

## Département de l'Oise

### COMMUNE DE LIEUVILLERS

# MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

\*\*\*\*\*

## RAPPORT DE PRESENTATION

1/ Modification du document d'urbanisme par rapport à l'intégration des réflexions d'urbanisme sur le secteur sud ouest du territoire communal et pour des modifications de points ponctuels de règlement (changement d'orientations ou problèmes d'instruction)

**Enquête publique du 12-09-2012 au 12-10-2012**

**Modification approuvée le 08 novembre 2012**

**et exécutoire à compter du 15 novembre 2012**

### AMENAGEMENT ENVIRONNEMENT TOPOGRAPHIE

Société A Responsabilité Limitée de Géomètres-Experts

9, rue Jean Jaurès  
B.P. 225  
**60132 St Just-en-Chaussée**  
Tel : 03 44 77 62 30  
Fax : 03 44 77 62 39

10-14, rue St Germain  
**60200 Compiègne**  
Tel : 03 44 20 28 67  
Fax : 03 44 77 62 39

E-mail : [aet.geometres@orange.fr](mailto:aet.geometres@orange.fr)

Inscription au tableau de l'ordre des Géomètres-Experts n°2011B200023

Capital : 147,492€ - Siret 392 819 264 00012 - Code APE 7112 A - RCS BEAUVAIS - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR51392819264

# SOMMAIRE

↪ <u>Préambule</u>	page 2
↪ <u>Les réflexions d'urbanisme sur le secteur sud ouest du territoire communal</u>	page 3
→ <u>La réalisation d'un nouveau document d'orientations et de programmation et la suppression de l'ancien schéma d'aménagement</u>	page 3
→ <u>La modification du plan de découpage en zones 4.3</u>	page 5
→ <u>La modification de l'annexe 5 « emplacements réservés »</u>	page 5
→ <u>La modification du rapport de présentation (2<sup>ème</sup> partie)</u>	page 6
→ <u>La modification du règlement du secteur UAb</u>	page 6
→ <u>La modification du règlement du secteur UDa</u>	page 7
→ <u>La modification du règlement de la zone AU</u>	page 7
↪ <u>La suppression des servitudes de non constructibilité et la mutation des secteurs UAc</u>	page 8
→ <u>La suppression des trames de servitude</u>	page 8
→ <u>La mutation des secteurs UAc</u>	page 8
↪ <u>La définition de nouvelles zones de recul sur fonds privé</u>	page 10
↪ <u>La modification complémentaire de points ponctuels du règlement (sans changement de l'économie générale du document)</u>	page 10
→ <u>Article 3 – Accès et voirie</u>	page 10
→ <u>Article 4 – Desserte par les réseaux</u>	page 10
→ <u>Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives</u>	page 11
→ <u>Article 9 – Emprise au sol</u>	page 11
→ <u>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</u>	page 11
→ <u>Article 11 – Aspect extérieur</u>	page 11
→ <u>Article 12 – Stationnement des véhicules</u>	page 14
→ <u>Article 13 – Espaces libres et plantations et espaces boisés classés</u>	page 14
→ <u>Article 14 – Possibilités d'occupation du sol</u>	page 15

# MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## RAPPORT DE PRESENTATION

### ↳ Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de LIEUVILLERS a été approuvé le 1<sup>er</sup> octobre 2003. Son élaboration a été conduite sous l'autorité du maire, conformément à l'article L123-3 du code de l'urbanisme.

Une première modification a été approuvée le 18 février 2005.

Aujourd'hui, cette commune souhaite réaliser une nouvelle modification de son document d'urbanisme en application.

La modification envisagée porte essentiellement sur l'encadrement de l'urbanisation de la zone AU et des terrains périphériques. Suite à une réflexion globale d'aménagement, les études réalisées ont permis de dégager de grandes orientations que la commune de Lieuvillers souhaite joindre à son Plan Local d'Urbanisme afin de garantir une urbanisation harmonieuse associée à une qualité des espaces publics.

