



Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée

- Notice explicative
- Plan de zonage modifié
- Règlement modifié

Préfecture du Terr. de Belfort

19 DEC. 2016

Service Courrier



MISE À DISPOSITION DU PUBLIC



APPROBATION

DATE : DÉCEMBRE 2016

Dossier annexé à la délibération
du Conseil Municipal
du 12 Décembre 2016

Le Maire,
P. CHALLANT.



SOMMAIRE

Notice explicative

I- OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET EXPOSE DES MOTIFS	3
II- INCIDENCES DE LA MODIFICATION	6
III- CONTEXTE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	9

Plan de zonage modifié

Règlement modifié

NOTICE EXPLICATIVE

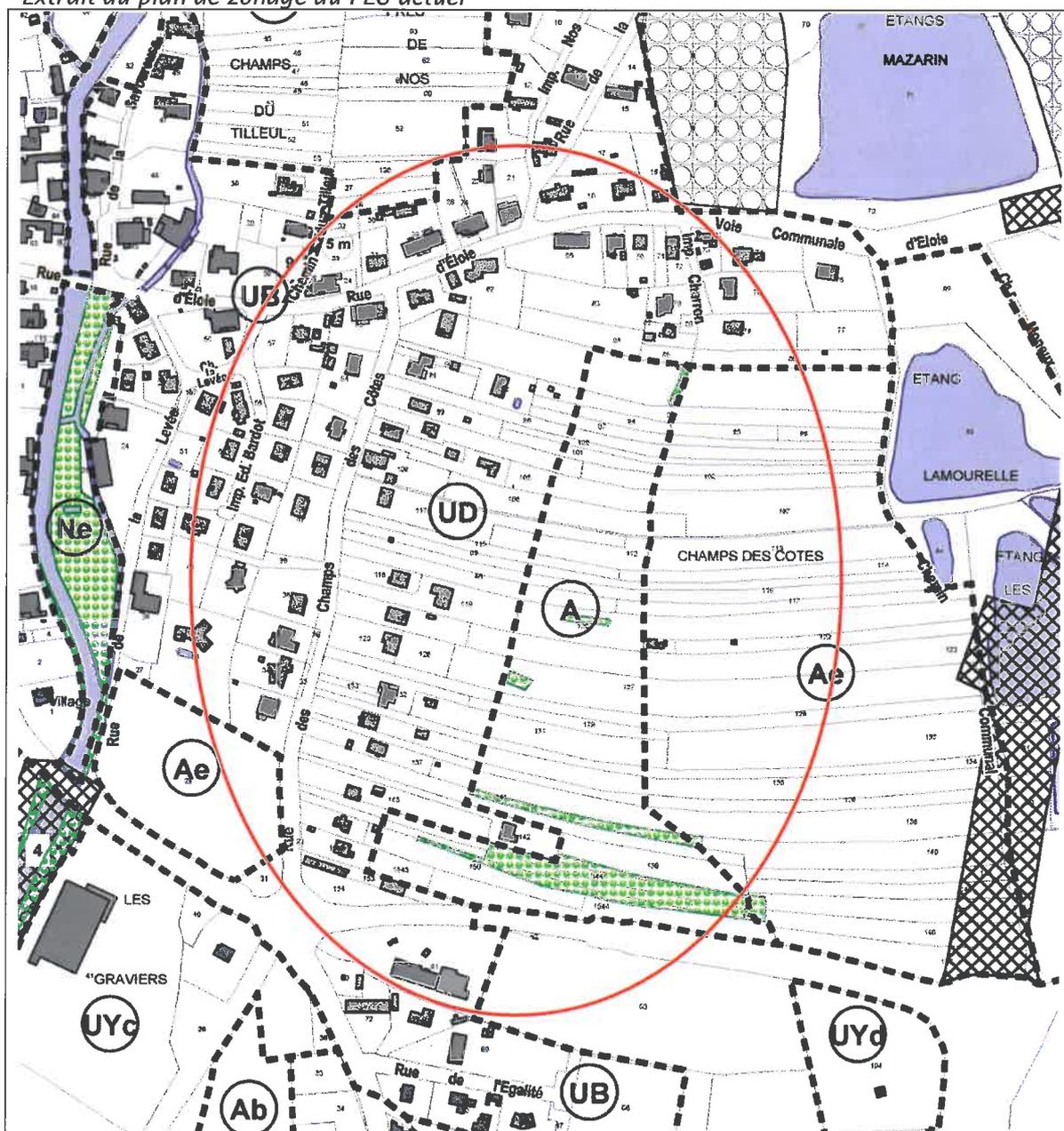
I- OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET EXPOSE DES MOTIFS

