

Commune de

# BRAINE

## Modification simplifiée du PLU



## Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 29/03/2022  
approuvant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Braine  
Le Maire,

29/03/2022

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
**03 27 97 36 39**

Commune de

# BRAINE

## Modification simplifiée du PLU

### Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	29/03/2022	Modification simplifiée du PLU de Braine

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction – V1	SCHMITT Julie – Urbaniste - Cheffe de projets	17/05/2021	
Actualisation	SCHMITT Julie – Urbaniste - Cheffe de projets	31/05/2021	



[www.auddice.com](http://www.auddice.com)

Agence Hauts-de-France  
(siège social)  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire  
Rue des Petites Granges  
49400 Saumur  
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie  
Évreux  
PA Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader  
27930 Le Vieil-Évreux  
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie  
Le Havre  
186 Boulevard François 1<sup>er</sup>  
76600 Le Havre  
02 35 46 55 08

Agence Sud  
Rue des Cartouses  
84390 Sault  
04 90 64 04 65



## TABLE DES MATIERES

---

<b>CHAPITRE 1 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU ET CHOIX DE CETTE PROCEDURE .....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS .....</b>	<b>13</b>
1. Les principales corrections envisagées au sein du règlement écrit .....	14
<b>CHAPITRE 3 : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>16</b>
<b>CHAPITRE 4 : JUSTIFICATIFS ADMINISTRATIFS.....</b>	<b>18</b>
1. Délibération fixant les modalités de mise à disposition du dossier au public .....	18
2. Scan du registre de mise à disposition et du courrier d'un particulier .....	20
3. Les retours reçus des Personnes Publiques Associées.....	23
<b>TABLEAU ANNEXE LISTANT, ZONES PAR ZONES, LES CORRECTIONS REALISEES .....</b>	<b>25</b>

## INTRODUCTION

---

Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le dossier du PLU actuel se compose de six documents :

- ⇒ le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- ⇒ le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- ⇒ les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de fixer les grands principes d'aménagement et les objectifs de production de logements sur certains secteurs bien précis de la commune qui ont vocation à être urbanisés ;
- ⇒ le règlement graphique portant information des limites de zonage, des réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- ⇒ le règlement écrit qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- ⇒ les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que la porter à connaissance de l'Etat, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux...

La commune de BRAINE **est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé 19/07/2017**. Celui-ci n'a pour le moment fait l'objet d'aucune procédure d'urbanisme visant à le faire évoluer.

**La présente procédure constitue par conséquent la modification simplifiée n°1 du PLU.**

**Les objectifs de cette modification simplifiée sont les suivants :**

- Reformulation de certaines dispositions du règlement du PU afin d'en simplifier la compréhension,
- Modification de certaines règles applicables en matière d'aspect extérieur et d'implantation des constructions, afin de :
  - o Faciliter leur cohérence avec les prescriptions extérieures au PLU,
  - o Lever les contraintes inutilement excessives,
  - o Tenir compte du règlement du lotissement route de Vieil Arcy,
- Suppression du coefficient de biotope dont l'utilité n'est pas démontrée compte tenu des caractéristiques de la commune,
- Permettre la destination habitation en zone 1AUE, à condition qu'il s'agisse de logements ou d'une structure d'hébergement adaptés et partagés destinés aux personnes en perte d'autonomie, âgées et/ou handicapées,
- Autorisation dans les zones UX, A et N de tout ou partie des sous-destinations « équipements d'intérêt collectif et service public » afin de permettre :
  - o les projets de requalification des bâtiments implantés dans ces zones
  - o la construction d'ouvrages nécessaires à l'exercice d'un service public,
- Autorisation dans les zones UA et UB de l'aménagement d'aires de camping-car dont la maîtrise d'ouvrage relève d'une autorité publique,
- Rectification des erreurs matérielles du règlement, telles que des erreurs de frappe, des erreurs de mise en page, des renvois à des documents inexistantes ou erronés.



# CHAPITRE 1 : CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU ET CHOIX DE CETTE PROCEDURE

Les procédures de modification et de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sont fixées **par les articles L. 153-36 à L. 153-48** du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

**Code de l'urbanisme - Partie législative - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme - Titre V : Plan local d'urbanisme - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme**

▪ **Article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 17/05/2021) :

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

▪ **Article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 17/05/2021) :

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. 153-38 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 17/05/2021) :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

▪ **Article L. 153-39 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 17/05/2021) :

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

▪ **Article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 17/05/2021) :

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.

### Sous-section 1 : Modification de droit commun

▪ **Article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 17/05/2021) :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

▪ **Article L. 153-42 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 17/05/2021) :

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

▪ **Article L. 153-43 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 17/05/2021) :

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

▪ **Article L. 153-44 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 17/05/2021) :

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

## Sous-section 2 : Modification simplifiée

### ▪ **Article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 17/05/2021) :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

### ▪ **Article L. 153-46 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 17/05/2021) :

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

### ▪ **Article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 17/05/2021) :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

▪ **Article L. 153-48 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 17/05/2021) :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

\*\*\*\*\*

**Le choix de la procédure :**

Le tableau ci-dessous permet d'expliquer pour quelles raisons la modification simplifiée du PLU est la procédure adaptée aux corrections envisagées :

Article	Code de l'Urbanisme	Justifications
L153-31	Révision si : - Changement des orientations du 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	<b>Les amendements envisagés au sein du PADD ne changent pas les orientations du PADD.                      Le projet ne réduit aucun EBC, aucune zone A, aucune zone N et ne réduit aucune protection. Il n'induit pas de graves risques de nuisances.                      La révision n'est donc pas nécessaire pour réaliser les amendements envisagés dans le PLU.</b>
L153-36	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	<b>Les modifications envisagées amendent uniquement le règlement écrit.                      Il entre par conséquent dans ce cas.</b>
L153-41	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU  Il est soumis à enquête publique	<b>Les corrections envisagées ne sont pas susceptibles de majorer les droits à construire de plus de 20%, ni d'engendrer une diminution des possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone U ou AU. La procédure n'est par conséquent pas soumise à cet article, et ne nécessite donc pas une modification de droit commun comprenant une enquête publique. Elle peut s'effectuer selon une procédure simplifiée.</b>
L153-45	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	<b>Pour les raisons exposées ci-dessus, cette procédure peut être adoptée selon une procédure simplifiée.</b>



## CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS

# 1. Les principales corrections envisagées au sein du règlement écrit

---

Les corrections que la collectivité souhaite apporter au règlement écrit apparaissent ci-dessous de façon synthétique.

*Il convient de préciser qu'au sein de cette notice de présentation, sont listées les principales corrections mais ne sont pas reprises par exemple les corrections de fautes d'orthographe ou de syntaxe.*

Aussi, afin de faciliter la lecture du règlement écrit et l'identification des corrections apportées au document, 2 versions du règlement écrit sont jointes à la présente notice :

- Une version faisant apparaître toutes les corrections effectuées avec l'activation du suivi de modifications (en ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés et en **bleu** : les éléments ajoutés).
- Une version corrigée sans suivi de modifications.

**Les principaux amendements envisagés concernent les points suivants :**

- Reformulation des règles relatives aux hauteurs en zone UA, UB, 1AU
- Suppression des règles limitant la hauteur du niveau du rez-de-chaussée des constructions
- Modifications relatives à l'aspect extérieur des clôtures
- Modifications « à la marge » des règles relatives à l'aspect des toitures
- Suppression de toutes mentions relatives à une annexe jointe au règlement
- Suppression du coefficient de biotope
- Modification des règles relatives à l'implantation des constructions en zone UX, 1AUx et 1AUe
- Suppression de règles de recul des constructions en zone A par rapport aux autres zones de la commune
- Autorisation en zone UX de la destination « équipements d'intérêts collectifs et services publics »
- Autorisation, en zones UA et UB, de l'aménagement d'aires de camping-car maîtrise d'ouvrage assurée par une autorité publique
- Réorganisation du tableau des destinations des surfaces autorisées et interdites en zone N
- Reformulations diverses

- Permettre la destination habitation en zone 1AUE, à condition qu'il s'agisse de logements ou d'une structure d'hébergement adaptés et partagés destinés aux personnes en perte d'autonomie, âgées et/ou handicapées

**A la fin de la notice est annexé un tableau où sont listées et justifiées, zones par zones, les corrections soulevées par la commune et par le service ADS de la Communauté de Communes du Val de l'Aisne.**

## CHAPITRE 3 : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

**Le niveau d'incidence de la modification simplifiée du PLU sur l'environnement est le suivant :**

▪ **Consommation foncière :**

Aucune incidence, négative ou positive dans la mesure où les amendements envisagés ne concernent que le règlement écrit (aucune modification du règlement graphique).