A travers cette modification, la commune de Lieuvillers souhaite également résoudre des points ponctuels de réglementation suite à différentes difficultés d'instruction, à des changements d'orientations communales ou à des lacunes révélées au fur et à mesure de l'application du document.

Les modifications envisagées respectent l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

Article L123-13 : « La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L.123-1-3 ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance. »

**Ce présent rapport s'attache à présenter et à justifier toutes les modifications envisagées et les dispositions retenues par le conseil municipal de LIEUVILLERS. Il constitue un élément du dossier de modification en lui-même qui comprend également les pièces du P.L.U. modifiées.**

## ↳ Les réflexions d'urbanisme sur le secteur sud ouest du territoire communal

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lieuvillers a défini une zone d'extension destinée au développement résidentiel du village. Dans sa version avant modification, un plan d'orientation a été joint au Plan Local d'Urbanisme. Les réflexions portent sur les secteurs AU et UDa.

La commune de Lieuvillers a engagé une nouvelle réflexion d'urbanisme sur ce secteur sud ouest de son territoire. L'étude a permis de réfléchir sur un projet permettant de cumuler la réalisation de nouvelles constructions avec des types d'habitat différents (mixité sociale), un traitement qualitatif des espaces publics et une qualité architecturale et paysagère. L'emprise du nouveau projet comprend les secteurs AU et UDa et ajoute les terrains situés en zone UAb le long de la rue d'enfer. Dans l'ensemble des secteurs, la réalisation de logements locatifs est autorisée.

Le nouveau secteur concerné par le nouveau schéma d'aménagement constitue un espace de transition entre le bâti ancien à ensemble de constructions mixtes (UAb) et le tissu pavillonnaire de la zone UD. Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation réalisées sur cette zone visent à reprendre progressivement les différentes caractéristiques des bâtis existants tout en aménageant des espaces publics confortables. Le nouveau schéma d'aménagement définit les principes de circulation, d'implantation des constructions, d'aménagement des espaces publics et privés (traitement de l'interface et prescriptions ponctuelles de clôtures et de plantations) et d'aménagement paysager.

### Photographie illustrative



La commune de Lieuvillers a donc souhaité modifier son document d'urbanisme pour changer les prescriptions d'aménagement liées à l'urbanisation de l'ensemble de ce secteur.

L'ensemble des modifications suivantes sont nécessaires à la réalisation de ce projet global.

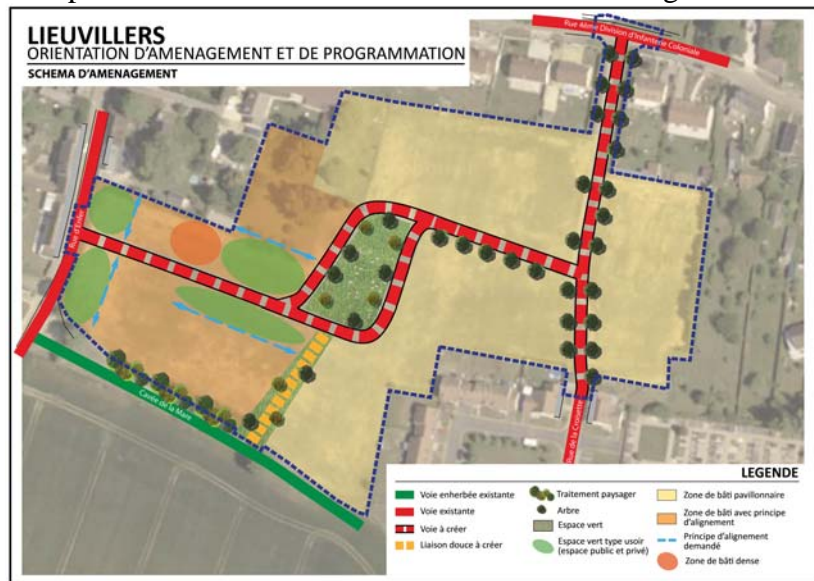
### → La réalisation d'un nouveau document d'orientations et de programmation et la suppression de l'ancien schéma d'aménagement

L'actuelle pièce constitutive du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Les orientations d'aménagement des extensions prévues » est supprimée. Ce dossier contient deux principes d'aménagement. Le principe d'aménagement du secteur 1 correspond au secteur concerné par les nouvelles orientations d'aménagement.

