour la commune de Bulligny. Pour la commune de Bulligny, le faitage doit être placé dans le sens de la rue ou de façon similaire à celui des faitages voisins.

2.2 La toiture sera à deux pans avec une pente de 50 % (26.5°) avec une tolérance de + ou – 10% admise.

Toutefois une pente différente peut être autorisée pour assurer la continuité avec une construction voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

Cette règle peut être adaptée dans le cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).

Il peut être dérogé à cette règle pour traiter les angles de rues et les extrémités de bande sous réserve d'assurer la continuité des toitures. Les pattes d'oie sont acceptées en extrémité de bande coté domaine public ou pour réduire la différence de hauteur entre deux constructions voisines notamment dans les rues en pente.

Extrait du règlement avant modification :

Article UB 4

Toitures des constructions principales pour la commune de Bulligny :

- Le faitage sera placé dans le sens de la rue ou similaire à celui des faitages existants voisins.
- La toiture sera à deux pans avec une pente de 50 % (26.5°). Une tolérance de + ou - 10 % est admise.

Extraits du règlement après modification :

Article UB 4

Toitures des constructions principales pour la commune de Bulligny :

- Le faitage sera placé dans le sens de la rue ou similaire à celui des faitages existants voisins.
- La toiture sera à deux pans avec une pente de 50 % (26.5°). Une tolérance de + ou - 10 % est admise. **Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une construction voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.**

6.2) Adaptation de la réglementation des toitures en zone UB et 1AU pour les communes de Crézilles, de Mont-le-Vignoble et de Thuilley-aux-Groseilles

Pour davantage préserver un cadre de vie de qualité, les communes de Crézilles, de Mont-le-Vignoble et de Thuilley-aux-Groseilles souhaitent que seules les toitures à deux pans soient autorisées pour les constructions principales sur les zones UB et 1AU de leurs communes avec des prescriptions identiques à l'exception dont bénéficie la commune de Bulligny (à l'exception des extensions). En effet sur le territoire de ces communes, il n'y a pas ou peu de de toitures terrasses ou à un pan. Pour maintenir cette spécificité, le règlement est adapté pour n'autoriser que les toitures à deux pans. L'exception sur les pentes de toitures citées dans le point précédent est également ajoutée pour la zone UB concernant ces communes.

La modification du règlement pour les matériaux et couleurs des toitures des constructions déjà existantes ne respectant pas le PLUi-H qui apparaissent dans la version modifiée du règlement sont traitées dans le point suivant.

Extrait du règlement avant modification :

Article UB 4 et 1AU4

Toitures des constructions principales pour la commune de Mont-le-Vignoble et Ochey :

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun.

Extrait du règlement après modification :

Article UB 4

Toitures des constructions principales pour les communes de, Crézilles, Thuilley-aux-Groseilles et Mont-le-Vignoble :

- Le faîtage sera placé dans le sens de la rue ou similaire à celui des faîtages existants voisins.

- La toiture sera à deux pans avec une pente de 50 % (26.5°). Une tolérance de + ou – 10% admise. Toutefois une pente différente peut être autorisée pour assurer la continuité avec une des constructions voisines ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

- Les toitures terrasses, les toitures 1 pan, les toitures translucides des vérandas et les toitures végétalisées sont autorisées pour les constructions de faible volume ou comme élément de liaison entre deux toitures.

- Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures sauf la flamande en pointe de diamant et les lucarnes pendantes dites « Gerbières ». Les fenêtres de toiture seront encastrées dans la toiture.

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun. Cette règle ne s'applique pas aux flamandes, puits de lumière, vérandas, toiture terrasse. Pour les transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas l'aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun, le maintien de l'aspect et la coloration du matériau existant est autorisé.

Toitures des constructions principales pour la commune d'Ochey :

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun. Pour les transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun, le maintien de l'aspect et la coloration du matériau existant est autorisé.

Extrait du règlement après modification :

Article 1AU 4

Toitures des constructions principales pour les communes de, Crézilles, Thuilley-aux-Groseilles et Mont-le-Vignoble :

- Le faîtage sera placé dans le sens de la rue ou similaire à celui des faîtages existants voisins.

