

Annexe 08

Famille de modification	Modifications à apporter	Article du PLU	Zone du PLU	Rédaction actuelle	Rédaction proposée	Justifications
Ajout de définitions	Définition de l'espace public	Chapitre 1 : dispositions générales	Toutes les zones	Pas de rédaction actuellement	<i>L'espace public est défini comme tout espace public ou privé (parc, rues, parking, ...) ouvert à la libre circulation des personnes et des engins motorisés.</i>	Le terme d'espace public est repris à de nombreuses reprises dans le règlement sans que ce dernier ne soit défini. Nécessité de définir cette notion.
	Définition de la façade avant			<i>Les façades d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les boies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature</i>	<i>Façade avant : La façade avant d'une construction est la façade donnant sur la rue. Lorsqu'une construction se situe à l'angle de deux rues, est considérée comme façade avant, la façade par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.</i>	Préciser la notion de façade avant reprise dans le PLU et non définie
	Définition du châssis			<i>Pas de rédaction actuellement</i>	<i>Cadre fixe ou mobile, vitré, grillagé, plein ou à lames, participant à la fermeture d'une baie.</i>	Nécessité de définir le terme de châssis en lien avec la modification de l'article 4 et l'intégration de ce terme.
	Dans la définition des espaces verts complémentaires, supprimer la ligne reprenant 0 pour les surfaces imperméabilisées			<i>L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants : - 1 pour les espaces verts de pleine terre ; - 0,5 pour les espaces verts sur dalles avec de la terre végétale, les toitures et façades végétalisées ; - 0,3 pour les surfaces semi-imperméabilisées (pavé drainants, stabilités, parking perméables...); - 0 pour les surfaces imperméabilisées</i>	<i>L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérés à l'appui des coefficients suivants : - 1 pour les espaces verts de pleine terre ; - 0,5 pour les espaces verts sur dalles avec de la terre végétale, les toitures et façades végétalisées ; - 0,3 pour les surfaces semi-imperméabilisées (pavés drainants, stabilités, parking perméables...); - 0 pour les surfaces imperméabilisées</i>	Permettre une meilleure compréhension de la règle et éviter les confusions suite à plusieurs remarques de porteurs de projet.
Modification de l'aspect de la façade et isolation thermique par l'extérieur	Donner la possibilité de recouvrir une façade brique avec un bardage, dans le cadre de l'isolation thermique par l'extérieur, lorsque la façade est non visible depuis l'espace public	Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Toutes les zones, sauf la zone N	<i>Les constructions dont la composition repose sur l'aspect de la brique apparente doivent maintenir l'aspect de la brique et le traitement des joints.</i>	<i>Les constructions existantes dont la composition repose sur l'aspect de la brique doivent maintenir cet aspect. Toutefois, lorsqu'une ou plusieurs façades ne sont pas visibles depuis l'espace public (sans considération de la végétation), ces dernières pourront être recouvertes dans le cadre d'un dispositif d'isolation par l'extérieur sans pour autant retirer à la construction sa cohérence architecturale et sa pleine intégration dans l'environnement. Enfin, dans le cas où les joints de la construction existante étaient apparents, il conviendra de maintenir l'aspect des joints.</i>	Possibilité pour les pétitionnaires d'utiliser des plaquettes murales ou bardages PVC, bois ou composites pour recouvrir des façades briques non visibles depuis l'espace public, notamment pour l'isolation de leur maison. Participation à la lutte contre les passoirs thermiques tout en préservant l'aspect brique des façades visibles depuis l'espace public.
	Lister de manière non exhaustive les éléments techniques ne devant pas être visibles depuis l'espace public			<i>Les climatiseurs, ventouses de chauffage et appareils de ventilation doivent être invisibles depuis l'espace public.</i>	<i>Doivent être invisibles depuis l'espace public tous les dispositifs techniques, notamment les dispositifs de pompe à chaleur, ventouses de chauffages, climatiseurs, etc...</i>	Permettre une meilleure prise en compte des éléments techniques actuels et futurs qui doivent être invisibles depuis l'espace public.
