

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNAUTE DE

COMMUNES DE

L'OUTRE-FORET

COMMUNE DE

SCHOENENBOURG

NOTE DE PRESENTATION

Modification n°1 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU
12/04/2017

A HOHWILLER
LE 18/04/2017

LE PRESIDENT

PIERRE MAMMOSSER



atip

AGENCE
TERRITORIALE
INGÉNIERIE
PUBLIQUE

Commune de Schoenenbourg

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

NOTE DE PRESENTATION

ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique

RAPPEL DES OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

- 1. Modification des justifications réglementaires du rapport de présentation suite à la modification simplifiée n°1 du PLU ;**
- 2. Modification de l'article 2 de la zone IAU du PLU relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;**
- 3. Modification des articles 6 et 10 de la zone IAU du règlement du PLU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies, et à la hauteur maximale des constructions.**

INTRODUCTION

1. Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Schoenenbourg a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 23 janvier 2012, puis modifié le 15 novembre 2012.

Afin de permettre l'adaptation du document aux nécessités liées à la réglementation et aux projets de la commune, la communauté de communes de l'Outre-forêt fait appel à une procédure de modification pour :

1. Modification des justifications règlementaires du rapport de présentation suite à la modification simplifiée n°1 du PLU ;
2. Modification de l'article 2 de la zone IAU du PLU relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
3. Modification des articles 6 et 10 de la zone IAU du règlement du PLU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies, et à la hauteur maximale des constructions.

2. Choix et déroulement de la procédure engagée

Les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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

Les adaptations apportées peuvent donc être pris en compte dans le cadre d'une procédure de modification conformément aux articles L153-36 et L153-41 du code de l'urbanisme.

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

3. Pièces modifiées du PLU

- Le règlement,
- Le rapport de présentation,
- Les orientations d'aménagement particulières.

Objet 1 : Modification des justifications réglementaires du rapport de présentation suite à la modification simplifiée n°1 du PLU

a. Objectifs de la modification

Le 15 novembre 2012, la communauté de communes du Sultzerland a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU de Schoenenbourg. Cette procédure avait notamment pour objectif de rectifier une erreur de transcription entre la délibération d'approbation du PLU et les pièces du dossier de PLU approuvé.

En effet, suite à l'enquête publique organisée dans le cadre l'élaboration des PLUs communaux de l'ancienne communauté de communes du Sultzerland, les élus avaient souhaités admettre l'implantation des constructions en léger recul dans la zone UB du PLU de Schoenenbourg.

Cette évolution était prévue par la délibération d'approbation mais n'a pas été retranscrite dans les pièces règlementaires. La modification simplifiée permet l'ajustement de l'article 7 de la zone UB (page 28) dans le règlement du PLU de Schoenenbourg.

Suite à l'approbation de la modification simplifiée, Mme la Sous-Préfète des arrondissements de Wissembourg-Haguenau de l'époque transmet un avis à la communauté de communes demandant la mention de la nouvelle disposition de l'article 7 UB du règlement dans les justifications du rapport de présentation (page 206 du document) afin de la sécuriser juridiquement (voir courrier en date du 04/01/2013 en annexe).

La commune de Schoenenbourg souhaite mettre en cohérence le rapport de présentation du PLU conformément à l'avis de Mme la Sous-Préfète.

b. Points modifiés

- Le Rapport de présentation

La page 206 du rapport de présentation est modifié ainsi (**texte ajouté en rouge gras et souligné**) :

- 2. Justifications des choix retenus**
- 3. La traduction réglementaire de ces objectifs**
- 3.1. Les choix retenus pour la zone U**
- 3.1.2. La zone UB**

Le contenu du règlement de la zone UB

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite latérale sur une longueur maximale de 12 mètres, en léger recul ou à une distance minimale de 3 mètres.	Favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace tout en maintenant l'aspect village et la tradition locale des Schlupfs.