- La toiture sera à deux pans avec une pente de 50 % (26.5°). Une tolérance de + ou – 10% admise

- Les toitures terrasses, les toitures 1 pan, les toitures translucides des vérandas et les toitures végétalisées sont autorisées pour les constructions de faible volume ou comme élément de liaison entre deux toitures

- Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures sauf la flamande en pointe de diamant et les lucarnes pendantes dites « Gerbières ». Les fenêtres de toiture seront encastrées dans la toiture.

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun. Cette règle ne s'applique pas aux flamandes, puits de lumière, vérandas, toitures terrasse,

Toitures des constructions principales pour la commune d'Ochey :

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun.

6.3) Ajouts d'exceptions à la règle concernant les matériaux et la couleur rouge brun des toitures

Les transformations des constructions existantes et les extensions des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions du règlement du PLUi-H sur « l'aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun » des toitures pourront maintenir les matériaux et couleurs existants pour assurer une cohérence dans les toitures et avoir une meilleure insertion paysagère. Toutefois lors d'un changement de toiture d'une construction principale existante « l'aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun » devra être respecté. Des exceptions pour déroger à la couleur sont ajoutées dans les mêmes conditions que pour les constructions dont les façades se situent en alignement en ordre continu en zone UA. Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes des constructions autorisées.

Les nouvelles règles s'appliqueront à la zone UA pour les façades en alignement en ordre non continu et en zone UB et 1AU pour les communes de Crézilles, Thuilley-aux-Groseilles Mont-le-Vignoble et Ochey.

Extrait du règlement avant modification :

Article UA 4

Toitures :

[...]

2) Dans les alignements de façade en ordre non continu :

[...]

2.3 Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun.

2.4 De plus, les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées à conditions qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.

2.5 Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux annexes des constructions autorisées ni aux bâtiments agricoles.

Extraits du règlement après modification :

Article UA 4

Toitures :

[...]

2) Dans les alignements de façade en ordre non continu :

[...]

2.4 Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun. Cette règle ne s'applique pas aux flamandes, puits de lumière, vérandas, toitures terrasses. Pour les extensions ou transformations de constructions existantes ne respectant pas l'aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun, le maintien de l'aspect et la coloration du matériau existant est autorisé.

2.5 Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux annexes des constructions autorisées ni aux bâtiments agricoles. A l'exception des toitures des annexes de la commune de Bulligny qui doivent avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun.

Extrait du règlement avant modification :

Article UB 4

Toitures des constructions principales pour la commune de Mont-le-Vignoble et Ochey :

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun.

Extrait du règlement après modification :

Article UB 4

Toitures des constructions principales pour les communes de, Crézilles, Thuilley-aux-Groseilles et Mont-le-Vignoble :

[...]

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun. Cette règle ne s'applique pas aux flamandes, puits de lumière, vérandas, toiture terrasse. Pour les extensions ou transformations des constructions existantes ne respectant pas l'aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun, le maintien de l'aspect et la coloration du matériau existant est autorisé.

Toitures des constructions principales pour la commune d'Ochey :

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun. Pour les extensions ou transformations des constructions existantes ne respectant pas aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun, le maintien de l'aspect et la coloration du matériau existant est autorisé.

Extrait du règlement avant modification :

Article 1AU4

Toitures des constructions principales pour la commune de Mont-le-Vignoble et Ochey :

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun.

Extrait du règlement après modification :

Article 1AU 4

Toitures des constructions principales pour les communes de, Crézilles, Thuilley-aux-Groseilles et Mont-le-Vignoble :

[...]

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun. Cette règle ne s'applique pas aux flamandes, puits de lumière, vérandas, toiture terrasse.

Toitures des constructions principales pour la commune d'Ochey :

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun.

6.4) Adaptation des règles s'appliquant aux toitures pour les façades se situant en non continu

Dans la section des alignements de façade en ordre non continu un paragraphe 2.4 est adapté pour être pour autoriser comme en zone UA pour les constructions dont façades sont en alignement en ordre continu les toitures à 1 pan et les vérandas dans l'objectif d'avoir une réglementation cohérente en zone UA. En effet les zones concernées par l'alignement en ordre continu bénéficient de règles plus souples que les zones en alignement en ordre non continu dans le règlement avant modification, ces règles contraignent plus fortement ces zones sans fondement.

A cette adaptation est également incrémenté la modification sur la création d'extensions inscrites dans le titre A de la présente notice.