	Autoriser l'utilisation de bardage comme matériaux de façade, afin de simplifier les démarches liées à l'isolation thermique par l'extérieur			<i>Est interdit sur toutes les façades de la construction, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaings, ...) ainsi que les matériaux tels que bardages en PVC, tôles ou similaires, les plaquettes murales d'imitation pierre ou brique. Toutefois, à titre dérogatoire, les plaquettes murales peuvent être autorisées au titre de la mise en oeuvre d'un dispositif d'isolation thermique.</i>	<i>Est interdit sur toutes les façades de la construction l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...) ainsi que les matériaux de types tôles ou similaires. Les bardages, ainsi que les plaquettes murales pourront être autorisés dans le cadre d'un projet architectural harmonieux et qualitatif et ne portant pas atteinte au paysage urbain environnant.</i>	Autoriser la pose de bardage ou de plaquettes murales pour les nouvelles constructions et constructions existantes. Ces procédés participeront à la lutte contre les passoirs thermiques
Clôtures	Augmenter la hauteur des clôtures en zone UCV et UP	Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Zones UCV et UP	<i>Clôtures en front à rue : la hauteur maximale de la clôture muret compris ne peut excéder 1,20m. La hauteur du muret ne peut excéder 50cm. Les pilastres ne peuvent excéder 1,2m.</i>	<i>Clôtures en front à rue : la hauteur maximale de la clôture muret compris ne peut excéder 1,80m. La hauteur du muret ne peut excéder 80cm. Les poteaux de clôture ou piliers ne peuvent excéder 2m.</i>	Permettre aux personnes ayant un jardin en front à rue d'avoir une intimité plus importante suite à plusieurs remarques de la population au sujet de la hauteur trop faible des clôtures en front à rue.
	En partie arrière de propriété, ouvrir la possibilité sur le choix des dispositifs de clôtures pleines		Toutes les zones, sauf la zone N	<i>En limite séparative latérale, en partie arrière de propriété, sur une longueur maximum de 5m dans le prolongement de la construction principale et mesurée à partir de celle-ci, il peut être admis une clôture formée de palissade en bois</i>	<i>En limite séparative latérale, en partie arrière de propriété, sur une longueur maximum de 5m dans le prolongement de la construction principale et mesurée à partir de celle-ci, il peut être admis une clôture pleine.</i>	Laisser plus de possibilités aux pétitionnaires quand au choix de leur palissade
Ajustement de certaines règles latérales	Préciser la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Chapitre 1 : dispositions générales	Toutes les zones, sauf la zone N	<i>Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade (balcon compris) séparant la construction d'une limite séparative latérale ou de fond de parcelle (reprise de la définition dans laquelle on pourrait ajouter la référence de calcul) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de la construction doit être telle que la différence entre la hauteur (tous les points hauts de la construction projetée) et le point bas le plus proche de la limite séparative, n'exécède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : L=H/2. Dans tous les cas la marge d'isolement ne pourra être inférieure à 3m.</i>	<i>Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade (balcon compris) séparant la construction d'une limite séparative latérale ou de fond de parcelle, mesurée à partir du terrain naturel. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de la construction doit être telle que la différence entre la hauteur* (tous les points hauts de la construction projetée) et le point bas de la construction le plus proche de la limite séparative, n'exécède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : L=H/2. Dans tous les cas la marge d'isolement ne pourra être inférieure à 3m. *La hauteur s'entend à partir du terrain naturel.</i>	Permettre une meilleure compréhension de la règle.
