



Département de la Moselle



## Commune de CHARLY-ORADOUR

# Notice de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal le :

*Le Maire :*

*Tampon de la collectivité :*

**En cours de consultation**

**HOLEA** / urbanisme règlementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /  
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières  
[www.holea.net](http://www.holea.net)





## SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES.....</b>	<b>5</b>
1.1. Article L153-31 du code de l'urbanisme .....	5
1.2. Article L153-36 du code de l'urbanisme.....	5
1.3. Article L153-37 du code de l'urbanisme .....	6
1.4. Article L153-41 du code de l'urbanisme .....	6
1.5. Article L153-45 du code de l'urbanisme.....	6
1.6. Article L153-47 du code de l'urbanisme .....	6
1.7. Article R104-12 du code de l'urbanisme.....	7
<b>2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.....</b>	<b>8</b>
2.1. Présentation générale du territoire .....	8
2.2. Cadre juridique.....	9
<b>3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>10</b>
3.1. Situation du document urbanisme.....	10
3.2. L'objet de la modification simplifiée du PLU.....	10
3.3. Eléments du PLU à modifier.....	10
3.4. Eléments de compréhension .....	10
<b>4. POINT DE MODIFICATION N°1 – article 3 / secteur UB.....</b>	<b>11</b>
4.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°1 .....	11
4.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL.....	12
4.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE .....	12
<b>5. POINT DE MODIFICATION N°2 – articles 6 / secteurs UA et UB .....</b>	<b>14</b>
5.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°2 .....	14
5.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL.....	15
5.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE .....	16
<b>6. POINT DE MODIFICATION N°3 – articles 7 / secteurs UA et UB.....</b>	<b>19</b>
6.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°3.....	19
6.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL.....	20
6.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE .....	20

<b>7. POINT DE MODIFICATION N°4 – articles 8 / secteurs UA et UB .....</b>	<b>22</b>
7.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°4.....	22
7.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL .....	22
7.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE .....	23
<b>8. POINT DE MODIFICATION N°5 – articles 10 / secteurs UA et UB.....</b>	<b>24</b>
8.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°5.....	24
8.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL.....	24
8.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE .....	25
<b>9. POINT DE MODIFICATION N°6 – articles 11 / secteurs UA et UB.....</b>	<b>27</b>
9.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°6.....	27
9.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL.....	27
9.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE .....	31
<b>10. POINT DE MODIFICATION N°7 – annexes du règlement .....</b>	<b>35</b>
10.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°7 .....	35
10.2. ANNEXES ACTUELLES .....	35
10.3. NOUVELLES ANNEXES PROPOSEES .....	35

## 1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES

NOTA 1 : Le préambule réglementaire doit permettre de comprendre les démarches liées à la procédure de modification simplifiée.

Pour cette procédure il est précisé au sein du code de l'urbanisme que c'est le Maire de la commune qui doit en être à l'initiative. Ainsi, aucune délibération du conseil municipal n'est nécessaire avant de fixer les modalités de mise à disposition du public. La prescription est attendue par le biais d'un arrêté.

En revanche, c'est bien l'organe délibérant qui sera chargé de l'approbation du dossier.

NOTA 2 : La présente notice de modification simplifiée ne se substitue pas aux pièces du PLU, il ne s'agit que d'une notice de présentation de la procédure d'ajustement. Les pièces complètes ajustées dans le cadre de cette procédure sont présentées dans d'autres documents.

### 1.1. Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

### 1.2. Article L153-36 du code de l'urbanisme

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.

### 1.3. Article L153-37 du code de l'urbanisme

**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.**

### 1.4. Article L153-41 du code de l'urbanisme

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

### 1.5. Article L153-45 du code de l'urbanisme

**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.

### 1.6. Article L153-47 du code de l'urbanisme

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.

## 1.7. Article R104-12 du code de l'urbanisme

**Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :**

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

**3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.**

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

## 2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

### 2.1. Présentation générale du territoire

La commune de Charly-Oradour est située dans le département de la Moselle en région Grand-Est. Il s'agit d'une commune relativement petite présentant une population qui s'élevait à 672 habitants en 2019 (données INSEE) pour une superficie communale d'environ 6,77 km<sup>2</sup>.

Les altitudes du ban communal varient entre 177 mètres (globalement vers l'Ouest) et 245 mètres (globalement vers l'Est). Cette situation de relief limité orienté vers la rivière de la Moselle explique la présence d'importants espaces agricoles sur le ban communal, ainsi que la présence d'espaces forestiers sur les parties les plus hautes de l'autre côté de l'A4.

La commune se caractérise par un réseau hydrographique de faible importance constitué principalement de fossés qui alimentent le ruisseau de Malroy. Toute la commune appartient au bassin versant de la Moselle.

Elle est située dans la grande entité géographique et paysagère du plateau lorrain. Plus particulièrement, elle est localisée dans la vallée de la Moselle, rive droite, au sein de la conurbation Metz-Thionville.