Extrait du règlement avant modification :

Article UA 4

Toiture

2) Dans les alignements de façade en ordre non continu :

2.4 De plus, les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées à conditions qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Extraits du règlement après modification :

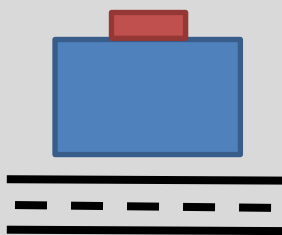
Article UA 4

2) Dans les alignements de façade en ordre non continu :

[...]

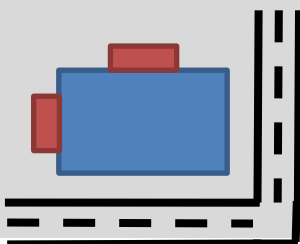
2.4 Les toitures terrasses, les toitures 1 pan, les toitures translucides des vérandas et les toitures végétalisées sont autorisées pour les constructions de faible volume ou comme élément de liaison entre deux toitures à condition de donner sur la façade arrière et de ne pas donner sur rue. Schéma explicatif ci-dessous (les extensions sont matérialisées en rouge) :

Le cas général :

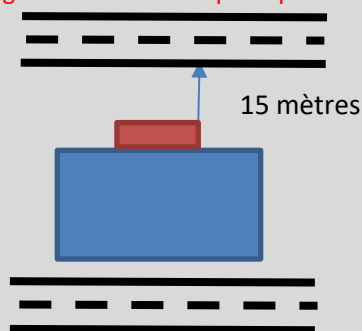


Toutefois des exceptions peuvent permettre d'autoriser les extensions donnant sur la rue. Ces cas sont énumérés dans les schémas ci-dessous :

- Le cas des constructions se situant dans un angle de rue. Dans ce cas l'extension devra se situer sur l'une des deux façades conformément au schéma ci-dessous :



- Le cas des constructions dont la façade avant et arrière donne sur la rue. Dans ce cas l'extension doit se situer sur la façade arrière, à condition qu'une distance de 15 mètres minimum soit respectée entre la façade du projet et l'alignement de la voie publique conformément au schéma ci-dessous :



6.5) Toitures des annexes

L'interdiction des toitures à un pan en zone UB et 1AU apparaît comme superflu au vu de la taille des annexes et du faible intérêt patrimonial des zones concernées. Cette règle est donc supprimée pour toutes les communes afin permettre des projets plus originaux.

La commune de Bulligny souhaite interdire les toitures terrasses pour les annexes. En effet celle-ci ayant déjà bénéficié d'une exception pour les toitures des constructions principales UB et 1AU visant à interdire les toitures terrasses. La commune souhaite pour maintenir une cohérence architecturale que cette limitation existante dans la zone UA soit étendue à la zone UB et 1AU car aucune toiture terrasse n'a été implantée dans la commune.

Extrait du règlement actuel :

Articles UB 4 et 1AU 4

Toitures des annexes :

- Les annexes isolées à 1 pan sont interdites

Extrait du règlement après modification :

Article UB 4 et 1AU 4

Toitures des annexes :

- Les annexes avec une toiture terrasse sont interdites pour la commune de Bulligny

7) Les Clôtures

- La règle de hauteur unique de 1,50 mètres pour les clôtures ne prend pas assez en compte les spécificités du territoire. La faible hauteur a engendré des problèmes de promiscuités entre habitants. Les communes ayant connues ces difficultés rejoignent l'exception dont bénéficie Bulligny et Moutrot autorisant une hauteur de clôtures de 2 mètres. La mention « la hauteur des clôtures ne donnant pas sur rue » est remplacée par la mention « la hauteur des clôtures sur les limites séparatives des terrains privés » pour plus de clarté. Cette modification ne concerne pas les clôtures donnant sur la voie publique.

- Pour assurer une continuité avec l'existant, les clôtures seront limitées à 1,80 mètres maximum pour la commune de Bulligny en zone UA hormis pour la rue du Houdevaux et la rue Saint Vincent qui sont limitées à 1,5 mètres.

Extraits du règlement avant modification :

Article UA 4

2.3 Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 1,5 mètre.

[...]

3) La hauteur des clôtures ne donnant pas sur la rue est limitée à 1,5 mètres. Cette hauteur passe à 2 m pour la zone UA de Moutrot.