	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol est limitée à 60% de l'unité foncière incluse dans la zone U.	Permettre la densité de bâti sur la parcelle tout en maintenant le caractère rural et l'aspect village.
10	La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout et à l'acrotère et à 12 mètres au faitage à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.	Autoriser les constructions dans les hauteurs existantes dans le tissu urbain actuel et favoriser leur insertion dans le site.
11	Les toitures seront de teinte rouge, brun ou noir non vernissé et les façades doivent être recouvertes d'enduits ou conçus pour rester apparents.	Respecter les caractéristiques du bâti existant
	Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre sur la limite d'emprise publique et à 2 mètres en limite séparative. Les murs pleins ne peuvent dépasser 1,20 mètre.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant à chacun de clôturer sa parcelle.
12	Les normes de stationnement sont fixées en fonction de la SHON bâtie. Il doit se faire en-dehors de l'espace public	Eviter le stationnement sur l'espace public et permettre la réhabilitation du bâti dans des conditions optimisées de fonctionnement de la parcelle par rapport à l'espace public.
	Le garage fermé n'est pas considéré comme une place, mais son accès peut l'être.	Eviter que les constructions prévoient des espaces de stationnement en garage fermé alors que ces espaces sont en réalité utilisés comme espaces complémentaires à la construction et non destinés au stationnement des véhicules. Les espaces de stationnement doivent ainsi être prévus à l'extérieur de la construction à édifier.
13	Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés	Assurer des abords qualitatifs au bâti
	60% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter l'imperméabilisation trop importante du sol.

c. Pièces modifiées du PLU

- Le rapport de présentation

d. Incidences sur l'environnement

Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

Objet 2 : Modification de l'article 2 de la zone IAU du règlement du PLU relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

a. Objectifs de la modification

La commune de Schoenenbourg souhaite modifier le règlement de la zone IAU du PLU afin d'autoriser dans le secteur de zone IAUB l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur de zone comme le permet l'article L 151-20 du code de l'urbanisme.

Cette modification a pour objectif de permettre l'urbanisation du secteur de zone sans contraindre les propriétaires des parcelles concernées à élaborer un projet d'aménagement commun et à financer les équipements nécessaires à sa viabilisation.

Le financement de ces équipements sera pris en charge par la commune, laquelle instaurera prochainement une taxe d'aménagement majorée sur l'ensemble du secteur de zone.

Pour cadrer l'urbanisation du secteur, la commune propose d'accompagner la modification de l'article 2 IAU par la rédaction d'une Orientation d'Aménagement spécifique. Cette dernière intègre le secteur à protéger définit au plan de règlement du PLU pour réduire l'impact des coulées d'eaux boueuses et propose une répartition des différentes typologies de logements sur le secteur de zone afin de respecter les orientations du SCOTAN en matière de densité (17 logements par hectare).

b. Points modifiés

- Le règlement

Le caractère de la zone IAU définit page 55 en introduction du règlement applicable à cette zone (**texte ajouté en rouge gras et souligné**)

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Caractère de la zone IAU :

La zone IAU correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé **ou au coup par coup sous réserves des conditions définies ci-dessous**. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Les équipements existent au droit de la zone.

La zone IAU correspond aux secteurs identifiés sur le plan de zonage de la commune de SCHOENENBOURG.

L'article 2 IAU en page 56 du règlement (~~texte supprimé barré~~ et **texte ajouté en rouge gras et souligné**)

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

.../...

Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

.../...

II. Dispositions particulières

.../...

Les constructions et utilisations du sol à destination principale d'habitation et les équipements qui y sont nécessaires sont admises à condition de respecter les conditions suivantes :

En secteurs IAUa ~~et IAUb~~ :

- L'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement groupé destiné principalement à l'implantation de constructions à usage d'habitation en une ou plusieurs tranches ;
- La surface minimale d'ouverture de la zone est fixée à 1 hectare d'un seul tenant et sans enclave ;
- Cette surface ne s'applique pas au reliquat permettant de finaliser l'aménagement de toute la zone ;
- Le respect des orientations d'aménagement définies ;
- L'ouverture à l'urbanisation doit se faire afin que les équipements de viabilité interne soient conçus dans la perspective du fonctionnement de l'ensemble du secteur.