▪ **Activité agricole :**

Aucune incidence, négative ou positive dans la mesure où les amendements envisagés ne concernent que le règlement écrit (aucune modification du règlement graphique).

▪ **Topographie et paysage :**

Aucune incidence, négative ou positive dans la mesure où les amendements envisagés ne concernent que le règlement écrit (aucune modification du règlement graphique).

▪ **Biodiversité et continuités écologiques :**

Aucune incidence, négative ou positive dans la mesure où les amendements envisagés ne concernent que le règlement écrit (aucune modification du règlement graphique).

▪ **Ressource en eau :**

Aucune incidence, négative ou positive dans la mesure où les amendements envisagés ne concernent que le règlement écrit (aucune modification du règlement graphique).

▪ **Prise en compte des risques :**

Aucune incidence, négative ou positive dans la mesure où les amendements envisagés ne concernent que le règlement écrit (aucune modification du règlement graphique).

▪ **Mobilité et consommations énergétiques :**

Aucune incidence, négative ou positive dans la mesure où les amendements envisagés ne concernent que le règlement écrit (aucune modification du règlement graphique).

**En conclusion, il apparaît que cette procédure de modification simplifiée n'engendre aucun impact environnemental négatif.**

# CHAPITRE 4 : JUSTIFICATIFS ADMINISTRATIFS

## 1. Délibération fixant les modalités de mise à disposition du dossier au public

Copie pour impression  
Réception au contrôle de légalité le 11/02/2022 à 13h52  
Référence de l'AR : 002-210201075-20220210-12\_2022-DE  
Affiché le 11/02/2022 - Certifié exécutoire le 11/02/2022

République Française ***** Département de l'Aisne	DELIBERATION CONSEIL MUNICIPAL EXTRAORDINAIRE Commune de Braine ***** SEANCE DU 10 février 2022
---	---

Nombre de Membres		
Membres en exercice	Présents	Votants
19	16	16 + 1 pouvoir

Date de convocation 7 février 2022
---------------------------------------

Date d'affichage du compte rendu 11 février 2022
---

L'an deux mille vingt-deux, le dix février à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en Conseil Municipal Extraordinaire dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **François RAMPENBERG**, maire.

**Présents** : François RAMPENBERG, Jean PONS, Gérard LAINÉ, Odile VANDENBROUK, Patrick PETITJEAN, Marie-Claude LAINÉ, Marie-Christine BROT, Nicole GUIDET, Martine TORLET, Sylvie GRÜN, Denis SARAZIN, Hervé ONYSZKO, Céline NAUDIN, Alain LEMAITRE, Jacky IGNATE, Florian RAYAUME.

**Absents** : Nathalie MUSSOT, Marie-Thérèse GIRARD.

**Représentés** : Stéphane WEBER par Marie-Christine BROT.

Monsieur Denis SARAZIN a été nommé secrétaire de séance.

Objet : COMMUNE DE BRAINE – PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : FIXATION DES MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU DOSSIER  
N° de délibération : 12\_2022

Conseillers présents	Suffrages exprimés avec pouvoir	Pour	Contre	Abstention	Non participant
16	17	17	0	0	0

Vu le Code Général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants et L153-45 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19/07/2017 ;

La Commune de BRAINE présente l'intérêt de procéder à la modification simplifiée du PLU afin de répondre aux objectifs suivants :

- La reformulation de certaines dispositions du règlement du PLU afin d'en simplifier la compréhension,
- La modification de certaines règles applicables en matière d'aspect extérieur et d'implantation des constructions, afin de :
  - Faciliter leur cohérence avec les prescriptions extérieures au PLU,
  - Lever les contraintes inutilement excessives,
  - Tenir compte du règlement du lotissement route de Vieil Arcy,

Copie pour impression  
Réception au contrôle de légalité le 11/02/2022 à 13h52  
Référence de l'AR : 002-210201075-20220210-12\_2022-DE  
Affiché le 11/02/2022 - Certifié exécutoire le 11/02/2022

- *La suppression du coefficient de biotope dont l'utilité n'est pas démontrée compte tenu des caractéristiques de la commune,*
- *De permettre la destination habitation en zone 1AUE, à condition qu'il s'agisse de logements ou d'une structure d'hébergement adaptés et partagés destinés aux personnes en perte d'autonomie, âgées et/ou handicapées,*
- *L'autorisation dans les zones UX, A et N de tout ou partie des sous-destinations « équipements d'intérêt collectif et service public » afin de permettre :*
  - *les projets de requalification des bâtiments implantés dans ces zones,*
  - *la construction d'ouvrages nécessaires à l'exercice d'un service public,*
- *L'autorisation dans les zones UA et UB de l'aménagement d'aires de camping-car dont la maîtrise d'ouvrage relève d'une autorité publique,*
- *La rectification des erreurs matérielles du règlement, telles que des erreurs de frappe, des erreurs de mise en page, des renvois à des documents inexistantes ou erronés.*

Considérant qu'il appartient au Conseil Municipal de définir les modalités de mise à disposition du dossier dans des conditions permettant au public de formuler des observations conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme ;  
Un dossier intégrant le projet de modification simplifiée du PLU, l'exposé des motifs et le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, seront mis à disposition du public pendant une durée d'un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations sur un registre.

Aussi il est proposé de prévoir les modalités de mise à disposition suivantes :

- Information de la mise à disposition du projet par publication dans un journal local au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition ;
- Mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU et ouverture d'un registre de recueil d'observations du public à la Mairie de Braine (s'adresser à l'accueil).  
La mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU s'effectuera du 22/02/2022 au 22/03/2022, aux horaires habituels d'ouverture de la Mairie.
- Mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU en version numérique, sur le site internet de la commune (<https://braine.fr/> - rubrique PLU), du 22/02/2022 au 22/03/2022.  
Il sera possible de faire parvenir ses observations par mail à l'adresse suivante : [accueil@braine.fr](mailto:accueil@braine.fr)

#### **Le Conseil Municipal,**

**Ouï** l'exposé du Maire et après en avoir délibéré :

- **Fixe** les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLU telles que définies ci-dessus.
- **Autorise** le Maire à signer tout document relatif à ce dossier.



Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.  
Pour extrait conforme  
François RAMPELBERG, maire

## 2. Scan du registre de mise à disposition et du courrier d'un particulier

Date	Nom	Coordonnées	Remarques (références cadastrales des parcelles concernées le cas échéant)
			<p>Registre clos le 22 mars 2022 à 18h00.</p> <p>Le Maire</p>  <p>François RAMPENBERG</p>

1/10

VRELY le 21/03/2022

Mr ADDE Jean- Marie  
2 Rue du QUESNEL  
80170 VRELY  
TEL: 03 22 37 29 99  
Port : 06 88 05 95 24  
famille.adde@wanadoo.fr

**MAIRIE de BRAINE**  
**Monsieur le Maire**  
**Place du Général De Gaulle**  
**BP 3**  
**02220 BRAINE**

**Objet : Procédure de modification simplifiée du PLU de la ville de BRAINE**

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous demander à nouveau une modification du classement concernant la parcelle 239 de la section C, chemin de la sablonnière, à BRAINE.