Article UB 4

2) La hauteur des clôtures ne donnant pas sur la rue est limitée à 1,5 mètres. Cette hauteur passe à 2 m pour la zone UB de Moutrot et de Bulligny.

Article 1AU 4

2) La hauteur des clôtures ne donnant pas sur la rue est limitée à 1,5 mètres

Extraits du règlement après modification :

Article UA 4

1) Pour la commune de Bulligny, les clôtures seront constituées de murs de type bahut d'une hauteur de **1.8 mètres sauf pour la rue du Houdevaux et la rue Saint Vincent qui sont limitées à 1.5 mètres.**

[...]

3)-La hauteur des clôtures **sur les limites séparatives des terrains privés** est limitée à 1,5 mètres. **La hauteur est limitée à 2 mètres pour les communes d'Allain, Moutrot, Crézilles, Saulxerotte, Aboncourt, Gibeauveix, Saulxures-lès-Vannes, Férocourt, Tramont-Saint-André, Selaincourt, Courcelles, Thuilley-aux-Groseilles, Colombey-les-Belles, Vicherey, Vandéleville, Uruffe, Mont-le-Vignoble, Crépey, Beuvezin, Ochey, Bulligny, Blénod-lès-Toul, Dolcourt et Bagny.**

Article UB 4

2) La hauteur des clôtures **sur les limites séparatives des terrains privés** est limitée à 1,5 mètres. **-La hauteur est limitée à 2 mètres pour les communes d'Allain, Moutrot, Crézilles, Aboncourt, Courcelles, Moutrot, Saulxures-lès-Vannes, Thuilley-aux-Groseilles, Colombey-les-Belles, Férocourt, Vicherey, Vandéleville, Uruffe, Saulxerotte, Mont-le-Vignoble, Crépey, Selaincourt, Beuvezin, Bulligny, Ochey, Gibeauveix, Bulligny, Blénod-lès-Toul, Dolcourt et Bagny**

Article 1AU 4

2 La hauteur des clôtures **sur les limites séparatives des terrains privés** est limitée à 1,5 mètres. **La hauteur est limitée à 2 mètres pour les communes d'Allain, Moutrot, Crézilles, Grimonviller, Thuilley-aux-Groseilles, Vicherey, Uruffe, Mont-le-Vignoble, Crépey, Beuvezin, Ochey, Gibeauveix et Bulligny.**

8) La hauteur des annexes

Pour permettre aux engins agricoles et camping-cars d'être stockés dans leurs annexes la hauteur de la toiture sera limitée à 3 mètres à l'égout de toiture contre 3 mètres de hauteur absolue actuellement pour les zones UA, UB et 1AU.

Extraits du règlement avant modification :

Article UA 4

1) Dans les alignements de façade en ordre continu repérés sur les plans de zonage par le sigle ----- :
[...]

1.5 La hauteur absolue des annexes ne pourra excéder 3 mètres. Dans le cas de pente du terrain support de la construction supérieure à 10 %, la hauteur absolue des annexes ne pourra excéder 3,50 mètres.

2) Dans les alignements de façade en ordre non continu :
[...]

2.2 La hauteur absolue des annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Article UB 4

- La hauteur absolue des annexes ne pourra excéder 3 mètres. Dans le cas de pente du terrain support de la construction supérieure à 10 %, la hauteur absolue des annexes ne pourra excéder 3,50 mètres.

Article 1AU 4

- La hauteur absolue des annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Extraits du règlement après modification :

Article UA 4

1) Dans les alignements de façade en ordre continu repérés sur les plans de zonage par le sigle ----- :
[...]

1.5 La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres **à l'égout de toiture.**

2) Dans les alignements de façade en ordre non continu :
[...]

2.2 La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres **à l'égout de toiture.**

Article UB 4

- La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres **à l'égout de toiture.**

Article 1AU 4

- La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres **à l'égout de toiture.**

9) Implantation par rapport aux limites séparatives des vérandas et pergola à Mont-le-Vignoble et suppression de l'exception concernant Allain :

La commune de Mont-le-Vignoble dispose d'une règle imposant une implantation des constructions à 3 mètres par rapport aux limites séparatives en zone UB. L'objectif de cette règle est d'éviter l'implantation de la construction principale en limite séparative. Cependant cette règle bloque également l'implantation d'extensions de type véranda ou de pergola dans les 3 mètres. Cette règle est adaptée pour permettre la création de vérandas et pergolas correspondant ainsi à la volonté de la commune d'améliorer le confort de vie des habitations.