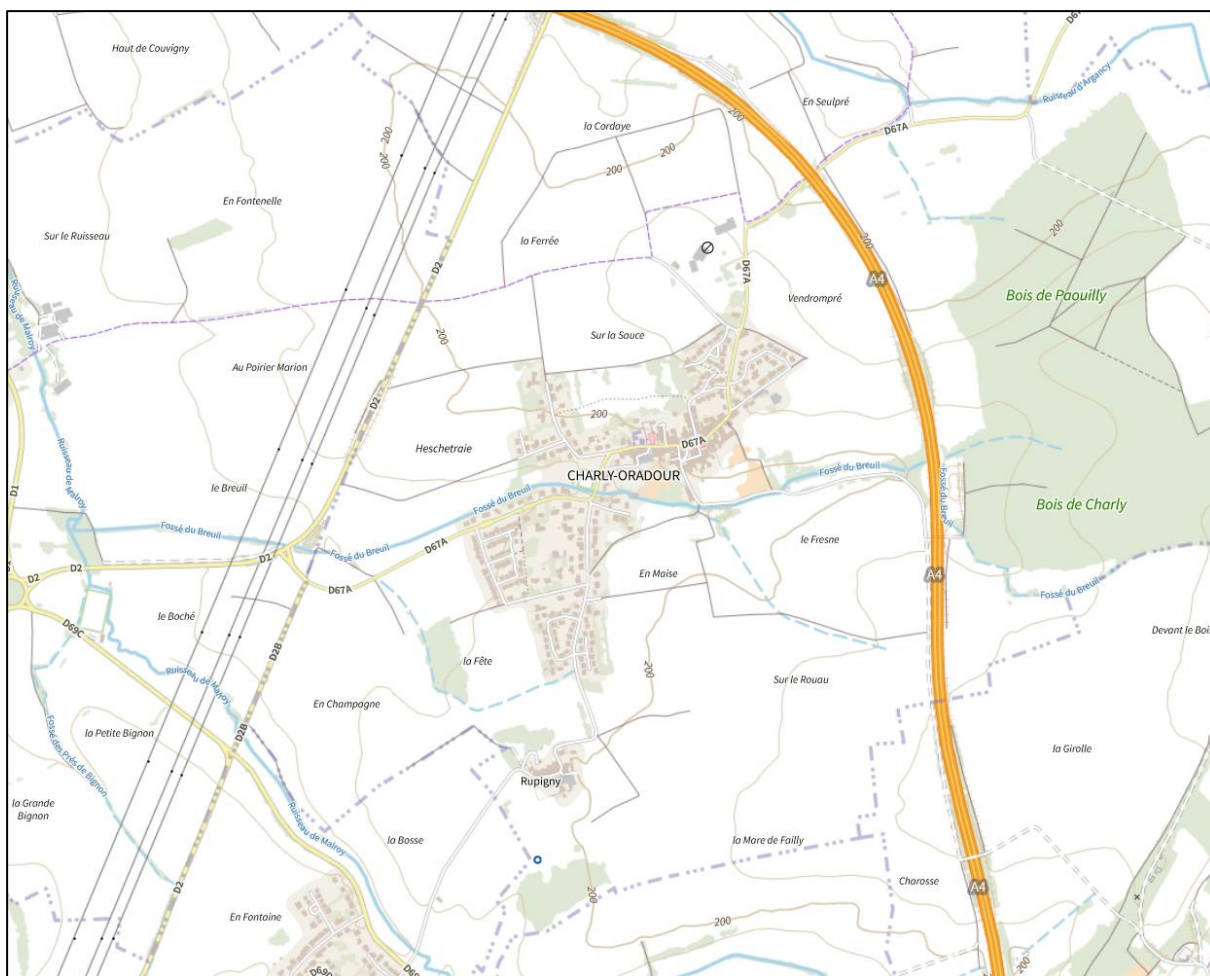
Le tissu urbain s'articule autour de la rue du 10 juin qui constitue le cœur du village et le centre ancien. Au fil des années, le logement individuel de type pavillonnaire est venu renforcer la distribution originelle du bâti. Les hameaux de Rupigny au Sud et de Paouilly au Nord-est du village complètent l'organisation urbaine du ban communal.

Le village se trouve à l'Est de la RD 2 qui permet de relier Saint-Julien-les-Metz et la préfecture du département de la Moselle : Metz.

Les jardins et les vergers sont très présents en limite de bâti et permettent d'insérer les différentes parties de l'espace bâti dans un écrin de verdure. Au sein de cet espace bâti, leur présence permet des coupures vertes entre les habitations souvent très minérales. L'impression de présence naturelle est très prégnante à l'intérieur de l'agglomération alors que les abords sont éminemment agricoles.

Le réseau viaire est assez simple, composé d'un axe principal (RD67A qui traverse le village) et de voies secondaires de desserte locale. La RD2 longe le territoire à l'Ouest alors que la présence de l'autoroute A4 coupe le territoire en deux laissant le bois de Charly à l'écart des habitations.





L'espace bâti de Charly-Oradour (source : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr) / carte IGN)

## 2.2. Cadre juridique

La commune de Charly-Oradour appartient à l'arrondissement de Metz et à la communauté de communes des Rives de Moselle dont le siège est situé à Maizières-lès-Metz.

Elle est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhin-Meuse 2022-2027.

Le Plan de Gestion des Risques Inondations des districts hydrographiques Rhin et Meuse 2022-2027 est entré en vigueur depuis le 15 avril 2022.

Par ailleurs, le SRCE et le SRCAE de la région Lorraine avaient été pris en compte dans le PLU initialement approuvé.

Elle est également concernée par le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de Metz Métropole approuvé le 17 février 2020, par le SCOT de l'agglomération de Metz approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2021 et par le PLH des Rives de Moselle approuvé le 18 mai 2017.

## 3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE

### 3.1. Situation du document urbanisme

Approuvé initialement par délibération du conseil municipal le 18 mars 2014, le PLU a fait l'objet depuis d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité et d'une modification (approuvée le 18 octobre 2016).

Ainsi, il s'agit de la 1<sup>ère</sup> modification dite simplifiée du PLU.

### 3.2. L'objet de la modification simplifiée du PLU

La présente modification simplifiée du PLU concerne :

- Une adaptation réglementaire des articles suivants principalement dans les secteurs UA et UB :
  - Article 3 / accès et voirie (dans le seul secteur UB)
  - Article 6 / implantation par rapport aux voies et emprises publiques
  - Article 7 / implantation par rapport aux limites séparatives
  - Article 8 / implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
  - Article 10 / hauteur des constructions
  - Article 11 / aspects extérieurs
- L'intégration aux annexes du règlement du nuancier communal et son adaptation mineure.