La commune de Sermamagny procède à une modification de son plan local d'urbanisme, approuvé le 07 septembre 2015 pour, d'une part, rectifier une erreur matérielle sur le plan de zonage et, d'autre part, apporter des ajustements au règlement concernant les annexes et l'aspect extérieur des constructions.

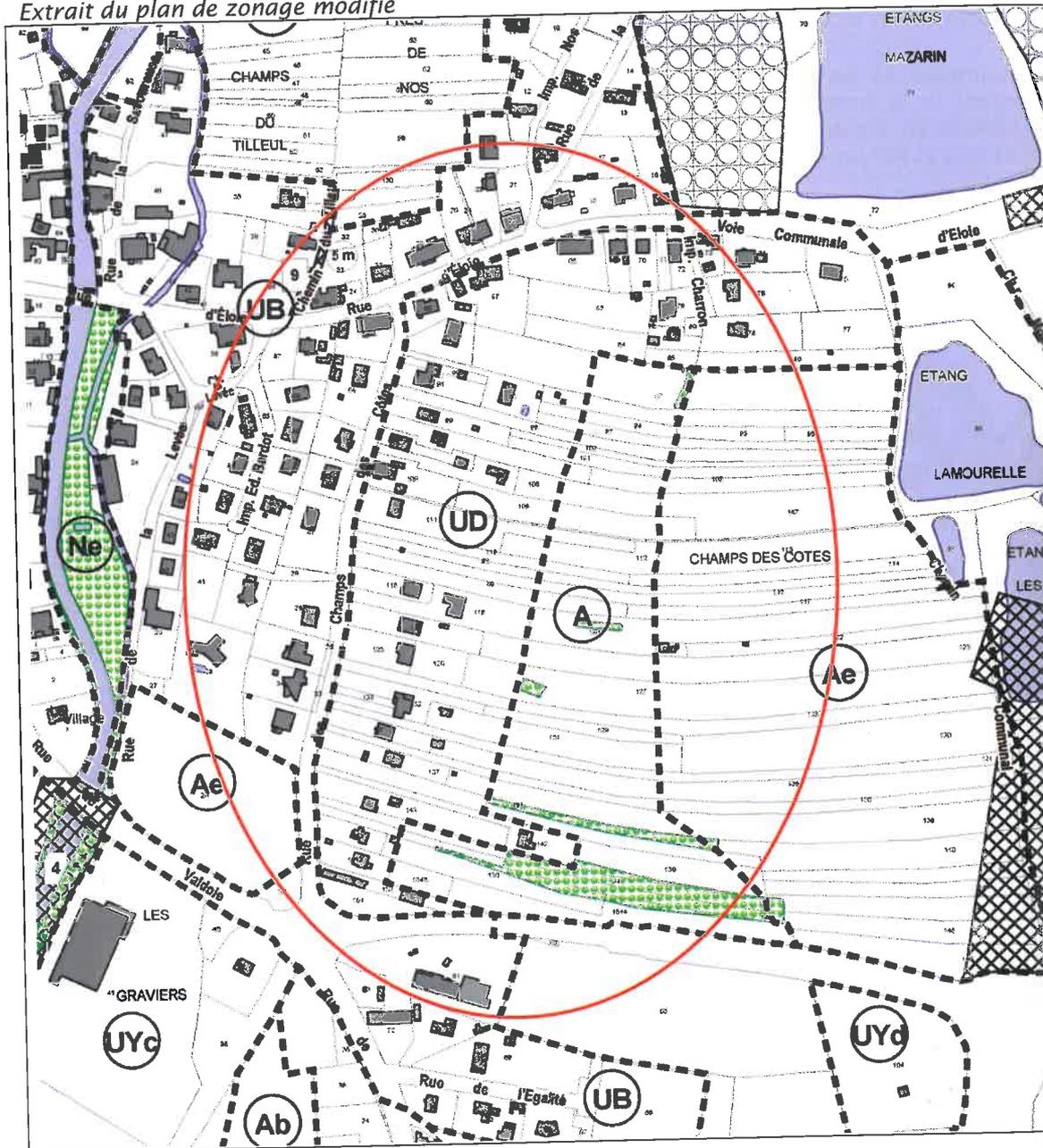
A- La correction d'erreur matérielle

Le tireté formant la limite entre les zones UD et UB, rue des Champs la Cote, Rue d'Eloie et la D5, n'apparaît pas sur les plans de zonage au 1/2500^{ème} et au 1/5000^{ème}.

Extrait du plan de zonage du PLU actuel



Extrait du plan de zonage modifié



B- La modification du règlement

La commune souhaite apporter quelques ajustements au règlement concernant la taille des annexes et l'aspect extérieur des constructions.

- **Modification de l'article 2 des dispositions des zones urbaines (UA, UB, UC et UD), page 12**

L'objectif pour la commune est de limiter la taille des annexes qui ne sont pas intégrées ou accolées à la construction principale. Cette limitation permettra de préserver le caractère et la fonction d'une annexe qui, par définition, doit être plus petite que la construction dont elle dépend, tels qu'un abri de jardin ou un local technique d'une piscine.

La commune souhaite donc inscrire une superficie maximum autorisée de 20m² pour les annexes non accolées, hors garage.

Dans les dispositions relatives aux zones urbaines, applicables aux zones UA, UB, UC et UD, il est inséré l'article suivant :

2.3 — Les annexes non accolées à la construction principale, hors garage, sont limitées à 20m² de surface de plancher.

L'insertion de cet article décale la numérotation des points suivants.

- **Modification des dispositions du Cahier des Prescriptions architecturales, page 47 et 49**

Face à la diversité des matériaux de construction, la commune souhaite encadrer davantage les teintes et aspect « bois » sur les constructions principales et les annexes afin de préserver l'harmonie des constructions du village qui, traditionnellement, ne sont pas réalisées en bois.