En secteur IAUb :

- **Dans le secteur de zone IAUb, l'urbanisation pourra être réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur ;**
- **L'urbanisation du secteur de zone devra être compatible avec les principes de développement, de desserte et d'aménagement prévus dans les Orientations d'Aménagement.**

En respect des dispositions ci-dessus, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat.

- Les orientations d'aménagement

Voir extrait des Orientations d'Aménagement dans le présent dossier.

- Le Rapport de présentation

La page 191 du rapport de présentation est modifiée ainsi (**texte souligné et en gras**) :

2. Justifications des choix retenus

1. Présentation des grands principes retenus

Caractère de la zone AU

Zone 1AU

La zone 1AU correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé **ou au coup par coup sous réserves des conditions définies dans le règlement et les orientations d'aménagement**. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Les équipements existent au droit de la zone.

La zone 1AU correspond aux secteurs identifiés sur le plan de zonage de la commune de SCHOENENBOURG.

Les pages 213 et 214 du rapport de présentation sont modifiées ainsi (~~texte supprimé barré~~ et **texte souligné et en gras**) :

2. Justifications des choix retenus

3.2. Les choix retenus pour la zone AU

3.2.1. Les choix retenus pour la zone 1AU

La définition des limites de la zone 1AU

- Zone 1AUa

La zone 1AUa correspond à la zone qui a fait l'objet d'un permis d'aménager et qui est en cours d'aménagement. Ce projet était déjà inscrit dans le périmètre de Carte Communale et a ainsi fait l'objet d'une réflexion pour une opération groupée.

Le zonage 1AU a cependant été maintenu dans la mesure où les équipements ne sont pas réalisés. Il s'agit en outre d'un secteur de maîtrise foncière communale.

- Zone 1AUb

La zone 1AUb prévoit la réalisation d'une opération groupée **sera urbanisée au coup par coup sous réserves des conditions définies dans le règlement et les orientations d'aménagement**, qui **Son urbanisation** permettra de créer un bouclage entre la rue Seefeld aménagée récemment et la rue des papillons.

Elle intègre le secteur à protéger identifié spécifiquement et qui préconise le maintien des bandes enherbées destinées à limiter le risque de coulées d'eau boueuse. Cette zone 1AUb vient ainsi compléter la forme urbaine qui se dessinait entre les futures constructions de la rue Seefeld et les constructions existantes au Nord de la rue des papillons.

Les orientations d'aménagement associées à la zone 1AUa

Les orientations d'aménagement définies pour la zone 1AUa ont pour objet d'optimiser l'organisation future du secteur de développement en définissant les principes structurants du secteur exposant la volonté communale.

La mise en place d'aménagements paysagers permettra en outre de faciliter l'insertion paysagère du projet et de gérer les espaces de transition entre le bâti à implanter et le bâti existant.

Les orientations d'aménagement associées à la zone 1AUb

Les orientations d'aménagement définies pour la zone 1AUb ont pour objet de poursuivre l'urbanisation progressive de la rue Seefeld tout en permettant de boucler cette dernière avec la rue des Papillons.

L'aménagement de cette voirie devra intégrer les problématiques de coulées d'eaux boueuses afin de réduire leur impact.

Le contenu du règlement de la zone 1AU

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	L' <u>urbanisation</u> ouverture des zones devra se faire sous forme d'opération groupée <u>ou au coup par coup</u> en respect des orientations d'aménagement	La commune a réfléchi à l'organisation future des zones et souhaite un développement qualitatif des secteurs par le biais des orientations d'aménagement
	<u>Dans le secteur 1AUa</u> , toutes les constructions sont interdites sans les conditions d'ouverture de la zone.	Soumettre la possibilité de construire à une opération d'aménagement groupée.
	Les secteurs 1AUa et 1AUb doivent présenter une surface minimale de 1 hectare pour l'ouverture à l'urbanisation.	Les secteurs dont la surface est relativement importante seront aménagés sous forme groupée à partir d'une surface suffisante à la réalisation des réseaux pour l'opération et pour les futures phases d'opération.
	<u>Dans le secteur 1AUb l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur de zone est autorisée conformément à l'article L 151-20 du code de l'urbanisme.</u>	<u>Permettre la poursuite de l'urbanisation progressive de la rue Seefeld et son bouclage avec la rue des Papillons.</u>
3	L'accès doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.	Veiller à ce que chaque terrain dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Les voies en impasse sont interdites sauf si elles ont vocation à créer, à terme, un bouclage dans le cadre d'une opération ultérieure.	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire et garantir la circulation aisée des véhicules de services et de sécurité.
	Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, la largeur minimale des voies, même privées est fixée à 4 mètres.	Garantir la bonne desserte des constructions, notamment celles qui se placeraient en arrière de constructions existantes
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement.
	Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.