Je conteste depuis toujours le classement de cette parcelle 239 en "jardin", et vous demande donc à nouveau un classement en zone constructible, en effet cette parcelle n'a jamais été un terrain exploité en « jardin ».

La parcelle 239 est contigüe à la parcelle 240 qui est déclarée constructible. Ces 2 parcelles constituent un ensemble, desservi par la même voie communale "Chemin de la sablonnière" de plus ces 2 parcelles sont entourées d'habitations.

Si la collectivité souhaite conserver des espaces dit de « jardin », il est impératif qu'elle prenne ces espaces sur ses propriétés, par exemple dans le lotissement en cours route de Vieil Arcy, et non sur les terrains des propriétaires privés qui de plus ne résident pas dans la commune.....

Vous m'aviez promis lors d'un rendez-vous en Mairie, en janvier 2020, d'étudier le classement de cette parcelle, avec la création d'une nouvelle voie d'accès depuis le lotissement par la voie piétonne, à ce jour aucune nouvelle !

Je considère ce classement comme une violation de mes droits absolus de mon bien.

A défaut d'accord à l'amiable, je me trouverai dans l'obligation, par l'intermédiaire de mon avocat, de faire un recours contentieux au tribunal administratif demandant l'annulation de la procédure de modification simplifiée du PLU.

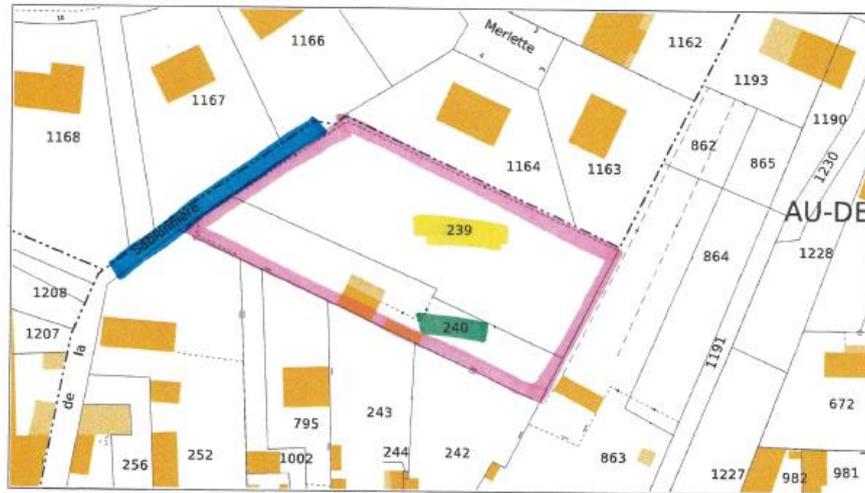
Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-Marie ADDE

PJ: Plan des parcelles





Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 1600001400011

©2017 Ministère de l'Écologie et des Climat, des Énergies et du Territoire  
Impression non normalisée du plan cadastral

→ Cette requête n'ayant pas de lien avec les différents objets de la présente procédure de modification simplifiée, la commune ne peut y donner suite.

### 3. Les retours reçus des Personnes Publiques Associées



Direction  
Agence Hauts de France 2040  
Service aménagement régional

12 2 MAR. 2022  
760

Réf : AHDF-2022-004628  
Dossier suivi par : Stéphanie DEPREZ  
Tél : 03 74 27 15 32  
Mail : stephanie.deprez@hautsdefrance.fr

Monsieur François RAMPENBERG  
Maire  
Mairie de Braine  
28 Place Charles de Gaulle  
02220 BRAINE

Amiens, le **11 MARS 2022**

Objet : Modification simplifiée n° 1 du PLU Commune de BRAINE

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier daté du 11 février 2022, reçu le 17 février 2022, concernant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BRAINE.

Les PLU sont des instruments opérant pour la gestion de l'espace et le développement équilibré des territoires. C'est pourquoi la Région porte un intérêt à ce document stratégique.

Le SRADDET Hauts-de-France a été adopté le 30 juin dernier et approuvé par le Préfet le 4 août 2020. Il est intégralement téléchargeable sur <https://2040.hautsdefrance.fr/download/sraddet-adopte-en-2020/>.

Au titre de l'article L 4251-3 du CGCT et selon la hiérarchie des normes, le SRADDET s'impose au Schéma de cohérence territorial et à défaut au PLU. La Région a décidé de concentrer son accompagnement sur les Schémas de cohérence territoriaux et c'est donc à travers le SCoT de votre territoire (qui intègre votre commune et le périmètre de votre PLU) que le SRADDET s'appliquera.

C'est pourquoi je vous prie de bien vouloir excuser l'absence des services régionaux au cours de la procédure citée en objet.

Veillez croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Par délégation du Président du Conseil régional,

Sébastien ALA VOINE  
Directeur

N.B. : Cet accusé de réception ne tient pas lieu d'avis de la Région sur le projet



151, avenue du Président Hoover - 59555 Lille Cedex - Accès métro : Lille Grand Palais  
Tél. (0)3 74 27 00 00 – fax (0)3 74 27 00 05 - hautsdefrance.fr

Conformément aux articles 30 et suivants de la loi 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, le droit d'accès et de rectification des informations vous concernant s'exerce auprès du Correspondant Informatique et Libertés de la Région Hauts-de-France

**Laetitia SARAZIN**

---

**De:** LOMBART Olivier - DDT 02/UT/PACT <olivier.lombart@aisne.gouv.fr>  
**Envoyé:** vendredi 25 février 2022 10:42  
**À:** l.sarazin  
**Objet:** Modification simplifiée n°1

Monsieur le Maire,

La modification simplifiée n°1 du PLU de Braine, consistant à des ajustements règlementaires, n'appelle de ma part aucune remarque.

Cordialement

Olivier LOMBART  
Chargé d'études en documents d'urbanisme direction départementale des territoires de l'Aisne  
50 Bd de Lyon  
02000 LAON  
03-23-24-64-16

→ Ces deux retours reçus n'appellent aucune modification en vue de l'approbation de la modification simplifiée du PLU.