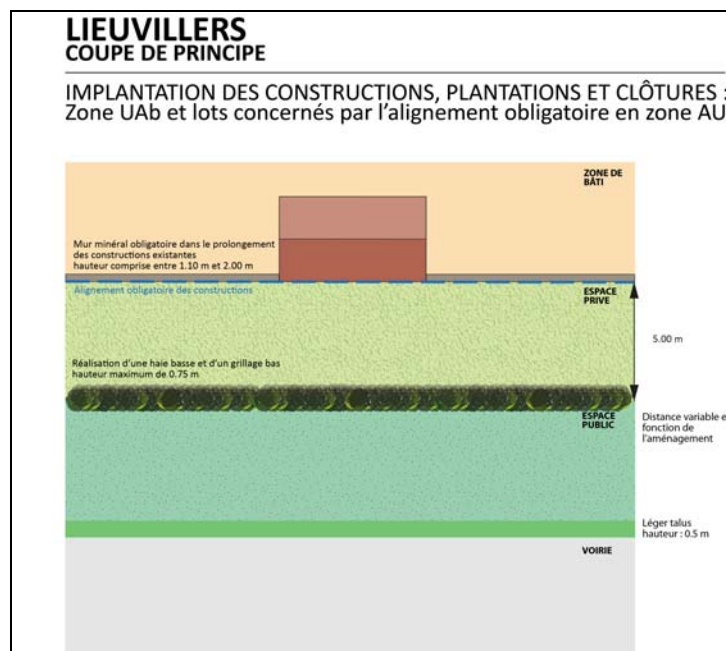
Le principe d'aménagement du secteur 2 correspond à un aménagement déjà réalisé sur le territoire communal.

L'actuelle modification du Plan Local d'Urbanisme permet de créer une nouvelle pièce constitutive au dossier de P.L.U. intitulée « Orientations d'aménagement et de programmation / Secteur identifié sur le plan de délimitation des zones 4.3 (zones UAb, UDa, et AU) ».

Ce nouveau document comprend notamment le nouveau schéma d'aménagement suivant :



Afin d'imposer le respect des principes du projet d'aménagement (qualité architecturale et paysagère) la coupe de principe suivante doit également être respectée pour les secteurs concernés par le principe d'alignement demandé.



Lors de la modification de 2005, l'ancien schéma d'aménagement avait été supprimé du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. En effet, celui-ci avait été inséré dans une pièce particulière « Les orientations d'aménagement des extensions prévues ». Or le rapport de présentation fait toujours référence à ce schéma général. Le rapport de présentation (2<sup>ème</sup> partie) est donc modifié en conséquence. (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifié pour plus de compréhension : chapitre 5 « les zones urbaines, la zone à urbaniser » / paragraphe 5-2-1 « choix des zones de réglementation » / d) la zone à urbaniser AU).

### **→ La modification du plan de découpage en zones 4.3**

NOTA : Lors des études liées à la modification du P.L.U., le fonds de plan cadastral de la commune de Lieuvillers a été numérisé et assemblé. L'ensemble du plan de découpage en zones du P.L.U. a été reporté sur ce nouveau fonds de plan. Le présent dossier de modification reprend donc l'ensemble des modifications actées sur ce nouveau fonds de plan.

- La limite entre le secteur UAb et la zone AU a été ajustée suivant les nouvelles orientations d'aménagement. La zone UAb a été réduite en profondeur le long de la rue d'enfer. Le reste des terrains est intégré à la zone AU.

- De même la limite entre le secteur UDa et la zone AU est également modifiée

Ces modifications permettent de réaliser l'aménagement des secteurs UAb et UDa indépendamment sans porter atteinte à la réalisation de l'aménagement de la zone AU. De plus, il est important de préciser que ces légères modifications ne modifient pas les surfaces générales approximatives annoncées dans le rapport de présentation.