6	Les constructions en première ligne doivent se placer à une distance comprise entre 0 et 5 mètres <u>en secteur de zone IAUa et entre 0 et 10 mètres en secteur de zone IAUb.</u>	Respecter les alignements existants
	Elles peuvent également se placer à une distance permettant l'optimisation de l'orientation par rapport aux objectifs énergétiques.	Proposer une souplesse d'alignement des constructions pour permettre l'optimisation énergétique des bâtiments.

c. Pièces modifiées du PLU

- Le règlement
- Les orientations d'aménagement
- Le rapport de présentation

d. Incidences sur l'environnement

Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

Objet 3 : Modification des articles 6 et 10 de la zone IAU du règlement du PLU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

a. Objectifs de la modification

La commune de Schoenenbourg propose de modifier les articles 6 et 10 de la zone IAU du règlement du PLU afin de pouvoir appliquer aux futures constructions du secteur de zone IAUB les mêmes dispositions qu'en zone UB.

L'objet 2 de la présente note de présentation prévoit de permettre l'urbanisation du secteur de zone IAUB au fur et à mesure de la réalisation de ses équipements internes. De fait, l'urbanisation du secteur de zone se fera dans le prolongement de la rue Seefeld, située à l'est.

Or, la rue Seefeld est classée en zone UB du PLU. A ce titre, certaines règles applicables en zone UB et en secteur de zone IAUB divergent :

- L'article 6 de la zone IAU du règlement du PLU impose un recul d'alignement par rapport aux emprises publiques compris entre 0 et 5 mètres alors que l'article 6 de la zone UB du règlement du PLU impose un recul compris entre 0 et 10 mètres;
- L'article 10 de la zone IAU du règlement du PLU fixe les hauteurs maximales des constructions à 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage, alors que l'article 10 de la zone UB du règlement du PLU impose une hauteur maximale à l'égout de 9 mètres et une hauteur au faîtage de 12 mètres.

Afin de permettre aux futures constructions du secteur de zone IAUB de bénéficier des mêmes règles de constructibilité que les constructions déjà existantes dans la rue Seefeld et de maintenir une forme de cohérence en matière d'implantation et de gabarit de bâti, le règlement de la zone IAU est modifié et les dispositions prévues aux articles 6 et 10 de la zone UB du règlement du PLU sont rendues applicables au secteur de zone IAUB.

Ces dispositions permettront notamment de faciliter l'implantation des projets de logements collectifs et intermédiaires prévues sur la zone et ainsi tendre vers les objectifs fixés par le SCOTAN en matière de densité (17 logements par hectare).

b. Points modifiés

- Le règlement

L'article 6 IAU en page 58 du règlement est modifié ainsi (**texte ajouté en rouge gras et souligné**) :

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

.../...

Article 6 IAU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation
- au nu de la façade du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies

- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

Dispositions générales

- Sur chaque unité foncière, la construction principale à usage d'habitation doit être édifiée
 - à une distance comprise entre 0 et 5 mètres **en secteur de zone IAUA**
 - **à une distance comprise entre 0 et 10 mètres en secteur de zone IAUB**
 - ou à une distance participant à l'optimisation énergétique.
- .../...

L'article 10 IAU en page 60 du règlement est modifié ainsi (~~Texte supprimé barré gras et~~ **texte ajouté en rouge gras et souligné**) :

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

.../...

Article 10 IAU : Hauteur maximale des constructions

.../...

Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture ou au faîtage ou à l'acrotère.

Elle est fixée à :

- 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère **en secteur de zone IAUA et 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère en secteur de zone IAUB**
- 11 mètres au faîtage **en secteur de zone IAUA et 12 mètres au faîtage en secteur de zone IAUB**

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site.