La commune d'Allain dispose d'une règle sur l'implantation des bâtiments qui apparaît trop contraignante pour la commune notamment pour les parcelles de petites tailles. La règle générale s'appliquera à Allain.

Extrait du règlement avant modification :

Article UB 3

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

[...]

- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives (hormis pour la commune d'Allain pour laquelle les constructions seront obligatoirement implantées en retrait de la limite séparative. La marge d'isolement sera de :

- 3 m par rapport aux limites séparatives pour les communes de Bulligny et Mont-le-Vignoble,

Extrait du règlement après modification :

Article UB 3

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

[...]

- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. La marge d'isolement sera de :

- 3 m par rapport aux limites séparatives pour la commune de Bulligny,

- 3 m par rapport aux limites séparatives sauf pour les pergolas et vérandas pour la commune de Mont-le-Vignoble.

- pour les autres communes, 3 m par rapport aux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade supérieure à 8 mètres,

- pour les autres communes, 1 m par rapport aux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure ou égale à 8 mètres.

C Ajout de la possibilité de création d'entrepôts à destination de stationnement.

Le stationnement des véhicules sur le domaine public occasionne des gênes fréquentes pour les riverains et peut constituer un risque important pour la sécurité. Pour favoriser le stationnement sur le domaine privé. La construction d'entrepôts à destination de stationnement (garage) sera autorisée. Le règlement actuel ne permet la construction de garage que seulement si celui-ci est lié à une construction principale. L'objectif est donc d'autoriser ce type de construction sur des parcelles sans nécessité de présence d'une construction principale. Une limitation d'emprise est prévue pour toutes communes. La hauteur est également limitée de manière similaire aux annexes.

Extrait du règlement avant modification :

Article UA 1 et UB 1

- les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et uniquement la sous-destination suivante : bureaux

Pour les articles UA 2, UB 2, UA 4 et UB 4. Aucune prescription existante sur les entrepôts à destination de stationnement

Extrait règlement après modification

Article UA 1

- les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et uniquement la sous-destination suivante : bureaux, **entrepôts dans les conditions définies dans l'article UA2**

Article UB 1

- les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et uniquement la sous-destination suivante : bureaux, **entrepôts dans les conditions définies dans l'article UB2**

Article UA 2 et UB 2

- Les entrepôts ne sont autorisés que s'ils sont à usage de stationnement et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

Article UA 4

Hauteur des constructions :

1) Dans les alignements de façade en ordre continu repérés sur les plans de zonage par le sigle ----- :
[...]

1.6 La hauteur des entrepôts à destination de stationnement est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

2) Dans les alignements de façade en ordre non continu :
[...]

2.5 La hauteur des entrepôts à destination de stationnement est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

Article UB 4

Hauteur des constructions :

[...]

- La hauteur des entrepôts à destination de stationnement est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.

D Autorisation en zone UE des extensions limitées et annexes des habitations existantes à l'opposabilité du PLUi-H

Dans le PLUi-H actuel toutes les extensions en zone UE pour les habitations sont interdites. Une exception est ajoutée pour autoriser les extensions limitées des habitations déjà existantes à l'entrée vigueur du PLUi-H pour améliorer le confort de vie des habitants de la zone sans pour autant permettre l'implantation de nouvelles habitations.

Extrait du règlement avant modification :

Article UE 2

- Les logements ne sont autorisés que s'il s'agit de logements de gardiennage. Dans ce cas, il doit être prouvé que la présence permanente d'un gardien est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone). Le logement de gardiennage doit être intégré à la construction à vocation d'activités et construit simultanément à la construction à vocation d'activité.

- Il est préconisé une étude géotechnique préalable pour toute nouvelle construction, extension ou démolition et pour les projets pouvant générer des remblais/déblais de plus de 2 m de haut si ces projets sont entrepris sur la couche des schistes cartons ou des argiles de la Woëvre.