### 3.3. Eléments du PLU à modifier

Seul le règlement écrit est à ajuster au niveau de certains secteurs liés à l'habitat.

### 3.4. Eléments de compréhension

L'utilisation de la couleur **rouge** est en lien avec les parties de règlement qui sont proposées à la suppression dans la nouvelle version.

L'utilisation de la couleur **verte** est en lien avec les parties de règlement qui sont proposées à l'ajout dans la nouvelle version.

## 4. POINT DE MODIFICATION N°1 – article 3 / secteur UB

### 4.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°1

#### 4.1.1. *Volonté principale.*

L'article 3 du secteur UB encadre très précisément les largeurs de voirie en imposant 6 mètres pour les voies à double sens et 4 mètres pour les voies à sens unique.

De telles précisions sur le fonctionnement de la circulation de la voie sont de nature à fragiliser les réflexions voire l'instruction car une largeur de voie ne dépend pas du sens de la circulation mais de l'usage de la voirie (nombre de véhicules, vitesse, type de véhicule, aménagement de sécurité, stationnement, objet de la desserte, bouclage, cohabitation de plusieurs types de véhicules...). Une largeur minimum semble être une bonne solution pour éviter les voies trop étroites même en fonction de leurs usages mais il serait préférable de pouvoir imposer plus de 6 mètres de large si nécessaire.

Ainsi, il semble intéressant de revoir la rédaction de cet article et de créer une règle qualitative tout en conservant ou en créant certains garde-fous. La notion d'impasse par exemple n'est pas vue et vécue de la même manière pour desservir 4 logements ou pour en desservir 20.

A partir de ce constat, les élus souhaitent adapter ce cadre réglementaire afin de permettre des aménagements de voirie plus adaptés à la réalité et aux projets proposés que ce soit pour des voies étroites inférieures à 6 mètres comme pour des voies plus larges devant être supérieures à 6 mètres ou des voies en impasse. Néanmoins, deux restrictions sont proposées, celle en lien avec le nombre de logement à desservir pour les voies en impasse (nouvelle disposition devant faciliter la densification du secteur) et celle en lien avec une largeur minimum en toute circonstance.

#### 4.1.2. *Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.*

Cette volonté d'ajustement de la règle sur les voies ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisqu'on ne touche pas à la constructibilité en tant que telle mais simplement à la desserte.

Elle ne diminue pas par ailleurs les possibilités de construire pour les mêmes raisons et puisque on ne touche pas au zonage, elle ne réduit pas non plus une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, elle ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque la commune de Charly-Oradour n'entre pas dans ce champ d'application. Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée.

## 4.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL

### **Article UB3 / accès et voirie**

#### Accès :

- ▲ Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
  - adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies ;
  - permettant d'assurer la sécurité publique, notamment lorsqu'un accès peut être desservi par plusieurs voies ;
  - permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité (3m50 minimum de largeur).
- ▲ Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- ▲ Aucune construction ne peut avoir un accès carrossable sur les sentiers touristiques et balisés.

#### Voirie :

- ▲ L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 6m en double sens et 4m en sens unique.
- ▲ Les voies nouvelles en impasse sont interdites.
- ▲ Les sentiers piétons ne doivent pas être supprimés.

## 4.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE

### **Article UB3 / accès et voirie**

#### Accès :

- ▲ Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :
  - adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies ;
  - permettant d'assurer la sécurité publique, notamment lorsqu'un accès peut être desservi par plusieurs voies ;
  - permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité (3m50 minimum de largeur).
- ▲ Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- ▲ Aucune construction ne peut avoir un accès carrossable sur les sentiers touristiques et balisés.

#### Voirie :

- ⚡ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne pourront néanmoins être inférieures à 4 mètres de large.
- ⚡ Si les voies nouvelles doivent se terminer en impasse elles ne pourront desservir plus de 10 logements.
- ⚡ Les sentiers piétons ne doivent pas être supprimés.

## 5. POINT DE MODIFICATION N°2 – articles 6 / secteurs UA et UB

### 5.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°2

#### 5.1.1. *Volonté principale.*

La manière de prendre en compte cette règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas précisée ou n'est pas très explicite. Ce point de modification s'attachera à présenter la manière d'appréhender clairement cette notion de recul et sa méthode de détermination que ce soit pour le secteur UA ou pour le secteur UB.

Par ailleurs, l'homogénéité des alignements n'est pas assurée pour toutes les constructions surtout pour le secteur UB, il apparaît intéressant de permettre aux constructions qui ne respectent pas la règle générale sur le recul de pouvoir envisager des projets dans leur prolongement à partir du moment où cela n'aggrave pas la situation. Cela permettra de garantir une meilleure densification, enjeu majeur issu des récentes lois cadres. Il semble plus salubre également d'un point de vue paysager de maintenir les caractéristiques de ladite construction plutôt que d'imposer des décrochements qui rompraient avec l'harmonie générale.

Enfin, le titre de l'article sera complété pour ne pas maintenir l'ambiguïté concernant les voies publiques et/ou privées. L'idée générale de cet article est de régler le recul par rapport à tout type de voie.

Au-delà de ces considérations d'ordre général, l'essence même de la règle est également modifiée pour le secteur UB afin de s'adapter pour le mieux à toute configuration de parcelle, de faciliter à nouveau la densification et de proposer des implantations plus respectueuses des économies d'énergies (orientation plus libre de la construction).

Ainsi, l'obligation de proposer l'ensemble de la façade avant dans une bande allant de 6 à 8 mètres est modifiée d'autant que de nombreuses constructions sont à ce jour implantées à moins de 5 mètres de l'emprise des voies. Une plus grande liberté est proposée aux porteurs de projets pour l'implantation de la construction principale et de ses annexes et de leurs orientations respectives en réglementant à partir du point le plus proche de la construction. La règle pour les annexes est également simplifiée pour permettre une meilleure utilisation des parcelles.