Pour permettre à chacun de réaliser une construction dans le matériau de son choix, il est toléré de conserver une façade en aspect « bois » pour les façades des constructions principales et des annexes.

La partie du règlement modifié est le Cahier des prescriptions architecturales :

Page 47 : modification de la phrase suivante :

~~« Le bois est autorisé sous réserve de former un bardage extérieur sur une partie seulement de la façade.~~

Pour les constructions présentant un aspect bois, seule une façade peut conserver une teinte naturelle. »

Page 49 : Insertion d'une phrase et suppression de la zone UD concernant les teintes naturelles

*« Les **annexes et abris isolés** seront soit traités dans un matériau unique, soit enduits et tuilés. Dans tous les cas, ils doivent présenter un aspect de finition suffisant et ne pas être composés de matériaux de récupération.*

Pour les annexes présentant un aspect bois, seule une façade peut conserver une teinte naturelle.

La végétalisation de la toiture est autorisée.

*En zone **UD-et N**, les teintes des façades devront s'intégrer au paysage naturel (teinte « bois naturel », vert ou brun)*

II- INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Le présent dossier de modification simplifiée est établi pour corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage et ajuster le règlement concernant l'aspect extérieur des constructions et la superficie des annexes non accolées.

A- Sur le PLU

- Le plan de zonage est corrigé.
- Le règlement modifié intègre un nouvel article au titre II, article 2 et renumérote les points suivants :

TITRE II DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES (U)

— DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UB, UC et UD

ARTICLE 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 — En zones UA, UB et UC : les constructions à destination d'artisanat, de services, les activités économiques et leurs extensions, dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour le milieu environnant (odeurs, bruits,...) et satisfont à la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental).