- Afin d'attirer l'attention du lecteur sur l'obligation de respect des orientations d'aménagement et de programmation, le plan de zonage modifié délimite précisément le secteur concerné et renvoi au dossier spécifique.

- Suivant les nouvelles orientations d'aménagement, l'accès nécessaire au nouveau quartier par la rue d'enfer est modifié. Par conséquent, l'emplacement réservé n°2 est modifié. Cette modification permet une meilleure urbanisation le long de la rue d'enfer et une desserte plus centrale de l'extension envisagée en zone AU.

- Afin d'aménager la cavée de la mare Blanvin (aménagement du talus et réalisation de plantation) et de sécuriser le carrefour avec la rue d'enfer, le conseil municipal a décidé d'ajouter un nouvel emplacement réservé (emplacement réservé n°6). La volonté municipale est notamment de renforcer le côté paysager existant le long de la cavée de la mare Blanvin afin d'intégrer au mieux l'aménagement envisagé dans son environnement.

- Afin de permettre la réalisation des constructions envisagées le long de la rue d'enfer, le recul de 12 mètres imposé le long de la cavée de la mare Blanvin est réduit au carrefour avec la rue d'enfer. Le plan de découpage en zones fait apparaître un nouveau recul imposé adapté à l'urbanisation souhaitée. De plus, la mise en place de l'emplacement réservé n°6 permet de garantir un aménagement de qualité aux abords du tour de ville.

- Pour les terrains situés le long de la rue d'enfer, le plan de découpage en zones 4.3 reprend l'obligation d'alignement obligatoire des constructions. Les constructions doivent s'implanter sur une même limite imposée avec maintien du caractère minéral par un mur de clôture.

- Avant modification, le plan de découpage en zones impose des principes de voie et de liaison piétonne à créer. Ces trames ne correspondent plus au nouvel aménagement souhaité par la municipalité. Elles sont donc supprimées du nouveau plan de découpage en zones.

- Au sein de l'aménagement général, l'aménagement situé en secteur UDa était concerné par l'obligation de réaliser une clôture exclusivement constituée de lisses et poteaux ciment. La municipalité n'a pas souhaité maintenir cette orientation. Elle a préféré encadrer la réalisation d'un espace public de qualité paysagère en imposant à travers le nouveau plan de zonage la réalisation d'un mail planté. La réalisation d'une clôture constituée de lisses et poteaux ciment reste néanmoins possible.

L'ancien plan de découpage en zones était joint au rapport de présentation. Suite à toutes les modifications réalisées, il a été décidé de supprimer l'ensemble de ce plan du rapport de présentation.

Le rapport de présentation est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension : page 40 du rapport de présentation (à la fin du chapitre 5)).

### **→ La modification de l'annexe 5 « emplacements réservés »**

Suite à la modification de l'emplacement réservé n°2 et au rajout de l'emplacement réservé n°6, le tableau de nomenclature page 3 et les différentes planches concernées sont modifiés.

L'annexe « emplacement réservé » est modifiée en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

## **→ La modification du rapport de présentation (2<sup>ème</sup> partie)**

La modification de l'emplacement réservé n°2 et la création de l'emplacement réservé n°6 induisent la mise à jour du rapport de présentation (2<sup>ème</sup> partie).

Le rapport de présentation est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension : page 47 du rapport de présentation (chapitre 9 / paragraphe 9.2 « les emplacements réservés »)).

## **→ La modification du règlement du secteur UAb**

La réalisation de l'urbanisation imposée à travers le schéma d'aménagement réalisé nécessite une adaptation ponctuelle du règlement.

### Article UA6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Il est rajouté que les constructions situées sur les terrains concernés par une indication sur le plan 4.3 (sud de la rue d'enfer) ne sont pas concernées par la règle générale (UAb : recul de 8 mètres).

Au sud de la rue d'enfer, les constructions doivent respecter la coupe de principe jointe aux orientations d'aménagement et de programmation. L'alignement sera alors assuré, en complément de la construction par un mur de clôture tel que défini à l'article UA11.