#### 5.1.2. *Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.*

Cette volonté d'ajustement de la règle sur les reculs ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisqu'on ne touche pas à la constructibilité en tant que telle mais simplement à la compréhension de la règle, sa prise en compte et sa rédaction quant à l'implantation par rapport à la voie.

La constructibilité était assurée dans la règle précédente, elle est maintenue bien que facilitée dans la nouvelle version. Il était possible de s'implanter sur limite, c'est toujours le cas pour le secteur UA. Quant au secteur UB, nous pourrions ergoter sur le fait d'augmenter la constructibilité du fait de l'agrandissement de la zone d'implantation de la façade avant mais il n'en est rien à partir du

moment ou l'emprise au sol est toujours limitée à 50% de la parcelle d'accueil. La zone d'implantation est peut-être différente mais toujours dans la limite de 50% d'emprise au sol.

Elle ne diminue pas par ailleurs les possibilités de construire pour les mêmes raisons et puisque on ne touche pas au zonage, elle ne réduit pas non plus une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, elle ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque la commune de Charly-Oradour n'entre pas dans ce champ d'application. Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée.

## 5.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL

### **Article UA6 / implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

- ✦ La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches.
- ✦ En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche.
- ✦ Les constructions annexes, accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
- ✦ La façade sur rue des garages non intégrés à la construction principale ne doit pas être implantées à moins de 5m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- ✦ Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de l'article UA6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot nouvellement créé.
- ✦ En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.
- ✦ Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

- ✦ La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches.
- ✦ En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche.

- ✦ Les constructions annexes, accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
- ✦ La façade sur rue des garages non intégrés à la construction principale ne doit pas être implantées à moins de 5m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- ✦ Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de l'article UA6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot nouvellement créé.
- ✦ En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.
- ✦ Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

#### **Article UB6 / implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

La façade sur voie publique de la construction principale doit être implantée à une distance comprise entre 6m (minimum) et 8m (maximum) de la limite d'emprise de la voie publique d'accès principale à la parcelle, et à 3m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques (dans le cas d'une parcelle d'angle par exemple). Elle peut s'implanter sur les limites ou à 3m des autres emprises publiques en respectant la règle  $L \geq H/2$  s'il s'agit de cheminement piétonnier ou cyclable, de parking ou encore d'espaces verts.

Les constructions annexes (abris de jardin, remise, garage...), accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de l'article UB6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot nouvellement créé.

En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

### **5.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE**

#### **Article UA6 / implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques**

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques ne s'appliquent pas en cas d'extension ou adaptation portant sur une



*construction existante, et ne respectant pas les règles. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement (horizontal ou vertical) de ladite construction sans aggraver la situation de l'implantation initiale.*

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

- ✦ La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches.
- ✦ En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche.
- ✦ Les constructions annexes, accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
- ✦ La façade sur rue des garages non intégrés à la construction principale ne doit pas être implantées à moins de 5m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- ✦ Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de l'article UA6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot nouvellement créé.
- ✦ En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.
- ✦ Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

- ✦ La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions voisines les plus proches.
- ✦ En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche.
- ✦ Les constructions annexes, accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.
- ✦ La façade sur rue des garages non intégrés à la construction principale ne doit pas être implantées à moins de 5m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- ✦ Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de l'article UA6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot nouvellement créé.
- ✦ En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette

isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.

- ✦ Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

**Article UB6 / implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques**

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques ne s'appliquent pas en cas d'extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement (horizontal ou vertical) de ladite construction sans aggraver la situation de l'implantation initiale.*

Le point le plus proche de la construction principale doit être implanté à une distance comprise entre 3m et 12m de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, et à 3m minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées. Elle peut s'implanter sur limite ou à 3m minimum des autres emprises publiques.

Les constructions annexes (abris de jardin, remise, garage...), accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter à moins de 3m.

Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de l'article UB6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot nouvellement créé.

En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

## 6. POINT DE MODIFICATION N°3 – articles 7 / secteurs UA et UB

### 6.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°3

#### 6.1.1. *Volonté principale.*

Dans le même ordre d'idée que le point de modification précédent, il convient pour l'article 7 de préciser la méthode de détermination des reculs pour faciliter l'instruction des autorisations administratives. Il apparaît également intéressant de permettre aux constructions qui ne respectent pas la règle générale sur le recul par rapport aux limites séparatives de pouvoir envisager des projets dans leur prolongement à partir du moment où cela n'aggrave pas la situation. Ces deux points seront ajoutés.

Par ailleurs, pour le secteur UA, la règle sur le recul sera réécrite sans toucher l'esprit de la règle du maintien des implantations et du respect des alignements.

En revanche pour le secteur UB, la règle est réécrite pour pallier une incohérence majeure. Si l'esprit de la règle rédigée initialement est bien appréhendée, sa structure alambiquée empêche certaines formes de toiture pourtant bien présentes dans l'environnement immédiat lorsque le projet se trouve sur des parcelles étroites. Toujours dans un souci de simplification, une nouvelle écriture de la règle générale est proposée toujours sans remettre en cause son esprit initial. La notion de hauteur relative est supprimée pour simplifier la compréhension. Dans un second temps, la nouvelle écriture associée à une prise en compte de la hauteur au sein de l'article 10 en fonction du type de toiture permet d'encadrer de la même manière les bâtiments plus imposants.

#### 6.1.2. *Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.*

Cette volonté de simplification de la règle sur les reculs par rapport aux limites séparatives ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisqu'on ne touche pas à la constructibilité en tant que telle mais simplement à la forme des bâtiments qui peuvent être proposés en cas de recul plus ou moins important. La constructibilité est maintenue entre les deux rédactions donc la modification ne diminue pas les possibilités de construire et puisque on ne touche pas au zonage, elle ne réduit pas non plus une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, elle ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque la commune de Charly-Oradour n'entre pas dans ce champ d'application. Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, ce point de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée.