# TABLEAU ANNEXE LISTANT, ZONES PAR ZONES, LES CORRECTIONS REALISEES

## ZONE UA

Formulation initiale	Nouvelle rédaction envisagée	Justifications
<p>Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.</p>	<p>Les terrains de camping, caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.</p> <p>Toutefois, l'aménagement d'aires de camping-car dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par une autorité publique est autorisé.</p>	<p>La commune entend aménager une aire dédiée au stationnement et à l'entretien de camping-cars en vue de développer son offre touristique.</p> <p>La disposition initiale fait obstacle à cette opération.</p> <p>Pour autant, il n'est pas souhaitable que l'aménagement d'aires de camping-car soit autorisé sans réserve dans l'ensemble de la zone, au risque de permettre une multiplication désordonnée de ce type de projet. Par conséquent, seuls seront autorisés les aménagements sous maîtrise d'ouvrage publique.</p>
<p>1- Les constructions ne peuvent dépasser 9 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faitage. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux habitables (R+1+combles aménageables).</p> <p>2- Les constructions principales tiendront compte des hauteurs de rive des constructions implantées sur les parcelles limitrophes. Leur hauteur devra correspondre soit à l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des rives des constructions mitoyennes. Dans ce cas, les constructions peuvent éventuellement dépasser 12m.</p>	<p>Les constructions à destination d'habitation individuelle ne doivent pas dépasser une hauteur de 12 mètres au faitage ou à l'acrotère. Toutefois, une hauteur plus élevée peut être autorisée compte tenu du caractère des constructions avoisinantes.</p> <p>Les constructions à destination d'habitation individuelle ne doivent pas être composées de plus de 3 niveaux. Elles peuvent, par exemple, être composées de l'une des façons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RdC + comble</li> <li>• RdC + 1 étage droit</li> <li>• Rdc + 1 étage droit + combles</li> <li>• Rdc + 1 étage droit + 1 étage droit</li> </ul> <p>Le nombre de niveaux des constructions à destination d'habitation individuelle peut être modifié pour s'harmoniser aux constructions avoisinantes ou lorsqu'un nombre excessif de niveaux serait de nature à porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale ou paysagère des lieux.</p> <p>La hauteur des constructions à destination d'habitation collective peut être limitée compte tenu du caractère des constructions avoisinantes.</p> <p>La hauteur des constructions à autre destination que l'habitation peut être limitée compte tenu du caractère des constructions avoisinantes.</p> <p>Sans préjudice des dispositions relatives à la sécurité publique, le niveau du rez-de-chaussée peut être limité compte tenu du caractère des constructions avoisinantes ou lorsqu'une surélévation excessive aurait pour effet de porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.</p> <p>La hauteur des annexes (accolées ou non), des extensions et des dépendances des constructions peut être limitée compte tenu du caractère des constructions avoisinantes.</p>	<p>Les règles relatives aux hauteurs des constructions sont modifiées par des dispositions plus précises afin d'améliorer leur lecture. La notion de « combles aménageables » est supprimée en ce qu'elle n'intéresse pas l'aspect extérieur (le caractère aménageable ou non des combles est sans influence sur l'aspect recherché pour les constructions, par ailleurs cette notion est facilement source de malentendus entre l'administration et les usagers).</p> <p>Des règles différenciées sont applicables selon que la construction soit à destination d'habitation individuelle ou collective, constitue une annexe ainsi que pour les constructions à autre destination que l'habitation.</p> <p>L'autorité compétente pourra « moduler » les hauteurs si cela se justifie par le maintien du caractère des lieux.</p> <p>Aussi, l'application de ces règles s'appuie sur un discernement opéré par l'autorité compétente au regard du projet en cause et de son environnement. L'autorité compétente et l'utilisateur disposeront dès lors d'une marge de manœuvre chacun en ce qui les concerne, pourvu que le projet s'intègre sans heurt au caractère des lieux.</p> <p>Par ailleurs, la seconde disposition de la version originale est supprimée. Lors de l'instruction, il n'appartient pas à l'administration de mesurer la hauteur de rive des constructions voisines d'un projet, sauf à engager sa propre responsabilité. Au demeurant, aucun texte n'impose aux demandeurs de réaliser de telles mesures. Dès lors, le contrôle du respect de la règle est matériellement impossible, ce qui fragilise inutilement la sécurité juridique des décisions prises.</p>

<p>Le rez-de-chaussée ne doit en aucun cas se situer à plus de 0,80 mètre au-dessus du fil d'eau.</p>	<p>Suppression</p>	<p>La commune est concernée par des risques d'inondations et de coulées de boue. Lors de la délivrance d'autorisation de construire, il est parfois nécessaire de prescrire une surélévation du niveau du rez-de-chaussée afin de réduire l'exposition des constructions à ces risques. De plus, le plan de prévention des risques inondations et coulées de boue impose dans certains secteurs de surélever la dalle du rez-de-chaussée. Or, la disposition initiale est en contradiction avec ces préoccupations d'ordre public.</p>
<p>Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en limite latérale effective de la voie lorsqu'il s'agit d'une voie privée.</p> <p>Un recul par rapport à l'alignement de la voie peut être admis s'il est justifié par un impératif technique ou s'il a pour but de s'harmoniser avec l'alignement des constructions existantes.</p>	<p>La construction principale doit être édifiée à l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Un recul par rapport à l'alignement peut être admis s'il est justifié par un impératif technique, s'il permet d'assurer le respect des règles relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, s'il est justifié par des préoccupations liées au stationnement des véhicules ou s'il a pour but de s'harmoniser avec l'alignement des constructions directement avoisinantes.</p>	<p>Clarification et simplification de ces dispositions afin de laisser un minimum de souplesse pour des cas particuliers dont des problématiques de stationnement ou de sécurité nécessitent d'y déroger</p>
<p>En dehors de la façade des bâtiments, l'alignement est complété par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2,2 mètres ou par un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,80 mètre et 2,2 mètres.</p>	<p>Suppression</p>	<p>Cette disposition ne correspond pas à la réalité architecturale observée dans la commune. Le retrait des constructions n'est pas nécessairement complété par un mur plein, même dans le centre ancien de la commune. De plus, le plan de prévention des risques peut interdire ce type de mur de clôture dans certaines zones. Enfin, l'architecte des Bâtiments de France peut à la place imposer la plantation de végétaux en guise de clôture pour améliorer le cadre paysager, plutôt que des murs qui tendent à « bunkeriser » les centres anciens.</p>
<p>Les constructions sont de préférence réalisées en pierre locale. Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts sont revêtues d'un enduit dont les tons correspondent à ceux référencés dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. En cas d'utilisation d'un enduit, celui-ci doit avoir un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.</p>	<p>Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites. L'enduit doit présenter un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.</p>	<p>La formulation initiale doit être modifiée. Cette disposition fait référence à une annexe du règlement. Or, les règles de droit des sols doivent être fixées au règlement proprement dit, sauf à rendre la règle difficilement lisible et à porter atteinte à l'unicité du document. Par ailleurs, l'annexe en cause n'est pas à jour et ne correspond pas au contexte local.</p>
<p>Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente est comprise entre 37° et 50°. La pente peut être réduite pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages réalisés seuls ou en ajout par rapport à la construction principale.</p>	<p>Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente est comprise entre 37° et 50°. Toutefois, la pente peut être réduite pour annexes et les extensions.</p>	<p>Il convient de permettre aux extensions et aux annexes de disposer d'une pente plus faible que le volume principal. Dans les faits, imposer aux annexes des pentes identiques à celles de la construction principale a apporté des contraintes excessives qui n'ont pas eu d'effets utiles, voire même contreproductifs, en matière de qualité architecturale. A noter qu'une disposition similaire à celle ajoutée figure dans les autres zones du PLU, mais elle n'a pas été introduite en zone UA (il s'agit manifestement d'une omission).</p>
<p>A l'exception des toits-terrasses, verrières, vérandas, auvents..., les couvertures doivent être réalisées en matériaux de type tuiles plates ou ardoise, dans une teinte référencée dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.</p>	<p>A l'exception des toitures-terrasses autorisées, la toiture des constructions à destination d'habitation doit être composée de tuiles plates, de tuiles mécaniques, d'ardoise ou de matériaux d'appareillage identique. Les tuiles doivent présenter une teinte terre cuite, rouge flammé, rouge nuancé, brun-rouge ou brun-rouge foncé.</p> <p>Les matériaux et teintes employés pour la couverture des constructions annexes (accolées ou non), des extensions ainsi que des constructions à autre destination que l'habitation ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.</p>	<p>Il est également fait référence à une annexe. Cette annexe, en plus de ne pas être à jour, ne traite pas des teintes des matériaux de couverture (contrairement à ce qu'entend cette disposition).</p> <p>Dans le même temps, l'aspect recherché pour les toitures des constructions annexes et dépendances (abri de jardin par exemple), des extensions et des constructions à autre destination que l'habitation doit faire l'objet de dispositions spécifiques. Il s'agit pour ces projets d'offrir à l'autorité compétente la possibilité d'apporter des prescriptions architecturales au cas par cas tout en permettant aux usagers de disposer d'une liberté de principe dans leur parti pris architectural.</p>