2.2. — Le développement ou l'aménagement des exploitations agricoles existantes.

2.3 — Les annexes non accolées à la construction principale, hors garage, sont limitées à 20m² de surface de plancher.

2.4 — Les garages, de préférence intégrés ou accolés à l'habitation.

2.5 — Les annexes¹, autres que le garage, sont de préférence non visibles de la voie publique.

En zone UA, elles seront obligatoirement implantées en deuxième ligne par rapport à la voie publique, si elles ne jouxtent pas l'habitation principale (cf article 6.3).

2.6 — Dans un programme immobilier comprenant plus de 5 logements, doit être prévu la construction :

- d'un garage à vélos,
- d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment soit masqué par un écran végétal ou un muret.

2.7 — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone doivent présenter un aspect final aménagé.

Ils peuvent concerner des fouilles archéologiques.

2.8 — Le stationnement d'une caravane, à condition qu'elle se situe sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2.9 — Les antennes de radio amateur sous réserve d'une bonne intégration paysagère et du respect des émissions autorisées par la législation en vigueur.

¹ Une annexe est considérée comme non habitable.

2.10 — Les sous-sols semi-enterrés pourront être autorisés :

- dans le respect des règles du PPRi
- à condition que soient prévues toutes les dispositions nécessaires, compte tenu de la nature des terrains et de sa topographie, pour gérer les risques d'infiltration d'eau et d'évacuation des eaux de ruissellement dans les sous-sols.

2.11 — Les installations, construction et travaux nécessaires au fonctionnement et au développement de la ligne de chemin de fer.

2.12 — La création de pistes cyclables, voies vertes et véloroutes, dès lors qu'elles maintiennent l'accès et la desserte aux terres agricoles.

- Le règlement modifié apporte trois adaptations concernant les façades des constructions à usage d'habitation et les annexes :

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

II — LES BATIMENTS À USAGE D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

Ils doivent respecter les principes suivants :

1- FAÇADES

— Saillies

Les capteurs solaires considérés comme des éléments d'architecture sont autorisés en façade.

Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée, notamment avec les ouvertures.

Dans le cas d'un sous-sol semi-enterré, l'escalier extérieur devra s'intégrer à l'architecture et au volume de l'habitation pour ne pas rompre l'harmonie de la façade. L'escalier pourra avantageusement être disposé à l'intérieur du volume construit.

Pompes à chaleur et climatiseurs : les unités extérieures de ces appareils sont interdites en saillie sur les façades. Elles seront soit intégrées dans la construction, soit encastrées dans des espaces prévus à cet effet de façon à limiter les nuisances sonores.

— Matériaux

Tous les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés.

— Couleurs

Dans la **zone UA**, les couleurs retenues seront celles du nuancier départemental, réalisé par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), disponible en mairie.

Une peinture minérale ou un badigeon à la chaux seront appréciés.

Les couleurs devront s'intégrer dans le paysage environnant et éviter toute teinte agressive.

Dans les **autres zones**, la couleur des constructions ne doit pas présenter de teinte agressive ; un ton « pastel » (ou couleur éteinte) est préféré.

Il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type d'architecture (architecture contemporaine avec rupture(s) dans la façade permettant une mise en valeur des divers éléments de façade).

Les soubassements apparents, mettant en valeur l'architecture de la construction, pourront comporter une teinte différente de celle utilisée pour la façade.

~~Le bois est autorisé sous réserve de former un bardage extérieur sur une partie seulement de la façade.~~

Pour les constructions présentant un aspect bois, seule une façade peut conserver une teinte naturelle.

En toutes zones, les corps secondaires et les extensions de faible volume doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

— Ouvertures

Les différentes ouvertures doivent être harmonisées entre elles (taille et largeur des baies, composition d'ensemble, rythme des percements sur la façade).