## 6.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL

### **Article UA7 / implantation par rapport aux limites séparatives**

Règle générale :

- ✦ Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.
- ✦ Pour les façades de terrain supérieures à 10m, l'implantation des constructions à usage d'habitation et des garages sur une seule limite séparative latérale est autorisée. La distance, par rapport à l'autre limite, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.
- ✦ La liaison entre la construction projetée et la limite parcellaire devra se faire sur une hauteur de 2m par un mur d'aspect identique à la construction.
- ✦ Pour les abris de jardins et autres remises, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement entre bâtiment et la limite parcellaire doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3m.
- ✦ En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.

### **Article UB7 / implantation par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.

## 6.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE

### **Article UA7 / implantation par rapport aux limites séparatives**

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas d'extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement (horizontal ou vertical) de ladite construction sans aggraver la situation de l'implantation

initiale.

Règle générale :

- ▲ Les constructions principales doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre lorsque la distance de la façade de terrain sur l'emprise publique est inférieure à 10m. Dans les autres cas, l'implantation peut se faire sur une seule limite latérale à condition qu'une liaison représentée par un mur plein de 2m d'aspect identique à la construction principale soit édifié jusqu'à la limite de l'autre limite latérale. La distance éventuelle, par rapport à l'autre limite, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche sera de 3 mètres minimum.
- ▲ Pour les abris de jardins et autres remises, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction principale et la limite parcellaire sera de 3m minimum.
- ▲ En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.

#### **Article UB7 / implantation par rapport aux limites séparatives**

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade de la construction ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas d'extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement (horizontal ou vertical) de ladite construction sans aggraver la situation de l'implantation initiale.*

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, le point le plus proche de la construction principale doit être implanté à une distance minimale de 3m.

En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle d'implantation définie ci-dessus.

## 7. POINT DE MODIFICATION N°4 – articles 8 / secteurs UA et UB

### 7.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°4

#### 7.1.1. Volonté principale.

La rédaction de l'article 8 impose une contiguïté des constructions principales lorsqu'elles sont dans l'alignement mais pas lorsqu'elles sont en enfilade. Au sein du secteur UA cela peut se comprendre mais cette nécessité paysagère d'assurer un front bâti est déjà actée par le biais de l'article 6 qui parfois est en contradiction puisque la contiguïté peut y être assurée par un mur plein jusqu'à la limite latérale opposée. Une des deux règles est donc de trop.

Quant à l'article B, cela oblige le porteur de projet dans le cas du comblement d'une dent creuse de se coller à la construction principale voisine. La distribution du bâti rencontrée au sein de ce secteur n'appelle pas une telle restriction qui devient contre-productive dans une volonté de densification. En effet, soit le porteur de projet passe son chemin du fait de cette contrainte d'implantation (quand bien même le propriétaire de la parcelle déjà bâtie souhaiterait avoir un voisin accolé...), soit on se retrouve avec une rupture paysagère en matière de distribution du bâti. L'implantation sur une même parcelle est dans tous les cas règlementée par le biais des articles 6 et 7 et cela suffit largement dans le cadre d'une volonté de densification. L'articulation de l'article 8 avec les autres articles ne doit plus être inapplicables (au mieux) ou contradictoire (au pire).

#### 7.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Cette volonté d'ajustement de la règle sur les reculs sur une même parcelle ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisqu'on ne touche pas à la constructibilité en tant que telle mais simplement à la distribution des constructions. Par ailleurs, la contiguïté étant permise dans la rédaction antérieure, rien ne permet d'augmenter cette constructibilité puisqu'elle est toujours permise.

Elle ne diminue pas par ailleurs les possibilités de construire pour les mêmes raisons et puisque on ne touche pas au zonage, elle ne réduit pas non plus une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, elle ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque la commune de Vittel n'entre pas dans ce champ d'application. Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée. Nous pourrions même insister sur la notion de rectification d'une erreur matérielle au regard de la mauvaise articulation de la rédaction de cet article avec les articles 6 et 7.

### 7.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL

#### **Article UA8 / implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Règle générale :

▲ Sur une même propriété, les constructions principales seront contiguës.

- ⚠ Cette règle ne s'applique pas pour les constructions en second rideau.
- ⚠ Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

**Article UB8 / implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur une même propriété, les constructions principales seront contiguës.  
Cette règle ne s'applique pas pour les constructions en second rideau.  
Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

### 7.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE

**Article UA8 / implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UB8 / implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

## 8. POINT DE MODIFICATION N°5 – articles 10 / secteurs UA et UB

### 8.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°5

#### 8.1.1. *Volonté principale.*

Au même titre que pour les articles 6 et 7, il est difficile pour l'article 10 d'appréhender la méthode de détermination de la hauteur. Il s'agit ici de préciser ce mode de calcul sans aucune ambiguïté ce qui est uniquement et simplement fait pour le secteur UA.

Pour le secteur UB, si cette précision s'impose également, il convient de simplifier la règle générale et d'ôter toute ambiguïté. En effet, dans la règle d'origine, il est difficile de déterminer simplement quelle forme de bâtiment est envisageable avec l'utilisation désordonnée des termes tels que « égout de toiture », « attique », « toiture terrasse ».

Dans le cas d'une toiture terrasse, on comprend qu'elle peut être surmontée d'un attique et qu'un dépassement de 2,80 m est envisageable en pareil cas. Mais 2,80 m par rapport à quoi puisqu'aucune limite n'est fixée pour les toitures terrasse ? La limite fixée à 6 mètres est pour les toitures avec faitage puisque le terme « égout de toiture » est employé. Une grande confusion règne dans le cadre de la rédaction initiale de cet article. Si on a bien compris l'idée de limiter à 6 mètres à l'égout du toit comme à priori à l'acrotère, les élus proposent une rédaction claire et non interprétable dans la nouvelle version proposée.