<p>Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit dans des proportions plus hautes que larges. Leurs ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée.</p>	<p>Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit dans des proportions plus hautes que larges.</p>	<p>L'obligation de réduire sensiblement les ouvertures des combles par rapport au niveau du rez-de-chaussée est inutile.</p>
<p>Les menuiseries doivent être réalisées dans une couleur référencée dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.</p>	<p>Suppression</p>	<p>Cette suppression est nécessaire compte tenu de la référence au nuancier annexe (qui n'énumère aucune teinte pour menuiseries)</p>
<p>La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles référencées dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.</p>	<p>Les matériaux et teintes employées pour la couverture des constructions à autre destination que l'habitation ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.</p>	<p>L'objectif de la reformulation est de permettre à l'autorité compétente d'apprécier au cas par cas l'intégration des toitures des constructions ne relevant pas de la destination d'habitation au paysage. Cette reformulation est également nécessaire compte tenu de la référence au nuancier annexe (qui n'énumère aucune teinte pour les toitures des constructions)</p> <p>Complément : il est également envisageable de supprimer cette disposition – il conviendra si nécessaire de faire application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'il y a lieu lors de l'instruction</p>
<p>1. Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, en fonction de cet environnement de : Soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 mètres dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants, 2. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. 3. Les clôtures en limites séparatives seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres ou d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont déconseillés.</p>	<p>Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.</p>	<p>A l'épreuve des faits, la réglementation des clôtures telle qu'édictée au PLU est en contradiction avec le plan de prévention des risques, les avis de l'architecte des Bâtiments de France ainsi qu'avec la réalité observée sur le terrain. Il convient plutôt d'apporter une règle pour maintenir une cohérence dans la continuité des lieux. Au demeurant, il ne semble pas utile de réglementer l'aspect des clôtures par une règle impérative en limite séparative. Lors de l'instruction d'une clôture en limite séparative, il sera possible si nécessaire de faire appel à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme si l'intérêt des lieux le justifie.</p>

## ZONE UB

Formulation initiale	Nouvelle rédaction envisagée	Justifications
Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.	<p>Les terrains de camping, caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.</p> <p>Toutefois, l'aménagement d'aires de camping-car dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par une autorité publique est autorisé.</p>	<p>La commune entend aménager une aire dédiée au stationnement et à l'entretien de camping-cars en vue de développer son offre touristique.</p> <p>La disposition initiale fait obstacle à cette opération.</p> <p>Pour autant, il n'est pas souhaitable que l'aménagement d'aires de camping-car soit autorisé sans réserve dans l'ensemble de la zone, au risque de permettre une multiplication désordonnée de ce type de projet. Par conséquent, seuls seront autorisés les aménagements sous maîtrise d'ouvrage publique.</p>
<p>1- Les constructions à usage d'habitat individuel ne peuvent dépasser 9 mètres au faitage et ne peuvent être composées de plus de deux niveaux habitables (R+1).</p> <p>2- Les constructions à usage d'habitat collectif ne peuvent dépasser 12 mètres au faitage et ne peuvent être composées de plus de 3 niveaux habitables (R+2).</p> <p>3- Les constructions principales tiendront compte des hauteurs de rive des constructions implantées sur les parcelles limitrophes. Leur hauteur devra correspondre soit à l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des rives des constructions mitoyennes. Dans ce cas, les constructions peuvent éventuellement dépasser 9 mètres pour les constructions à usage d'habitat individuel ou 12 mètres pour les constructions à usage d'habitat collectif.</p> <p>4- Les bâtiments et équipements publics peuvent observer une hauteur supérieure à 12m.</p> <p>5- Le rez-de-chaussée ne doit en aucun cas se situer à plus de 0,80 mètre au-dessus du fil de l'eau.</p>	<p>Les constructions à destination d'habitation individuelle ne doivent pas dépasser une hauteur de 12 mètres au faitage ou à l'acrotère. Toutefois, une hauteur plus élevée peut être autorisée compte tenu du caractère des constructions avoisinantes.</p> <p>Les constructions à destination d'habitation individuelle ne doivent pas être composées de plus de 3 niveaux. Elles peuvent, par exemple, être composées de l'une des façons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RdC + comble</li> <li>• RdC + 1 étage droit</li> <li>• Rdc + 1 étage droit + combles</li> <li>• Rdc + 1 étage droit + 1 étage droit</li> </ul> <p>Le nombre de niveaux des constructions à destination d'habitation individuelle peut être modifié pour s'harmoniser aux constructions avoisinantes ou lorsqu'un nombre excessif de niveaux serait de nature à porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale ou paysagère des lieux.</p> <p>La hauteur des constructions à destination d'habitation collective peut être limitée compte tenu du caractère des constructions avoisinantes.</p> <p>La hauteur des constructions à autre destination que l'habitation peut être limitée compte tenu du caractère des constructions avoisinantes.</p> <p>Sans préjudice des dispositions relatives à la sécurité publique, le niveau du rez-de-chaussée peut être limité compte tenu du caractère des constructions avoisinantes ou lorsqu'une surélévation excessive aurait pour effet de porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.</p> <p>La hauteur des annexes (accolées ou non), des extensions et des dépendances des constructions peut être limitée compte tenu du caractère des constructions avoisinantes.</p>	<p>Mêmes remarques qu'en zone UA</p>
Le rez-de-chaussée ne doit en aucun cas se situer à plus de 0,80 mètre au-dessus du fil de l'eau.	Suppression	Mêmes remarques qu'en zone UA

<p>L'aménagement de chaque unité foncière doit observer un coefficient de biotope d'au moins 0,4.</p>	<p>Suppression</p>	<p>Le coefficient de biotope intéresse les communes fortement urbanisées, par exemple les métropoles (comme Lille) ou les capitales européennes (comme Paris ou Berlin). Il vise fondamentalement à introduire une dimension écologique dans les grands centres urbains, à apporter de la « nature en ville », par exemple à l'occasion de projets d'envergure en vue de rembourser la « dette écologique » qui en découle. La mise en œuvre de cet outil fait en pratique l'objet d'un suivi en cours et en fin d'opération. Ce suivi est réalisé par l'autorité publique en lien avec les aménageurs.</p> <p>Il en ressort que l'introduction d'un coefficient de biotope, sans projet associé et sans aucun discernement sur l'ensemble du territoire d'une commune à dominante rurale, située au cœur de la campagne axonaise, est très largement disproportionnée et ne peut pas, en tout état de cause, faire l'objet d'une application sérieuse.</p> <p>En réalité, cette disposition a manifestement été introduite par hasard, sans trop savoir de quoi il s'agissait.</p> <p>Il est au demeurant une nouvelle fois question d'une annexe au règlement qui définirait les modalités de calcul du biotope, lesquelles sont illustrées par des exemples qui ne peuvent pas exister dans la réalité et qui ne peuvent pas être contrôlés en amont (le permis de construire ne permet pas de vérifier, et il n'a pas pour objet de vérifier, que l'aménagement au sol soit constitué de dallage avec couche de mortier ou que la terre végétale soit d'au moins 80 cm ...)</p> <p>Finalement, les décisions prises par l'autorité compétente sont inutilement fragilisées par des dispositions maladroites et incompréhensibles par les auteurs du règlement.</p> <p>Ces raisons conduisent à supprimer toute mention au coefficient de biotope au règlement du PLU.</p>
<p>Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées soit : d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente est comprise entre 37° et 45°.</p>	<p>Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées soit : d'un ou plusieurs éléments à versants, dont la pente est comprise entre 37° et 45°.</p>	<p>Imposer une symétrie aux pans de toiture a posé des difficultés excessives dans le cadre d'extensions d'habitation, sans pour autant avoir d'effet sur le maintien ou l'amélioration de la qualité des lieux. Cette disposition est d'autant moins compréhensible que la symétrie des pans de toiture ne s'applique qu'en zone UB (sans doute s'agit-il d'une « coquille », mais qui a tout de même fait obstacle à certains projets ...).</p>
<p>Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect similaire à celui des constructions proches et une couleur dont les tons correspondent à ceux référencés dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. En cas d'utilisation d'un enduit, celui-ci doit avoir un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.</p>	<p>Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites. L'enduit doit présenter un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.</p>	<p>Mêmes remarques qu'en zone UA</p>
<p>Les toitures des annexes et extensions sont composées soit d'un seul versant [...] dont la pente peut être inférieure à 37° pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages.</p>	<p>La pente peut être réduite pour annexes et les extensions.</p>	<p>Mêmes remarques qu'en zone UA</p>