Dans le cadre d'un projet de rénovation, lorsque les constructions sont édifiées sur un sous-sol de moins d'1 m de profondeur, les fenêtres de ce dernier doivent, sur les façades principales, obligatoirement être de la même nature que les fenêtres du rez-de-chaussée. Pour les parties enterrées, les soupiroux sont autorisés.

[...]

III — LES ANNEXES²

Les **garages et autres annexes intégrées ou accolées** au bâtiment principal d'habitation reçoivent le même traitement que celui-ci (couleur, toiture...). Les toits « mono pente » sont admis (voir croquis ci-dessous).

Les **annexes et abris isolés** seront soit traités dans un matériau unique, soit enduits et tuilés. Dans tous les cas, ils doivent présenter un aspect de finition suffisant et ne pas être composés de matériaux de récupération.

Pour les annexes présentant un aspect bois, seule une façade peut conserver une teinte naturelle.

La végétalisation de la toiture est autorisée.

En zone **UD-et N**, les teintes des façades devront s'intégrer au paysage naturel (teinte « bois naturel », vert ou brun).

B- Sur l'environnement

L'adaptation du PLU concerne la rectification d'une erreur sur le zonage en zone urbaine et l'ajustement de règles concernant la taille des annexes non accolées et l'aspect bois des façades.

Elle ne présente pas d'impact sur l'environnement ou sur le patrimoine naturel de la commune.

Le projet de modification simplifiée du PLU ne porte pas atteinte aux zones naturelles agricoles et se situe en dehors de tout site Natura 2000.

Par conséquent, le projet de modification de PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidences significatives sur l'état de conservation d'un tel site : aucune espèce et aucun habitat n'est impacté de façon directe, indirecte, temporaire et permanente par les changements apportés par la modification du PLU.

Ces changements ne présentent pas d'enjeux environnementaux et sont sans incidences sur les continuités écologiques.

² Une annexe est considérée comme non habitable.

III- CONTEXTE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification est engagée conformément aux articles L.153-45 et L.153-47 du code de l'urbanisme, issus de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme

À ce titre, la modification est effectuée, à l'initiative du maire, selon une procédure simplifiée.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification est notifié au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 avant la mise à disposition au public du projet.