	Permettre, à l'article 1.2 des zones UCV et UP, pour les besoins des services publics (services techniques de la ville notamment), les dépôts et décharges à l'air libre	Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités	Zones UCV et UP	<i>Dans l'ensemble des zones UCV et UP sont interdites : les décharges et dépôts à l'air libre</i>	<i>1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisées sous conditions : Les dépôts à l'air libre nécessaires ou stockage de différents matériaux liés à l'activité des services techniques municipaux.</i>	Autoriser sous certaines conditions, pour les services techniques municipaux, les dépôts et décharges de matériaux nécessaires à leur activité (type entreposage de sel, matériaux, etc...), en vue de futurs projets qui auront pour conséquence de supprimer le dépôt actuel et nécessitant donc pour les services techniques de trouver un nouveau foncier.
	A l'article 3.2 de toutes les zones, retirer l'exception de dérogation pour les services publics		Toutes les zones	<i>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : pour les constructions et installations nécessaires au service public</i>	<i>Règle à supprimer</i>	La dérogation faite au service public sur cette règle précise induisait un risque de censure du juge puisque le PLU pouvait autoriser une implantation à moins de 3m des limites séparatives.
	Permettre l'extension en façade avant lorsque la construction se situe en fond de parcelle		Toutes les zones sauf la zone N	<i>Toutes zones : Les extensions doivent s'implanter en façade arrière et/ou en façade latérale, sans dépasser, dans ce cas, la limite de la façade avant de la construction principale. Zone UP - UNESCO : Les extensions devront s'implanter exclusivement en façade arrière de la construction existante sans en dépasser les limites latérales.</i>	<i>Toutes zones : Les extensions doivent s'implanter en façade arrière et/ou en façade latérale, sans dépasser, dans ce cas, la limite de la façade avant de la construction principale. Toutefois, à titre dérogatoire, lorsqu'une construction est implantée en fond de parcelle et qu'aucune autre solution n'est possible, l'extension en façade avant pourra être autorisée, sous réserve d'un projet architectural qualitatif et de sa bonne intégration dans l'espace urbain environnant. Zone UP - UNESCO (bien inscrit) : Les extensions devront s'implanter exclusivement en façade arrière de la construction existante sans en dépasser les limites latérales. Toutefois, à titre dérogatoire, lorsqu'une construction est implantée en fond de parcelle et qu'aucune autre solution n'est possible, l'extension en façade avant pourra être autorisée, sous réserve d'un projet architectural qualitatif et de sa bonne intégration dans l'espace urbain environnant.</i>	Facilitation des projets d'extension pour des constructions en fond de parcelle. Déblocage de certaines situations ou aucune extension n'était possible et obligeait donc certaines personnes à devoir vivre dans de très petits logements. Ces situations sont très marginales sur la commune et concernent notamment certaines rue de la Cité 12/14.
	En zone UI, permettre par dérogation la construction d'extension en limites séparatives, quand la construction principale elle-même est déjà implantée sur les limites séparatives	Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions	Zone UI	<i>Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.</i>	<i>Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Néanmoins, lorsqu'une façade de la construction existante est déjà implantée sur une limite séparative, l'extension de celle-ci pourra s'effectuer dans le prolongement de ladite limite ; pour les autres façades n'étant pas implantées sur les limites séparatives, la règle générale s'applique.</i>	Facilitation des projets d'extension dans ces cas précis et densification des zones d'activité afin d'éviter la consommation de nouveaux espaces.
	En zone UI, pour la construction d'extensions ou d'annexes, permettre une hauteur supérieure à la hauteur de la construction existante, dans la limite de la hauteur autorisée dans la zone.		Zone UI	<i>La hauteur maximale est limitée à 4m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les annexes et à la hauteur de la construction principale à laquelle elle est accolée pour les extensions.</i>	<i>Règle à supprimer</i>	Donner la possibilité en zone d'activité de construire des annexes et extensions plus hautes que la construction principale. Facilitation des projets dans cette zone et densification de ces dernières pour éviter la consommation de nouveaux espaces.