<p>À l'exception des toitures terrasses, verrières, vérandas, auvents, les couvertures doivent être réalisées en matériaux de type tuiles plates ou ardoise, dans une teinte référencée dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.</p>	<p>A l'exception des toitures-terrasses autorisées, la toiture des constructions à destination d'habitation doit être composée de tuiles plates, de tuiles mécaniques, d'ardoise ou de matériaux d'appareillage identique. Les tuiles doivent présenter une teinte terre cuite, rouge flammé, rouge nuancé, brun-rouge ou brun-rouge foncé.</p> <p>Les matériaux et teintes employées pour la couverture des constructions annexes (accolées ou non), des extensions ainsi que des constructions à autre destination que l'habitation ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.</p>	<p>Mêmes remarques que pour la zone UA</p>
<p>Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, en fonction de cet environnement de : Soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 mètres dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants, soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres.</p>	<p>Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.</p>	<p>Mêmes remarques qu'en zone UA</p>
<p>2. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.</p> <p>3. Les clôtures en limites séparatives seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres ou d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont déconseillés.</p>	<p>Suppression (deviennent sans objet)</p>	<p>Mêmes remarques qu'en zone UA</p>
<p>La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles référencées dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.</p>	<p>Les matériaux et teintes employées pour la couverture des constructions à autre destination que l'habitation ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.</p>	<p>Mêmes remarques qu'en zone UA</p>

## ZONE UX

Formulation initiale	Nouvelle rédaction envisagée	Justifications
Destinations et sous-destinations Interdictions : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées / locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés / établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale / salles d'art et de spectacles / équipements sportifs / autres équipements recevant du public	Autoriser l'ensemble des sous-destinations de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »	L'interdiction de cette destination fait obstacle aux projets de requalification de bâtiments portés par la commune
<p>Les constructions doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou en limite latérale effective de la voie lorsqu'il s'agit d'une voie privée.</p> <p>Les constructions à usage de gardiennage doivent observer un recul de 5 mètres minimum.</p>	<p>Les constructions à destination d'industrie et à destination d'entrepôt doivent être implantées selon un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques.</p> <p>Les constructions affectées à un usage de logement autorisées dans la zone doivent être implantées selon un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques.</p> <p>Un recul différent peut être fixé si cela est justifié par la nature de l'opération en cause ou lorsque ce recul aurait pour effet de porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.</p> <p>Les extensions des constructions peuvent être édifiées avec un recul identique à celui de la construction faisant l'objet des travaux.</p>	<p>Un recul de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques est excessif et ne correspond pas l'ordonnancement des constructions existantes. Un recul de 3 mètres pour les constructions nouvelles à destination d'industrie ou d'entrepôt est plus adapté. En revanche, il convient de conserver une règle plus stricte pour les constructions à usage de logement, dont l'implantation en zone UX doit rester exceptionnelle.</p> <p>En parallèle et dans tous les cas, un « recul différent » sera imposé en réponse à des préoccupations de sécurité publique ou pour le maintien de cadre des lieux. Les extensions des bâtiments qui ne respectent pas les règles de recul restent admises dans la limite du recul préexistant afin de ne pas les pénaliser (cette règle est déjà présente au règlement initial)</p>
L'aménagement de chaque unité foncière doit observer un coefficient de biotope d'au moins 0,2, dont les règles de calculs sont jointes en annexe du présent règlement.	Suppression	Mêmes remarques qu'en zone UB
<p>Les façades seront traitées dans une couleur dont les tons correspondent à ceux référencés dans le nuancier</p> <p>joint en annexe du présent règlement. En cas d'utilisation d'un enduit, celui-ci doit avoir un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.</p>	Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites. L'enduit doit présenter un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.	Mêmes remarques qu'en zone UA
L'emploi à nu des matériaux qui doivent être recouvert (briques, parpaings, carreau de plâtre, brique creuse...) est proscrit.	Suppression	Devient inutile
Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage, qui seront doublés d'une haie vive composée d'essence locale. À ce titre, les résineux sont déconseillés.	Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles doivent être constituées d'une grille ou d'un grillage, doublée d'une haie vive d'essence locale.	Il s'agit de créer les conditions permettant d'harmoniser les clôtures sur rue, tout en indiquant leurs caractéristiques de principe.

## ZONE 1AU

Formulation initiale	Nouvelle rédaction envisagée	Justifications
<p>1- Les constructions à usage d'habitat individuel ne peuvent dépasser 9 mètres au faitage et ne peuvent être composées de plus de deux niveaux habitables (R+1).</p> <p>2- Les constructions à usage d'habitat collectif ne peuvent dépasser 12 mètres au faitage et ne peuvent être composées de plus de 3 niveaux habitables (R+2).</p> <p>3- Les constructions principales tiendront compte des hauteurs de rive des constructions implantées sur les parcelles limitrophes. Leur hauteur devra correspondre soit à l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des rives des constructions mitoyennes. Dans ce cas, les constructions peuvent éventuellement dépasser 9 mètres pour les constructions à usage d'habitat individuel ou 12 mètres pour les constructions à usage d'habitat collectif.</p> <p>4- Les bâtiments et équipements publics peuvent observer une hauteur supérieure à 12m.</p> <p>5- Le rez-de-chaussée ne doit en aucun cas se situer à plus de 0,80 mètre au-dessus du fil de l'eau.</p>	<p>La hauteur des constructions principales doit s'harmoniser avec celle des constructions directement avoisinantes.</p> <p>La hauteur des annexes (accolées ou non), des extensions et des dépendances peut être limitée lorsque la hauteur projetée est de nature à porter atteinte à la qualité architecturale, environnementale et paysagère des lieux.</p>	<p>La zone 1AU est destinée à une opération sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité. Les règles relatives aux hauteurs des constructions seront précisées au futur permis d'aménager. En tout état de cause, le PLU apporte la restriction selon laquelle les hauteurs ne devront pas porter atteinte à la continuité des lieux, ce qui permettra, le cas échéant, d'apporter une limite à l'occasion de l'instruction des autorisations de construire.</p>
<p>Le rez-de-chaussée ne doit en aucun cas se situer à plus de 0,80 mètre au-dessus du fil de l'eau.</p>	<p>Suppression</p>	<p>Mêmes remarques qu'en zone UA</p>
<p>Les constructions doivent observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou en limite latérale effective de la voie lorsqu'il s'agit d'une voie privée.</p>	<p>La construction principale doit être édifiée de façon harmonieuse par rapport à l'alignement des voies publiques et emprises publiques ou au retrait observé par les constructions directement avoisinantes, de façon à assurer la continuité visuelle du bâti.</p>	<p>Il s'agit de permettre à l'aménageur de pouvoir implanter les constructions selon un retrait adapté tout en offrant à l'autorité publique une marge d'appréciation s'agissant de la continuité des lieux</p>
<p>Des avancées de 2 mètres maximum par rapport à la façade peuvent être autorisées pour les verrières, auvents, perrons ou jardins d'hiver.</p>	<p>Suppression</p>	<p>Devient sans objet</p>
<p>En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être d'au moins 5 mètres.</p>	<p>Suppression</p>	<p>L'objectif de cette suppression est de permettre de densifier l'habitat</p>
<p>L'aménagement de chaque unité foncière doit observer un coefficient de biotope d'au moins 0,4.</p>	<p>Suppression</p>	<p>Mêmes remarques qu'en zone UB</p>
<p>La distance entre deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.</p>	<p>Suppression</p>	<p>L'objectif de cette suppression est de permettre de densifier l'habitat</p>
<p>Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect similaire à celui des constructions proches et une couleur dont les tons correspondent à ceux référencés dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. En cas d'utilisation d'un enduit, celui-ci doit avoir un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.</p>	<p>Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites. L'enduit doit présenter un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.</p>	<p>Mêmes remarques qu'en zone UA</p>