.../...

- Le Rapport de présentation

Les pages 214 et 215 du rapport de présentation sont modifiées ainsi (~~texte supprimé~~ barré et **texte souligné et en gras**) :

2. Justifications des choix retenus

3.2. Les choix retenus pour la zone AU

3.2.1. Les choix retenus pour la zone 1AU

Le contenu du règlement de la zone 1AU

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	L'urbanisation des zones devra se faire sous forme d'opération groupée ou au coup par coup en respect des orientations d'aménagement	La commune a réfléchi à l'organisation future des zones et souhaite un développement qualitatif des secteurs par le biais des orientations d'aménagement
	Dans le secteur 1AUa, toutes les constructions sont interdites sans les conditions d'ouverture de la zone.	Soumettre la possibilité de construire à une opération d'aménagement groupée.
	Les secteurs 1AUa doit présenter une surface minimale de 1 hectare pour l'ouverture à l'urbanisation.	Les secteurs dont la surface est relativement importante seront aménagés sous forme groupée à partir d'une surface suffisante à la réalisation des réseaux pour l'opération et pour les futures phases d'opération.
	Dans le secteur 1AUb l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur de zone est autorisée conformément à l'article L 151-20 du code de l'urbanisme.	Permettre la poursuite de l'urbanisation progressive de la rue Seefeld et son bouclage avec la rue des Papillons.
3	L'accès doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.	Veiller à ce que chaque terrain dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Les voies en impasse sont interdites sauf si elles ont vocation à créer, à terme, un bouclage dans le cadre d'une opération ultérieure.	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire et garantir la circulation aisée des véhicules de services et de sécurité.
	Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, la largeur minimale des voies, même privées est fixée à 4 mètres.	Garantir la bonne desserte des constructions, notamment celles qui se placeraient en arrière de constructions existantes
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement.
	Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions en première ligne doivent se placer à une distance comprise entre 0 et 5 mètres <u>en secteur de zone 1AUa et entre 0 et 10 mètres en secteur de zone 1AUb.</u>	Respecter les alignements existants

	Elles peuvent également se placer à une distance permettant l'optimisation de l'orientation par rapport aux objectifs énergétiques.	Proposer une souplesse d'alignement des constructions pour permettre l'optimisation énergétique des bâtiments.
--	---	--

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres.	Favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace en maintenant l'aspect village
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol est limitée à 60% de l'unité foncière.	Permettre la densité de bâti sur la parcelle tout en maintenant le caractère rural et l'aspect village.
10	La hauteur maximale <u>à l'égout ou à l'acrotère</u> est fixée à 7 mètres <u>en secteur de zone IAUA et 9 mètres en secteur de zone IAUB.</u> à l'égout et à l'acrotère et à	Autoriser les constructions dans les hauteurs existantes dans le tissu urbain actuel et favoriser leur insertion dans le site.
	La hauteur maximale au faîtage est fixée à 11 mètres <u>en secteur de zone IAUA et 12 mètres en secteur de zone IAUB.</u> au faîtage <u>Ces hauteurs sont mesurées à</u> partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.	
11	Les toitures seront de teinte rouge, brun ou noir non vernissé et les façades doivent être recouvertes d'enduits ou conçus pour rester apparents	Respecter les caractéristiques du bâti existant.
	Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre sur la limite d'emprise publique et à 2 mètres en limite séparative Les murs pleins ne peuvent dépasser 1,20 mètre.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant à chacun de clôturer sa parcelle.
12	Les normes de stationnement sont fixées en fonction de la SHON bâtie. Il doit se faire en-dehors de l'espace public.	Eviter le stationnement sur l'espace public et permettre, le cas échéant, la réhabilitation du bâti dans des conditions optimisées de fonctionnement de la parcelle par rapport à l'espace public.
13	Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés	Assurer des abords qualitatifs au bâti
	80% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter l'imperméabilisation trop importante du sol.

c. Pièces modifiées du PLU

- Le règlement
- Le rapport de présentation

d. Incidences sur l'environnement

Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.