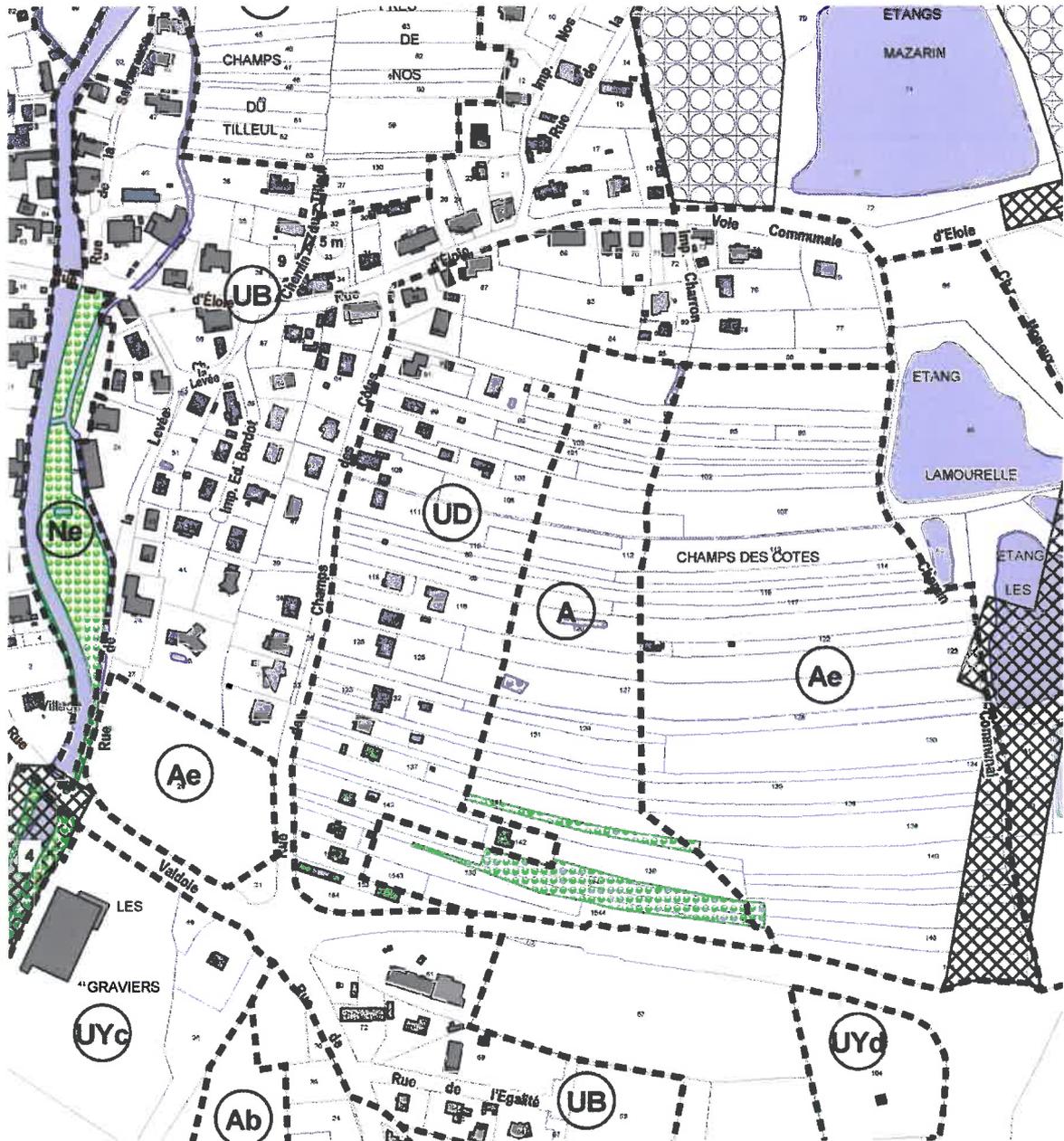
Ce projet, ainsi que l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, lesquelles seront enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition seront précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public *au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

À l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibèrera et adoptera le projet.

19 DEC. 2016

PLAN DE ZONAGE MODIFIE



1.8 — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules,...portant atteinte à l'environnement, sauf les dépôts de bois.

1.9 — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article U 2.6.

1.10 — Les antennes relais de téléphonie mobile.

1.11 — Les sous-sols enterrés.

1.12 — Les terrains de camping et caravanage.

1.13 — Les parcs résidentiels de loisirs.

1.14 — Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2) non liés à un programme de logements collectifs.

1.15 — Tous les aménagements ou constructions non autorisés dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi).

1.16 — Tous les aménagements ou constructions non autorisés par l'arrêté préfectoral des périmètres de protection de la zone de captage de Sermamagny.

1.17 — Dispositions particulières relatives « aux éléments du paysage à protéger » au titre de l'article L123-1-5,7° du code de l'urbanisme :



Les zones potentiellement humides en zone urbaine.

Sont interdits les assèchements ou les remblais dans les zones humides, ainsi que tous travaux conduisant à leur destruction.

ARTICLE 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 — En zones UA, UB et UC : les constructions à destination d'artisanat, de services, les activités économiques et leurs extensions, dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour le milieu environnant (odeurs, bruits,...) et satisfont à la réglementation environnementale en vigueur (réglementation Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Règlement Sanitaire Départemental).

2.2. — Le développement ou l'aménagement des exploitations agricoles existantes.

2.3 — Les annexes non accolées à la construction principale, hors garage, sont limitées à 20m² de surface de plancher.

2.4 — Les garages, de préférence intégrés ou accolés à l'habitation.

2.5 — Les annexes³, autres que le garage, sont de préférence non visibles de la voie publique.

En zone UA, elles seront obligatoirement implantées en deuxième ligne par rapport à la voie publique, si elles ne jouxtent pas l'habitation principale (cf article 6.3).