Extrait du règlement après modification :

Article UE 2

- Les logements ne sont autorisés que s'il s'agit de logements de gardiennage. Dans ce cas, il doit être prouvé que la présence permanente d'un gardien est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone). Le logement de gardiennage doit être intégré à la construction à vocation d'activités et construit simultanément à la construction à vocation d'activité.

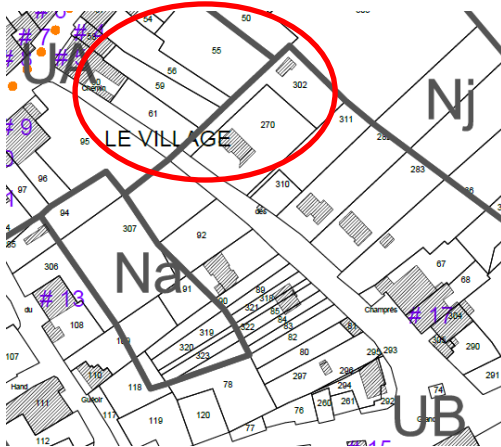
- Pour les logements existants à l'opposabilité du PLUi-H des extensions limitées et des annexes sont autorisées. L'emprise au sol des annexes des constructions autorisées dans limite de 40 m² par unité foncière (extension comprise).

- Il est préconisé une étude géotechnique préalable pour toute nouvelle construction, extension ou démolition et pour les projets pouvant générer des remblais/déblais de plus de 2 m de haut si ces projets sont entrepris sur la couche des schistes cartons ou des argiles de la Woëvre.

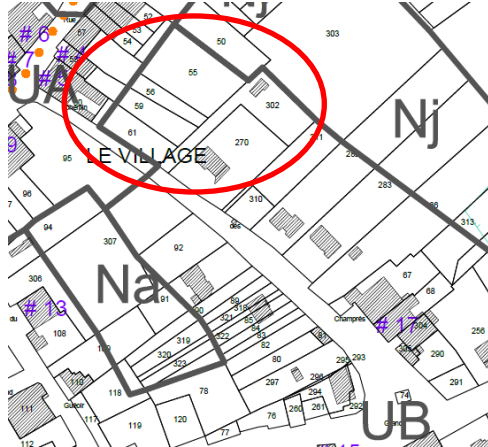
E Classement en zone UB actuellement classée en zone UA à Dolcourt

Cette zone est reclassée pour permettre l'implantation d'un projet d'un gîte ainsi que d'une construction originale (habitation). Elle se situe à l'arrière d'habitations sans perméabilité visuelle depuis le centre du village et à proximité immédiate de la zone UB pour une surface d'environ 14,3 are.

Plan avant modification :



Plan après modification :



Extrait du plan après modification permettant de faciliter la localisation du changement de zonage :