<p>Les toitures des annexes et extensions sont composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de la même manière que la construction principale</li> <li>• d'un seul versant, dont la pente peut être inférieure à 37° pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages</li> <li>• d'une toiture terrasse dissimulé par un muret si la construction principale n'est pas elle-même conçue avec une toiture terrasse.</li> </ul>	<p>La pente peut être réduite pour annexes et les extensions.</p>	<p>Mêmes remarques qu'en zone UA</p>
<p>En cas d'utilisation du bois, celui-ci présentera un aspect brut ou sera peint d'une couleur référencée par le nuancier joint en annexe du présent règlement.</p>	<p>Suppression</p>	<p>Il est une nouvelle fois fait référence au nuancier annexé, dont la présence nuit à la lecture du règlement. Au demeurant, le nuancier annexé n'énumère aucune teinte particulière s'agissant du bardage bois.</p>
<p>À l'exception des toitures terrasses, verrières, vérandas, auvents, les couvertures doivent être réalisées en matériaux de type tuiles plates ou ardoise, dans une teinte référencée dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.</p>	<p>A l'exception des toitures-terrasses autorisées, la toiture des constructions à destination d'habitation doit être composée de tuiles plates, de tuiles mécaniques, d'ardoise ou de matériaux d'appareillage identique. Les tuiles doivent présenter une teinte terre cuite, rouge flammé, rouge nuancé, brun-rouge ou brun-rouge foncé. Les matériaux et teintes employées pour la couverture des constructions annexes (accolées ou non), des extensions ainsi que des constructions à autre destination que l'habitation ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.</p>	<p>Mêmes remarques qu'en zone UA</p>
<p>Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes ou des châssis de toit dans des proportions plus hautes que larges.</p>	<p>Suppression</p>	<p>Compte tenu de son implantation en dehors du centre historique, il n'est pas nécessaire d'imposer strictement le style architectural local, d'autant que le règlement même dans sa version initiale autorise les constructions contemporaines</p>
<p>1. Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, en fonction de cet environnement de : Soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 mètres dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants, soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres.</p> <p>2. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.</p>	<p>Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.</p>	<p>Mêmes remarques qu'en zone UA</p>
<p>3. Les clôtures en limites séparatives seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres ou d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont déconseillés.</p>	<p>Suppression</p>	<p>Mêmes remarques qu'en zone UA</p>
<p>La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles référencées dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.</p>	<p>Les matériaux et teintes employées pour la couverture des constructions à autre destination que l'habitation ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.</p>	<p>Mêmes remarques qu'en zone UA</p>

<p>2. Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.</p> <p>3. Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.</p> <p>4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.</p>	<p>Les voies nouvelles doivent être conçues de manière à assurer le passage et l'évolution des engins de lutte contre l'incendie et de secours.</p> <p>Les caractéristiques des voies nouvelles devront respecter les prescriptions éventuelles qui pourraient être émises par les services en charge de la sécurité publique.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.</p> <p>La destination et l'importance des constructions doivent être compatibles avec la capacité de la voie qui les dessert.</p>	<p>Ces dispositions sont de nature à faire échec à l'aménagement de voies douces implantées à l'intérieur d'un îlot d'habitats groupés. Par ailleurs, en l'absence de projet précis, ces dispositions sont susceptibles d'apporter des contraintes techniques inutiles.</p> <p>En parallèle, il demeure nécessaire d'apporter des dispositions particulières visant à répondre aux préoccupations d'ordre public.</p>
---	---	---

## ZONE 1AUE

Formulation initiale	Nouvelle rédaction envisagée	Justifications
Destinations et sous-destinations : Destination habitation interdite (logement et hébergement)	Autoriser l'ensemble de la sous destination habitation, avec les conditions suivantes :  Logement : Seuls sont autorisés au sein de la zone 1AUE les logements adaptés et partagés destinés aux personnes en perte d'autonomie, âgées et/ou handicapées  Hébergement : Seuls sont autorisées au sein de la zone 1AUE les structures d'hébergement adaptées et partagées destinées aux personnes en perte d'autonomie, âgées et/ou handicapées	L'interdiction de cette destination fait obstacle à la réalisation de structures dédiées à l'accueil de personnes en perte d'autonomie, âgées et/ou handicapées, pleinement compatible avec la zone 1AUE.
Le rez-de-chaussée ne doit en aucun cas se situer à plus de 0,80 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.	Suppression	Mêmes remarques qu'en zone UA
L'aménagement de chaque unité foncière doit observer un coefficient de biotope d'au moins 0,2, dont les règles de calculs sont jointes en annexe du présent règlement.	Suppression	Mêmes remarques qu'en zone UB
1. Elles seront constituées, en fonction de cet environnement de : Soit un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduite d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 mètres dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants, soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres.  2. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur  3. Les clôtures en limites séparatives seront réalisées au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres ou d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales. À ce titre, les résineux sont déconseillés.	Les clôtures seront conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.	Mêmes remarques qu'en zone UA
2. Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.  3. Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.  4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.	Les voies nouvelles doivent être conçues de manière à assurer le passage et l'évolution des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Les caractéristiques des voies nouvelles devront respecter les prescriptions éventuelles qui pourraient être émises par les services en charge de la sécurité publique. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. La destination et l'importance des constructions doivent être compatibles avec la capacité de la voie qui les dessert.	Mêmes remarques qu'en zone 1AU

## ZONE 1AUX

Formulation initiale	Nouvelle rédaction envisagée	Justifications
Interdictions : activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisation	La zone à vocation à accueillir des activités économiques. Or, interdire les activités de service est en contradiction avec le caractère de la zone.
Les constructions doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou en limite latérale effective de la voie lorsqu'il s'agit d'une voie privée.	Les constructions à destination d'industrie et à destination d'entrepôt doivent être implantées selon un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques  Un recul différent peut être fixé si cela est justifié par la nature de l'opération en cause ou lorsque ce recul aurait pour effet de porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.	Il apparaît justifié d'imposer un retrait particulier pour les constructions industrielles et les entrepôts, de façon à pouvoir aisément procéder à un aménagement paysager aux limites du terrain. En revanche, il n'est pas utile de réglementer outre mesure l'implantation des autres équipements, dont ceux à vocation économique.  L'autorité compétente aura toutefois la possibilité d'imposer un recul adapté à ces constructions en raison de préoccupations paysagères ou de sécurité publique
L'aménagement de chaque unité foncière doit observer un coefficient de biotope d'au moins 0,2, dont les règles de calculs sont jointes en annexe du présent règlement.	Suppression	Mêmes remarques qu'en zone UB
La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.	Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain.	Il s'agit d'encourager la densité
Les façades seront traitées dans une couleur dont les tons correspondent à ceux référencés dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. En cas d'utilisation d'un enduit, celui-ci doit avoir un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.	Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites. L'enduit doit présenter un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.	Mêmes remarques qu'en zone UA

## ZONE A

Formulation initiale	Nouvelle rédaction envisagée	Justifications
Les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont interdites	Les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées à l'intérieur de la zone A	Leur interdiction risque de faire obstacle aux équipements techniques
Il n'est pas fixé de règles concernant le recul par rapport aux voies et emprises publiques, à l'exception des constructions donnant sur des voies habituellement utilisées par les automobiles. Dans ce cas, un recul minimal de 10 mètres doit être observé.	A l'exception des constructions d'élevage, les constructions doivent être implantées selon un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques. Les constructions d'élevage doivent être implantées selon un recul de 35 mètres par rapport aux voies publiques et aux emprises publiques. A l'exception des constructions d'élevage, les constructions doivent être implantées selon un recul de 10 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau. Les constructions d'élevage doivent être implantées selon un recul de 35 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau.	Les modifications se limitent à reformuler la règle
Les constructions d'élevages doivent observer un recul de 35 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies ou par rapport à la berge d'un cours d'eau, sauf pour:  Les ouvrages techniques d'infrastructures  L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul. Dans ce cas, l'extension peut être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment principal	Suppression	Devient sans objet
Les constructions ou installations sont interdites dans un périmètre de 200 mètres des zones UA, UB, 1AU, 1AUE et 2AU, à l'exception des extensions ou mise aux normes de bâtiment existant.	Suppression	Il n'est pas utile d'apporter une mesure plus contraignante que le respect des règles de réciprocité, des périmètres d'isolement ou de sécurité qui s'appliquent de fait – et qui peuvent par ailleurs faire l'objet d'adaptation compte tenu du caractère des bâtiments ou des lieux
Les différents murs d'un bâtiment doivent observer une couleur dont les tons correspondent à ceux référencés dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. En cas d'utilisation d'un enduit, celui-ci doit avoir un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.	Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites. L'enduit doit présenter un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.	Mêmes remarques qu'en zone UA
Les toitures des annexes et extensions sont composées soit : de la même manière que la construction principale d'un seul versant, dont la pente peut être inférieure à 37° pour les verrières, auvents, jardins d'hiver ou garages d'une toiture terrasse dissimulé par un muret si la construction principale n'est pas elle-même conçue avec une toiture terrasse.	La pente peut être réduite pour annexes et les extensions.	Mêmes remarques qu'en zone UA
La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles référencées dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.	Les matériaux et teintes employés pour la couverture des constructions à autre destination que l'habitation ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.	Mêmes remarques qu'en zone UA