2.6 — Dans un programme immobilier comprenant plus de 5 logements, doit être prévu la construction :

- d'un garage à vélos,
- d'un local réservé aux poubelles, qui sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

2.7 — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone doivent présenter un aspect final aménagé.

Ils peuvent concerner des fouilles archéologiques.

³ Une annexe est considérée comme non habitable.

2.8 — Le stationnement d'une caravane, à condition qu'elle se situe sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2.9 — Les antennes de radio amateur sous réserve d'une bonne intégration paysagère et du respect des émissions autorisées par la législation en vigueur.

2.10 — Les sous-sols semi-enterrés pourront être autorisés :

- dans le respect des règles du PPRI
- à condition que soient prévues toutes les dispositions nécessaires, compte tenu de la nature des terrains et de sa topographie, pour gérer les risques d'infiltration d'eau et d'évacuation des eaux de ruissellement dans les sous-sols.

2.11 — Les installations, construction et travaux nécessaires au fonctionnement et au développement de la ligne de chemin de fer.

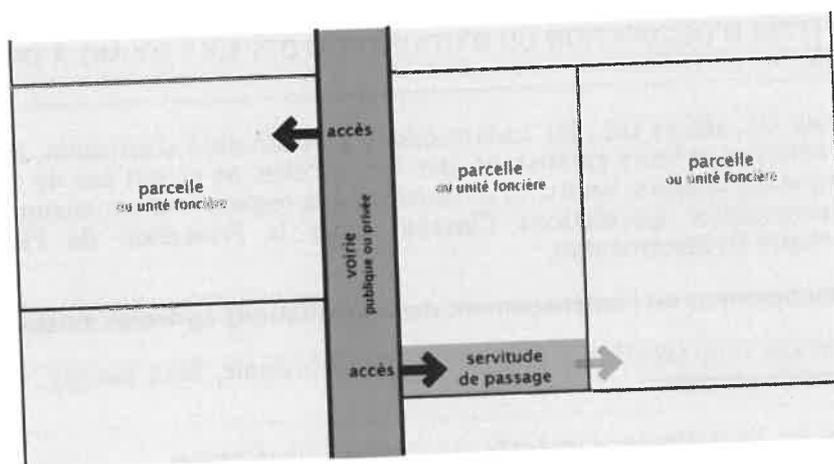
2.12 — La création de pistes cyclables, voies vertes et véloroutes, dès lors qu'elles maintiennent l'accès et la desserte aux terres agricoles.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 — ACCÈS ET VOIRIE

3.1 — Accès

L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.



3.1.1 — Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

3.1.2 — Les caractéristiques des accès aux voies publiques et privées existantes ou à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour assurer la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.1.3 — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés, à la charge du propriétaire, en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

3.1.4 — L'aménagement des accès doit être conçu de façon à ne pas gêner la circulation sur la voie publique lors de l'entrée des véhicules dans la propriété ; ces derniers doivent entrer et sortir sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voie publique.

[...]

II — LES BATIMENTS À USAGE D'HABITATION ET LEURS EXTENSIONS

Ils doivent respecter les principes suivants :

1- FAÇADES

— Saillies

Les capteurs solaires considérés comme des éléments d'architecture sont autorisés en façade.

Une composition de façade régulière et équilibrée doit être respectée, notamment avec les ouvertures.

Dans le cas d'un sous-sol semi-enterré, l'escalier extérieur devra s'intégrer à l'architecture et au volume de l'habitation pour ne pas rompre l'harmonie de la façade. L'escalier pourra avantageusement être disposé à l'intérieur du volume construit.

Pompes à chaleur et climatiseurs : les unités extérieures de ces appareils sont interdites en saillie sur les façades. Elles seront soit intégrées dans la construction, soit encastrées dans des espaces prévus à cet effet de façon à limiter les nuisances sonores.

— Matériaux

Tous les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés.

— Couleurs

Dans la **zone UA**, les couleurs retenues seront celles du nuancier départemental, réalisé par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), disponible en mairie.

Une peinture minérale ou un badigeon à la chaux seront appréciés.