#### 8.1.2. *Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.*

Cette volonté d'ajustement de la règle sur les hauteurs ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisqu'on ne touche pas à la constructibilité en tant que telle mais simplement à la rédaction de la règle et à sa simplification.

Elle ne diminue pas par ailleurs les possibilités de construire pour les mêmes raisons et le nombre de niveau potentiellement aménageable reste identique si l'on compare les 2 règles et puisque on ne touche pas au zonage, elle ne réduit pas non plus une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, elle ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque la commune de Vittel n'entre pas dans ce champ d'application. Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée. Nous pourrions même insister là encore sur la notion de rectification d'une erreur matérielle au regard de la rédaction antérieure incomplète.

### 8.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL

#### **Article UA10 / hauteur des constructions**

La construction projetée doit avoir une hauteur comprise entre les hauteurs maximales et minimales des deux constructions mitoyennes, à partir du terrain naturel. Cette variation



s'applique à l'égout de toiture (ou boîte à égout).

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée pourra être majorée de maximum 2,80 mètres pour permettre la réalisation d'un attique. Dans ce cas, la façade sur rue de l'attique sera en retrait de minimum 2,50 mètres par rapport à la façade avant et arrière du reste de la construction.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas au « Château », aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 2m50 à l'égout.

Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les garde-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

#### **Article UB10 / hauteur des constructions**

La hauteur maximale de la construction principale est limitée à 6m à l'égout de toiture.

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée pourra être majorée de maximum 2,80 mètres pour permettre la réalisation d'un attique. Dans ce cas, la façade sur rue de l'attique sera en retrait de minimum 2,50 mètres par rapport à la façade avant et arrière du reste de la construction.

La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 2m50 à l'égout.

Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les garde-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipements publics...), dans le respect des sites urbains et naturels.

### **8.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE**

#### **Article UA10 / hauteur des constructions**

La hauteur des constructions et des installations est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En cas d'extension ou adaptation d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La construction projetée doit avoir une hauteur comprise entre les hauteurs maximales et minimales des deux constructions mitoyennes, à partir du terrain naturel. Cette variation

s'applique à l'égout de toiture (ou boîte à égout).

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction projetée pourra être majorée de maximum 2,80 mètres pour permettre la réalisation d'un attique. Dans ce cas, la façade sur rue de l'attique sera en retrait de minimum 2,50 mètres par rapport à la façade avant et arrière du reste de la construction.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas au « Château », aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 2m50 à l'égout.

Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les garde-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

#### **Article UB10 / hauteur des constructions**

*La hauteur des constructions et des installations est mesurée au faitage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*En cas d'extension ou adaptation d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.*

La hauteur maximale de la construction principale est limitée à :

- ▲ 6m à l'égout de toiture,
- ▲ 7m à l'acrotère,
- ▲ 10m au faitage.

Dans le cas spécifique d'une construction avec un attique, le sommet de l'attique sera limité à 10 mètres hors tout alors que celui de l'étage inférieur sera limité à 7 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est limitée à 3m50 hors tout.

Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les garde-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipements publics...), dans le respect des sites urbains et naturels.

## 9. POINT DE MODIFICATION N°6 – articles 11 / secteurs UA et UB

### 9.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°6

#### 9.1.1. *Volonté principale.*

Les ajustements proposés au sein de ce point de modification sont la résultante de l'expérience accumulée par la commune depuis ces dernières années en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme. Certaines règles du règlement écrit sont inapplicables (et donc inutiles), d'autres évoques des listes non exhaustives et certaines ne sont pas en lien avec le nuancier communal (cf. point de modification n°7 à la partie 10).

Le fond de l'article n'est pas remis en cause. Son efficacité est augmentée et le lien avec le nuancier communal est clairement renforcé. La réglementation sur les clôtures est repensée totalement pour mieux se fondre dans les différentes situations rencontrées sur le territoire.

Certaines règles maladroites voire illégales (imposer un recul pour les clôtures, imposer des teintes sans annexer un nuancier, imposer des matériaux sans parler d'aspect...) bien que souvent rencontrées dans les PLU sont également gommées.

#### 9.1.2. *Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.*

Cette volonté d'ajustement de la règle sur l'aspect extérieur des constructions ne concerne par la constructibilité (à la hausse comme à la baisse). On ne touche toujours pas au zonage ce qui ne peut en conséquence réduire une zone urbaine ou à urbaniser.

Enfin, elle ne permet pas non plus d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme puisque la commune de Charly-Oradour n'entre pas dans ce champ d'application. Ainsi, conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

### 9.2. REGLEMENT ECRIT ACTUEL

#### **Article UA11 / aspects extérieurs**

La démolition, même partielle, est soumise à autorisation.

Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

#### Dispositions générales :

- ★ Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

#### Aspect :

- ✦ Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits de teinte « Chaux de Wasselone » ou de teinte équivalente.
- ✦ Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- ✦ Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- ✦ Les tôles galvanisées sont interdites.

Volume et toiture :

- ✦ Les toitures des constructions principales sur front de rue seront à deux pans avec faitage parallèle à la voie d'accès, pente entre 25° et 40° ; les toitures terrasses, végétalisées ou non, seront autorisées sur front arrière non visible du domaine public.
- ✦ Les toitures à la mansarde (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chenaux central sont interdites.
- ✦ Les châssis de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture.
- ✦ Les constructions annexes ne sont pas concernées par cette règle.
- ✦ Les toitures doivent être recouvertes de tuiles rouges ou d'ardoises naturelles.
- ✦ Les abouts de chevrons devront rester apparents.