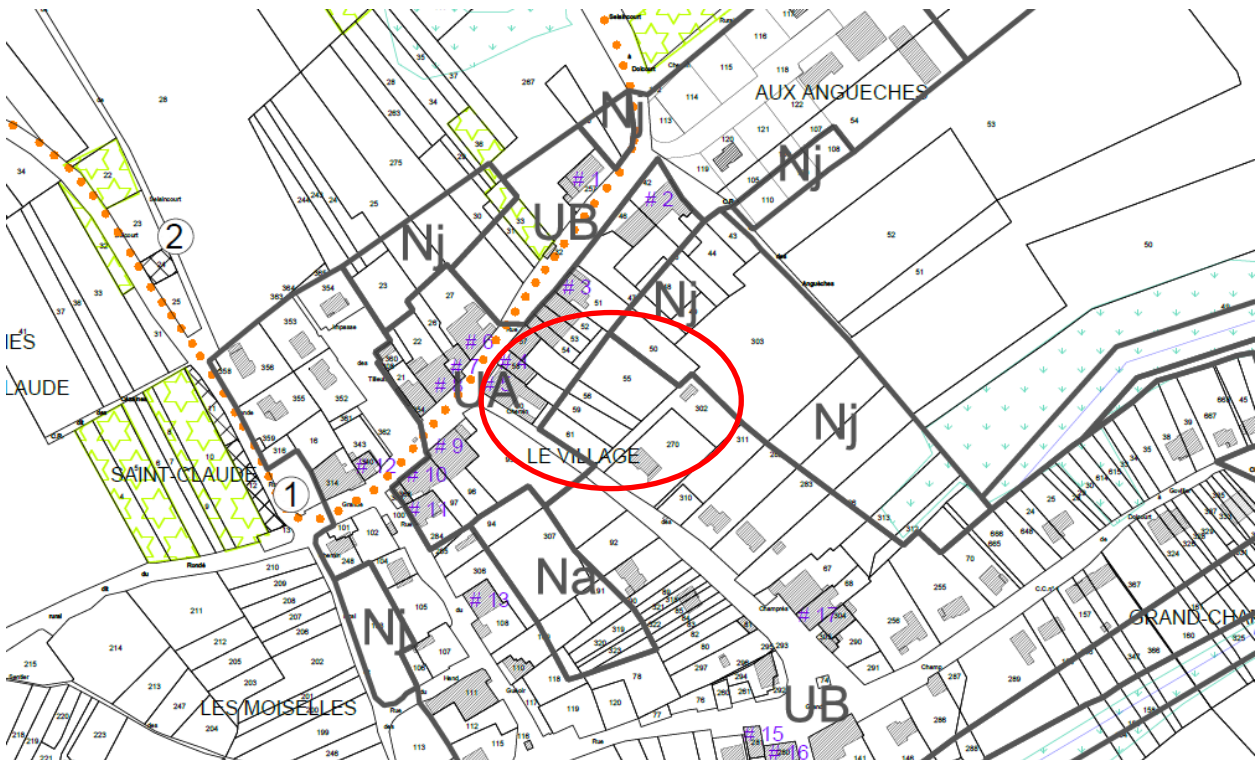


Photo de l'intersection depuis la rue principale :



G L'autorisation en zone 2AU et 2AUE des équipements d'intérêt collectif et services publics

L'adaptation du règlement pour les zones 2AU et 2AUE a pour objectif d'autoriser l'implantation des installations des équipements d'intérêts collectifs ou des services publics de s'installer en cas de nécessité. En effet le règlement avant modification du PLUi-H pour les zones 2AU et 2AUE sont plus strictes que le règlement des zones A et N en n'autorisant aucune implantation de construction. Toutefois ces constructions ne devront pas avoir comme conséquence de compromettre les futures opérations d'aménagement d'ensemble. Cette restriction permet de limiter les implantations possibles sans pour autant bloquer tout éventuel futur projet.

Extrait du règlement avant modification :

Aucune prescription

Extrait du règlement après modification :

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 2AU et 2AUE 1- Destinations et sous-destinations autorisées.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU et 2AUE 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Peuvent-être autorisés, à condition de ne pas compromettre les opérations d'aménagement d'ensemble susceptibles d'être définies ultérieurement :
Les équipements d'intérêts collectif et services publics.

Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal valant PROGRAMME de L'HABITAT du PAYS de COLOMBEY et du SUD TOULOIS

NOTICE EXPLICATIVE

ANNEE 2022

Communauté de Communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois
6, impasse de la Colombe 54170 Colombey les Belles

ELEMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER

ELEMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER	3
RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE REGLEMENTAIRE	4
PREAMBULE	5
EXPOSITION DES MODIFICATIONS ET MOTIFS.....	5
Correction d'une erreur matérielle d'une zone classée en Nm pour un reclassement en A	6

RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE REGLEMENTAIRE

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est menée conformément aux dispositions des articles L. Article L153-36, L. Article L153-37, L et L153-40 à 42 et 153-44 du Code de l'Urbanisme, dont la teneur est rappelée ici :

Extrait du Code de l'Urbanisme

Article L153-36

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

Article L153-37

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

Article L 153-40

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 L153-41

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 résultante, 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 L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Article L153-45

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.

PREAMBULE

Le Plan local d'urbanisme intercommunal a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 18 mars 2021. La communauté de communes par l'arrêté n°2022-1011 a prescrit la modification simplifiée n°2 du PLUi-H.

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- il n'est pas prévu de réduire les protections, par rapport à des risques de nuisances, à la protections des sites, des paysages, des milieux naturels...
- la modification n'induit pas de grave risque de nuisance.

Elle peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de :

- Ne pas majorer de plus de 20 % les droits à construire d'une zone,
- Ne pas diminuer les possibilités de construire ou la surface d'une zone U ou AU.
- Ne pas diminuer ces possibilités de construire.
- Ne pas réduire la surface d'une zone U ou AU.
- Ne pas dans le cas d'un PLUi-H de prendre en compte toute nouvelle obligation en application du code de la construction et de l'habitation

Elle peut également être conduite sous une forme simplifiée si le projet de modification a uniquement pour objectif la rectification d'une erreur matérielle.