Les couleurs devront s'intégrer dans le paysage environnant et éviter toute teinte agressive.

Dans les **autres zones**, la couleur des constructions ne doit pas présenter de teinte agressive ; un ton « pastel » (ou couleur éteinte) est préféré.

Il est recommandé d'utiliser plusieurs teintes en harmonie suivant le type d'architecture (architecture contemporaine avec rupture(s) dans la façade permettant une mise en valeur des divers éléments de façade).

Les soubassements apparents, mettant en valeur l'architecture de la construction, pourront comporter une teinte différente de celle utilisée pour la façade.

Pour les constructions présentant un aspect bois, seule une façade peut conserver une teinte naturelle.

En toutes zones, les corps secondaires et les extensions de faible volume doivent recevoir un traitement harmonisé avec la façade principale.

— Ouvertures

Les différentes ouvertures doivent être harmonisées entre elles (taille et largeur des baies, composition d'ensemble, rythme des percements sur la façade).

Dans le cadre d'un projet de rénovation, lorsque les constructions sont édifiées sur un sous-sol de moins d'1 m de profondeur, les fenêtres de ce dernier doivent, sur les façades principales, obligatoirement être de la même nature que les fenêtres du rez-de-chaussée. Pour les parties enterrées, les soupiraux sont autorisés.

[...]

— Ouvertures

Dans toutes les zones, pour toutes modifications apportées aux façades existantes, le caractère du bâti devra être respecté : types d'ouvertures (fenêtre, porte cochère...) et proportions, modénatures, tels l'encadrement de baies, les appuis de fenêtres, les corniches, et les linteaux.

III — LES ANNEXES⁴

Les **garages et autres annexes intégrées ou accolées** au bâtiment principal d'habitation reçoivent le même traitement que celui-ci (couleur, toiture...). Les toits « mono pente » sont admis (voir croquis ci-dessous).

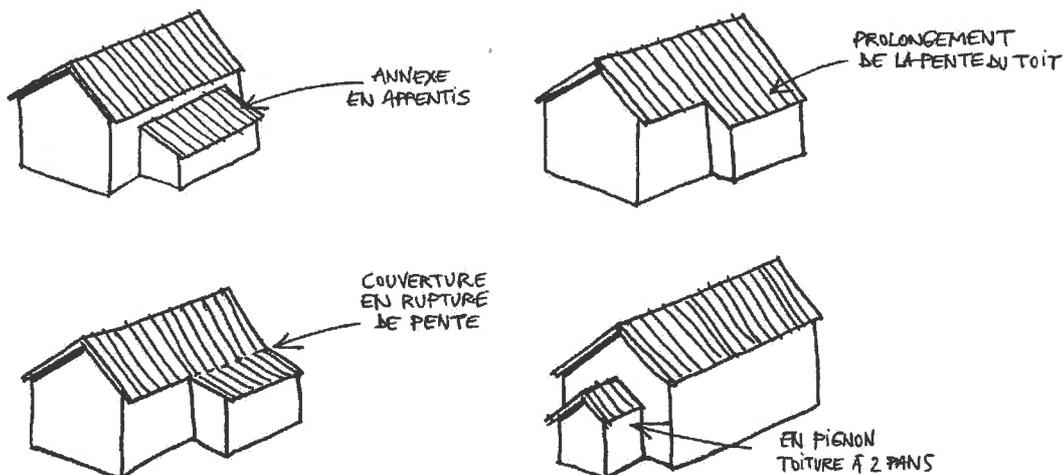
Les **annexes et abris isolés** seront soit traités dans un matériau unique, soit enduits et tuilés. Dans tous les cas, ils doivent présenter un aspect de finition suffisant et ne pas être composés de matériaux de récupération.

Pour les annexes présentant un aspect bois, seule une façade peut conserver une teinte naturelle.

La végétalisation de la toiture est autorisée.

En zone N, les teintes des façades devront s'intégrer au paysage naturel (teinte « bois naturel », vert ou brun).

Exemples d'adjonctions autorisées :



⁴ Une annexe est considérée comme non habitable.