	En zone UP, pour les annexes en secteur UNESCO préciser qu'il s'agit du bien inscrit à l'UNESCO et pas zone tampon + renommer correctement la cartographie des biens repérés par le PLU		Zone UP	<i>Dans le cas des cités minières UNESCO repérées au document graphique (cartographie des éléments repérés au titre du PLU), les extensions devront s'implanter exclusivement en façade arrière de la construction existante, sans en dépasser les limites latérales.</i>	<i>Dans le cas des cités minières UNESCO (bien inscrit) repérées au document graphique (cartographie des éléments repérés au titre du PLU), les extensions devront s'implanter exclusivement en façade arrière de la construction existante, sans en dépasser les limites latérales.</i>	Permettre une meilleure compréhension de la règle et bien faire la distinction entre bien inscrit UNESCO et zone tampon UNESCO.
	Réintroduire l'exception pour cause de configuration du terrain dans l'article sur la hauteur (ex Montrégré)			<i>Pas de rédaction actuellement</i>	<i>Des hauteurs différentes sont autorisées dans les cas suivants : - Pour tenir compte de la configuration du terrain</i>	Donner plus de souplesse dans l'instruction des demandes quand le terrain est en dénivelé.
	Intégrer la question des constructions existantes dans l'article 4 concernant l'aspect des constructions : retirer le mot neuve de la première phrase		Toutes les zones sauf la zone N	<i>L'aspect des constructions neuves devra être en relation directe avec les immeubles environnants.</i>	<i>L'aspect des constructions devra être en relation directe avec les immeubles environnants.</i>	La rédaction actuelle ne prenait pas en compte les constructions déjà existantes, ce qui posait de nombreux problèmes lors de l'instruction des dossiers. Aussi, la suppression du mot "neuves" permettra de prendre en compte toutes les constructions et ainsi d'assurer une meilleure cohérence de l'aspect des constructions.
	A l'article 4, supprimer le terme archaïque	Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Toutes les zones sauf la zone N	<i>Tout pastiche ou imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite.</i>	<i>Tout pastiche ou imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite</i>	Le terme archaïque ne se justifie plus.
A l'article 4, remplacer le terme huisseries par le terme châssis et mettre la définition de ce terme au début du PLU		Toutes les zones sauf la zone N	<i>Un traitement différencié entre les façades et les huisseries par la couleur sera privilégié. La couleur des huisseries sera plus claire que la couleur de la façade afin de bien encadrer et faire ressortir les ouvertures.</i>	<i>Un traitement différencié entre les façades et les châssis par la couleur sera privilégié. La couleur des châssis sera plus claire que la couleur de la façade afin de bien encadrer et faire ressortir les ouvertures</i>	Utiliser des termes plus appropriés.	
Stationnement voiture + vélo	Mettre en cohérence les articles sur le stationnement avec l'article L.151-33 CU + faire mention des dérogations existantes	Article 6 - Stationnement	Toutes les zones sauf la zone N	<i>Pas de rédaction actuellement</i>	<i>Des dérogations aux obligations de création de stationnement sont possibles et reprises dans le code de l'urbanisme.</i>	Apporter des précisions et informations sur les dérogations possibles au stationnement, afin que les porteurs de projet puissent avoir connaissance plus facilement des solutions concernant le stationnement.
	Pour les locaux vélos, retirer l'obligation que les places doivent faire au moins 1m²		Toutes les zones sauf la zone N	<i>Une aire de stationnement vélo comprenant un emplacement vélo d'1m² minimum par logement</i>	<i>Au minimum, une aire de stationnement vélo comprenant un emplacement vélo par logement</i>	L'obligation de superficie des aires de stationnement vélo pouvait poser problème dans certains cas. De plus, le code de la construction et de l'habitation prévoit des règles spécifiques concernant les locaux vélos, dès lors afin d'éviter toute contradiction ou confusion, la superficie d'1m² est supprimée.