La modification est adoptée par délibération du Conseil communautaire après un mois minimum de mise à disposition au public du dossier.

Elle est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité et au Préfet de département.

Le projet de modification vise à :

- Rectifier l'erreur matérielle de classement d'une zone Nm pour la reclasser en zone A à Saulxerotte

En vertu de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme en vigueur, la concertation préalable est réputée « facultative » dans le cadre des procédures de modification de plan local d'urbanisme. Ainsi la communauté de communes a décidé de ne pas lancer de concertation préalable.

EXPOSITION DES MODIFICATIONS ET MOTIFS

La communauté de communes du Pays de Colombey et du Sud Toulinois est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme local de l'Habitat approuvé le 18 mars 2021. Cette modification fait a pour objectif de corriger une erreur matérielle sur le règlement graphique sur le territoire de la commune de Saulxerotte.

Correction d'une erreur matérielle d'une zone classée en Nm pour un reclassement en A

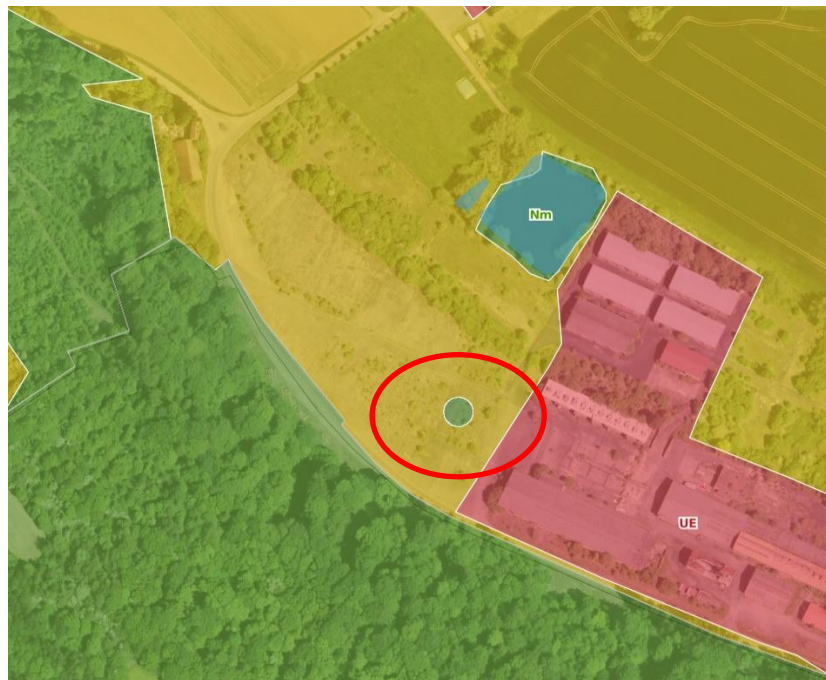
Une erreur de zonage est observée sur la commune de Saulxerotte. Il s'agit d'une zone classée en Nm (Naturelle mare) sur une ancienne zone de stockage actuellement recouverte d'enrober sans présence d'aucune mare. La zone est reclassée en zone en Agricole (A).

Photo aérienne de la zone :



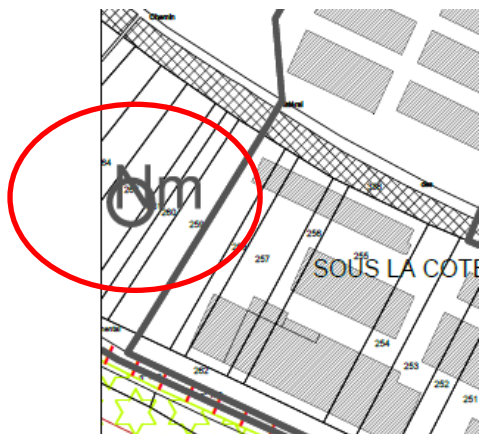
© IGN 2022

Le règlement graphique du PLUi-H de la zone transposé sur une photo aérienne :



© IGN 2022

Plan avant modification :



Plan après modification :