Les éléments de façade, percement et balcon :

- ✦ Sont interdits :
  - Les volets roulants à caisson extérieur visibles depuis l'espace public.
  - La suppression des volets battants existants.
  - La suppression des encadrements de fenêtres et de portes.
  - Les fenêtres plus larges que hautes.
  - La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes.
  - La suppression des portes charretières.
  - La destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne.
  - La mise à nu de maçonnerie de pierres destinées à être enduite (moellons), de même que les matériaux neufs destinés à être recouvert ne pourront être laissés à l'état brut.
  - Le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail.
  - Les balcons sur rue.
  - Les marquises aspect plexiglas et aspect PVC.
- ✦ Les fenêtres de toit sont limitées à 2 par pans de toiture et doivent respecter les alignements et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

- ✦ La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.
- ✦ Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements d'origine ainsi que les éléments de modénature ayant un intérêt architectural devront être respectés ; les percements créés seront en harmonie avec l'existant par le respect des alignements et leur gabarit.
- ✦ Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.
- ✦ Les dispositifs techniques (type pompe à chaleur, climatiseur...) sont interdits en façade sur rue.

#### Menuiseries :

- ✦ Le coloris des menuiseries sera choisi dans le nuancier communal ; volets, porte d'entrée et porte de garage seront de la même couleur.

#### Clôtures :

- ✦ En front de rue, la hauteur des clôtures est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise. En cas de murs existants d'une hauteur supérieure à 2m, la reconstruction à l'identique est autorisée en termes de hauteur.
- ✦ En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.
- ✦ Les clôtures sur les usoirs sont interdites.

#### Véranda :

- ✦ Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisées en front de rue, ni visible depuis le domaine public.
- ✦ En cas d'implantation latérale, les vérandas ne doivent pas être visibles de la voie.

### **Article UB11 / aspects extérieurs**

La démolition, même partielle, est soumise à autorisation.

Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

#### Dispositions générales :

- ✦ Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

#### Aspect :

- ✦ Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits dans les teintes du nuancier communal.
- ✦ Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- ✦ Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- ✦ Les tôles galvanisées sont interdites.

### Volume et toitures :

- ▲ Les toitures des constructions principales sur front de rue seront à deux pans avec faitage parallèle à la voie d'accès, pente entre 25° et 40° ; les toitures terrasses, végétalisées ou non, seront autorisées.
- ▲ Les toitures à la mansarde (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chenaux central sont interdites.
- ▲ Les châssis de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture.
- ▲ Les constructions annexes ne sont pas concernées par cette règle.
- ▲ Les toitures doivent être recouvertes de tuiles rouges ou de matériaux d'aspect similaire ou végétalisées. Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle, les extensions auront le même aspect que la construction principale.

### Les éléments de façades, percement et balcon :

- ▲ La mise à nu de maçonnerie de pierres destinées à être enduite (moellons) est interdite, de même que les matériaux neufs destinés à être recouvert ne pourront être laissés à l'état brut
- ▲ La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.
- ▲ Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements d'origine ainsi que les éléments de modénature ayant un intérêt architectural devront être respectés ; les percements créés seront en harmonie avec l'existant par le respect des alignements et leur gabarit.
- ▲ Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.
- ▲ Les fenêtres de toit sont limitées à 2 par pans de toiture et doivent respecter les alignements et l'ordonnement des ouvertures existantes.
- ▲ Les dispositifs techniques (type pompe à chaleur, climatiseur...) sont interdits en façade sur rue.

### Clôtures :

#### *Clôtures sur rue*

- ▲ Aucune clôture ne pourra être implantée dans la bande de terrain située entre l'alignement de la façade principale et l'alignement de la rue.
- ▲ La clôture sera implantée dans le prolongement de la façade principale.
- ▲ La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1m20. En cas de murs existants d'une hauteur supérieure à 2m, la reconstruction à l'identique est autorisée en termes de hauteur.

#### *Clôtures séparatives*

- ▲ Les clôtures seront implantées à l'arrière de la façade principale et seront constituées :
  - Soit d'une haie vive
  - Soit d'un grillage plastifié vert, doublé ou non d'une haie vive.

- ▲ La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2m.
- ▲ Dans le cas de clôtures en bordure du domaine routier départemental, une hauteur inférieure à 1.20m pourra être exigée selon le règlement routier départemental.

Les vérandas :

- ▲ Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisée en front de rue, ni visible depuis le domaine public.
- ▲ En cas d'implantation latérale, les vérandas ne doivent pas être visibles de la voie.

### 9.3. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE

**Article UA11 / aspects extérieurs**

La démolition, même partielle, est soumise à autorisation.

Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Dispositions générales :

- ▲ Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

Aspect :

- ▲ Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits dans les teintes du nuancier communal annexé au présent règlement.
- ▲ Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- ▲ Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- ▲ Les tôles galvanisées sont interdites.

Volume et toiture :

- ▲ Les toitures des constructions principales sur front de rue seront à deux pans avec faitage parallèle à la voie d'accès, pente entre 25° et 40° ; les toitures terrasses, végétalisées ou non, seront autorisées sur front arrière non visible du domaine public.
- ▲ Les toitures à la mansarde (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chenaux central sont interdites.
- ▲ Les châssis de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture.
- ▲ Les constructions annexes ne sont pas concernées par cette règle.

- ▲ Les toitures doivent être recouvertes de matériaux dont l'aspect général (composition, couleur) est compatible avec les toitures présentes dans l'environnement immédiat. Dans le cas d'un projet d'extension d'une

construction ne respectant pas cette règle, les matériaux utilisés pourront être compatible avec ceux de la construction d'origine.

- ▲ Les abouts de chevrons devront rester apparents.