## ZONE N

Sous-destination concernée	Nouvelle rédaction envisagée	Justifications
Les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont interdites	Les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées à l'intérieur de la zone A	Leur interdiction risque de faire obstacle aux équipements techniques
Exploitation forestière	Sans préjudice des dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés, les constructions et les entrepôts permettant l'exploitation forestière sont interdits dans les secteurs Nc, Ne, Nh, Ni, Nj et Nx. Les constructions et les entrepôts permettant l'exploitation forestière peuvent être autorisés en secteur N.	La zone naturelle permet d'accueillir les ouvrages liés à l'exploitation forestière. Or, ces installations sont interdites dans l'ensemble de la zone N. En cohérence avec la vocation essentielle de la zone naturelle, il convient donc de les autoriser, à l'exception des secteurs Nc, Ne, Nh, Ni, Nj et Nx qui font l'objet de protections particulières.
Hébergement hôtelier et touristique	Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont interdites en secteur N, Nc, Ne, Ni, Nj, Nx. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique peuvent être autorisées en secteur Nh.	Reformulation
Salles d'art et de spectacles	Les constructions à destination de salles d'art et de spectacles sont interdites en secteur N, Nc, Nh, Nj, Nx. Les constructions à destination de salles d'art et de spectacles sont autorisées en secteur Ne.	La zone Ne est susceptible d'accueillir des équipements publics à vocation culturelle.
Equipements sportifs	Les constructions à destination d'équipements sportifs sont interdites en secteur N, Nc, Nh, Nj, Nx. Les constructions à destination d'équipements sportifs sont autorisées en secteur Ne.	La zone Ne est susceptible d'accueillir des équipements publics à vocation sportive.
Entrepôt	Les constructions à destination d'entrepôt sont interdites en secteur N, Nc, Ne, Nh, Ni et Nj. Les constructions à destination d'entrepôt peuvent être autorisées en secteur Nx.	Reformulation
Bureau	Les constructions à destination de bureau sont interdites en secteur N, Nc, Ne, Nh, Ni et Nj. Les constructions à destination de bureau peuvent être autorisées en secteur Nx, si elles sont en lien avec une activité préexistante.	La zone Nx est un secteur d'activité à l'intérieur duquel il convient d'autoriser la construction de bureaux, pourvu qu'un lien soit établi avec une activité préexistante.

Formulation initiale	Nouvelle rédaction envisagée	Justifications
1- Dans le secteur Nh, les constructions ne peuvent dépasser 3 mètres à l'égout des toitures et 6 mètres au faîtage. Le rez-de-chaussée ne doit en aucun cas se situer à plus de 0,80 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel. 2- Dans le secteur Nj, les constructions ne doivent pas dépasser 2,5 mètres de haut. 3- En secteur Nx, aucune construction ou extension ne pourra dépasser les constructions existantes. 4- Les bâtiments, équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'peuvent observer une hauteur supérieure à 6 mètres.	Dans les secteurs N, Nc, Ne, Ni et Nx, la hauteur des constructions peut être limitée lorsqu'elle est de nature à porter atteinte à la qualité paysagère du site. En secteur Nh, les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 6 mètres au faitage. Dans le secteur Nj, les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,5 mètres au faitage.	Cette reformulation permet à l'autorité compétente de se prononcer au cas par cas en ce qui concerne les hauteurs. Les secteurs Nh et Nj font l'objet de règles impératives : il s'agit de limiter strictement la hauteur des constructions dans ces secteurs afin de maintenir leur caractère paysager (jardin ou habitat isolé).
Le rez-de-chaussée ne doit en aucun cas se situer à plus de 0,80 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel, sauf en secteur Ni, où les constructions techniques peuvent être surélevées.	Suppression	Mêmes remarques qu'en zone UA
L'aménagement de chaque parcelle doit observer un coefficient de biotope d'au moins 0,4, dont les règles de calculs sont jointes en annexe du présent règlement.	Suppression	Mêmes remarques qu'en zone UB – un coefficient de biotope en zone N est par ailleurs incohérent.
Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect similaire à celui des constructions proches et une couleur dont les tons correspondent à ceux référencés dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.	Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites. L'enduit doit présenter un aspect gratté, taloché, brossé ou lissé.	Mêmes remarques qu'en zone UA
Dans tous les cas, le bois présentera un aspect brut ou sera peint d'une couleur référencée par le nuancier joint en annexe du présent règlement.	Suppression	Mêmes remarques qu'en zone 1AU
Les toitures des constructions à usage d'habitation sont composées soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente est comprise entre 37° et 45°</li> <li>d'une toiture terrasse.</li> </ul>	La pente peut être réduite pour annexes et les extensions.	Mêmes remarques qu'en zone UA
Les couvertures doivent être réalisées en matériaux de type tuiles plates ou ardoise, dans une teinte référencée dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.	A l'exception des toitures-terrasses autorisées, la toiture des constructions à destination d'habitation doit être composée de tuiles plates, de tuiles mécaniques, d'ardoise ou de matériaux d'appareillage identique. Les tuiles doivent présenter une teinte terre cuite, rouge flammé, rouge nuancé, brun-rouge ou brun-rouge foncé. Les matériaux et teintes employés pour la couverture des constructions annexes (accolées ou non), des extensions ainsi que des constructions à autre destination que l'habitation ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.	Mêmes remarques qu'en zone UA

<p>1. Les clôtures sont interdites, à l'exception de celles constituées de haies vives composées d'espèces locales.</p> <p>2. En secteur Nj, les clôtures peuvent être également constituées :</p> <p>En bordure de voie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,80 mètre et 2,2 mètres.</li> <li>• soit d'un grillage doublé d'une haie vive.</li> <li>• En limite séparative :</li> <li>• soit d'un grillage</li> </ul> <p>3. En secteurs Ne, Nh, les clôtures peuvent être également constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,80 mètre et 2,2 mètres.</li> <li>• soit d'un grillage.</li> </ul> <p>4. En secteur Nx, seul les grilles ou grillages sont autorisés.</p> <p>5. En secteur Nc, les clôtures sont constituées Soit d'un mur de maçonnerie de pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,2 mètres dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants.</p> <p>6. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.</p>	<p>Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Les plaques de béton entre poteaux sont interdites.</p> <p>En secteur Nx, les clôtures sur rue doivent être constituées d'une grille ou d'un grillage, doublée ou non d'une haie vive, hors résineux.</p>	<p>Mêmes remarques qu'en zone UA – des règles plus spécifiques concernent le secteur Nx en raison de son caractère (secteur d'activité). Il est par ailleurs discutable, en ce qui concerne la formulation initiale, de poser le principe selon lequel les clôtures sont interdites, sauf à entrer en conflit avec le code civil.</p>
<p>La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celles référencées dans le nuancier joint en annexe du présent règlement.</p>	<p>Les matériaux et teintes employées pour la couverture des constructions à autre destination que l'habitation ne doivent pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des lieux.</p>	<p>Mêmes remarques qu'en zone UA</p>