#### Les éléments de façade, percement et balcon :

##### ▲ Sont interdits :

- Les volets roulants à caisson extérieur visibles depuis l'espace public.
  - La suppression des volets battants existants.
  - La suppression des encadrements de fenêtres et de portes.
  - Les fenêtres plus larges que hautes sauf dans le cas de baies vitrées permettant d'accéder sur un balcon ou sur l'extérieur.
  - La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes.
  - La suppression des portes charretières.
  - La destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne.
  - La mise à nu de maçonnerie de pierres destinées à être enduite (moellons), de même que les matériaux neufs destinés à être recouvert ne pourront être laissés à l'état brut.
  - Le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail.
  - Les balcons sur rue.
  - Les marquises aspect plexiglas et aspect PVC.
- ▲ Les fenêtres de toit sont limitées à 2 par pans de toiture et doivent respecter les alignements et l'ordonnancement des ouvertures existantes.
  - ▲ La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.
  - ▲ Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements d'origine ainsi que les éléments de modénature ayant un intérêt architectural devront être respectés ; les percements créés seront en harmonie avec l'existant par le respect des alignements et leur gabarit.
  - ▲ Les dispositifs techniques (type pompe à chaleur, climatiseur...) sont interdits en façade sur rue.

#### Menuiseries :

- ▲ Le coloris des menuiseries sera choisi dans le nuancier communal ; volets, porte d'entrée et porte de garage seront de la même couleur.
- ▲ Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.

#### Clôtures :

- ▲ En front de rue, la hauteur des clôtures est limitée à 2m mesurée à partir du sol existant sur son emprise. Les murs existants ne respectant pas la règle pourront être maintenus et éventuellement étendus sans augmenter leur hauteur initiale.



- ✦ En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.
- ✦ Les clôtures sur les usoirs sont interdites.

Véranda :

- ✦ Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisée en front de rue, ni visible depuis le domaine public.
- ✦ En cas d'implantation latérale, les vérandas ne doivent pas être visibles de la voie.

**Article UB11 / aspects extérieurs**

La démolition, même partielle, est soumise à autorisation.

Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Dispositions générales :

- ✦ Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

Aspect :

- ✦ Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits dans les teintes du nuancier communal **annexé au présent règlement.**
- ✦ **Les bardages bois pourront conserver une teinte naturelle.**
- ✦ Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
- ✦ Les tôles galvanisées sont interdites.

Volume et toitures :

- ✦ **Les toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec le bâtiment principal (sauf dans le cas de véranda), tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.**
- ✦ **En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci doivent se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures des constructions concernées par le projet.**
- ✦ **La pente des toitures devra être comprise entre 25° et 40° et être composées au minimum de deux pans.**
- ✦ **Les toitures terrasses, végétalisées ou non, seront autorisées.**
- ✦ Les châssis de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture.
- ✦ Les constructions annexes ne sont pas concernées par cette règle.
- ✦ **Dans le cas d'un projet d'extension d'une construction ne respectant pas cette règle, les matériaux utilisés pourront être compatibles avec ceux de la construction d'origine.**

Les éléments de façades, percement et balcon :

- ▲ Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements d'origine ainsi que les éléments de modénature ayant un intérêt architectural devront être respectés ; les percements créés seront en harmonie avec l'existant par le respect des alignements et leur gabarit.
- ▲ Les fenêtres de toit sont limitées à 2 par pans de toiture et doivent respecter les alignements et l'ordonnement des ouvertures existantes.
- ▲ Les dispositifs techniques (type pompe à chaleur, climatiseur...) sont interdits en façade sur rue.

Menuiserie :

- ▲ Le coloris des menuiseries sera choisi dans le nuancier communal ; une unité sera recherchée dans les différentes menuiseries utilisées.
- ▲ Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.

Clôtures :

- ▲ *Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les constructions et installations avoisinantes.*
- ▲ Les murs existants ne respectant pas les règles suivantes pourront être maintenus et éventuellement étendus sans augmenter leur hauteur initiale.

Clôtures sur rue

- ▲ La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,70m. Elles devront être constituées soit :
  - D'un mur plein.
  - D'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60m surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Clôtures séparatives

- ▲ La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2m. Elles devront être constituées :
  - Soit d'une haie vive.
  - Soit d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie vive.
- ▲ Dans le cas de clôtures à proximité d'un virage limitant la visibilité ou d'une intersection, une hauteur inférieure pourra être exigée.

Les vérandas :

- ▲ Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas être réalisées en front de rue, ni visible depuis le domaine public.
- ▲ En cas d'implantation latérale, les vérandas ne doivent pas être visibles de la voie.

## 10. POINT DE MODIFICATION N°7 – annexes du règlement

### 10.1. OBJECTIFS, EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DU POINT DE MODIFICATION N°7

#### 10.1.1. Volonté principale.

A ce jour, le PLU de Charly-Oradour fait référence à un nuancier communal qui n'est pas intégré au PLU ne serait-ce que dans les annexes qui lui sont dédiées. C'est un problème de forme qu'il convient de réparer à travers cette procédure de modification.

Afin de pouvoir imposer une opposabilité sans ambiguïté à une pièce telle qu'un nuancier, il convient de l'annexer au règlement écrit qui est lui une pièce opposable aux tiers au même titre que le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation.

Ce point de modification est également utilisé :

- ❑ pour relier correctement ce nuancier en utilisant les mêmes termes que le règlement écrit (« matériaux » à la place de « façades, murs et percement » et « menuiserie » à la place de « fermetures (portes d'entrée, garage, volets et fenêtres) »),
- ❑ pour effacer certains termes inutiles (référence à la zone 2AU qui ne peut accueillir de construction sans être transformée en 1AU),
- ❑ ajouter une couleur présente dans l'environnement urbain pour les menuiserie (RAL 7039).

#### 10.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Ne parlant que d'aspect extérieur des constructions, aucun point ajusté ne peut remettre en cause les exigences en matière de modification simplifiée.

### 10.2. ANNEXES ACTUELLES

Aucune annexe dans le règlement actuel.

### 10.3. NOUVELLES ANNEXES PROPOSEES

Cf. document joint intitulé « pièce n°3\_NUANCIER\_COMMUNAL » qui complétera utilement au moment de l'approbation le règlement écrit dans sa partie consacrée aux annexes.