Le règlement est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

### Article UA7- Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives ne permet pas de réaliser le projet d'aménagement souhaité. En conséquence, pour les terrains situés dans le périmètre du secteur concerné par les orientations d'aménagement et de programmation, la règle suivante est retenue : « *Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite latérale ou en retrait de ces limites. Dans tous les cas, la marge minimale d'implantation des constructions, soit par rapport à la limite opposée soit par rapport aux deux limites, est de 3 mètres. Cette distance peut être réduite à 1.50 mètres si la hauteur maximale (définie à l'article UA10) n'excède pas 3.50 mètres.* »

Suite à des problèmes d'instruction d'autorisation d'urbanisme, cette règle est élargie à l'ensemble du secteur UAb.

Le règlement est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

### UA11 – Aspect extérieur

#### Paragraphe 11.5 : Clôtures

Suite aux prescriptions d'aménagement réalisées le long de la rue d'enfer, le paragraphe sur les clôtures n'est pas applicable pour les terrains concernés par les orientations d'aménagement et de programmation. Pour ces secteurs, il est obligatoire de respecter les prescriptions de la coupe de principe (nature de la clôture + hauteur).

Le règlement est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

#### Paragraphe 11.6 : Ouvrages divers

Les possibilités d'implantation des coffres de branchement doivent être élargies. Dans le principe de clôture imposée, il est nécessaire de permettre également la mise en place du coffre de branchement masqué par une haie d'essences végétales locales.

Les coffrets de branchement peuvent donc :

- soit être encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement
- soit être masqués par une haie d'essences végétales locales

Suite à des problèmes d'instruction d'autorisation d'urbanisme, cette règle est élargie à l'ensemble du secteur UAb.

Le règlement est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

### **→ La modification du règlement du secteur UDa**

En dehors des modifications générales qui sont explicitées dans un paragraphe ci-après, seul l'article UD 13 est modifié par rapport aux réflexions d'urbanisme réalisées.

#### **Article UD13-Espaces libres et plantations et espaces boisés classés**

Concernant le principe de réalisation d'une allée plantée et afin de compléter les informations inscrites dans le plan de découpage en zones et dans les orientations d'aménagement et de programmation, il est rajouté le paragraphe suivant :

*« Principe de réalisation d'une allée plantée : suivant l'indication portée au plan de découpage en zones 4.3, la voie identifiée devra être plantée d'arbres de haute tige (cf. indication graphique portée au plan de zonage 4.3 et au document orientation d'aménagement et de programmation) »*

Le règlement est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

### **→ La modification du règlement de la zone AU**

Considérant que le PLU de Lieuvillers ne comprend qu'une seule zone AU, le règlement peut être refondé globalement suivant les prescriptions réalisées dans l'étude d'aménagement.

#### **Caractère de la zone et rappels**

Une nouvelle définition de zone est ajoutée en préambule du règlement de la zone AU.

De plus, il est également précisé que tout projet d'urbanisation devra prendre en compte l'ensemble des prescriptions du document « orientation d'aménagement et de programmation » joint au dossier de PLU.

Le règlement est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

#### **Article AU3 – Accès et voirie**

Le règlement de la zone AU prévoit une emprise minimale de 8 mètres de chaussée. Les nouvelles réflexions d'urbanisme impliquent notamment la réalisation de voie en sens unique (voie reliant la rue d'enfer au projet de place plantée notamment). La règle et les prescriptions sont donc incompatibles.

La règle est donc modifiée : *« Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique comportant les caractéristiques suivantes :*

- *une emprise de chaussée minimum de 4 mètres*
- *une emprise globale publique minimum de 6 mètres ».*

Le règlement est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

#### **Article AU6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Suivant les réflexions engagées, la zone AU comprend un secteur où le principe d'alignement est demandé et un secteur plus pavillonnaire mais avec un large espace public aménagé.

Dans ces deux secteurs les règles d'implantation par rapport aux voies et emprise publiques ne peuvent être identiques.

Il est donc rajouté que les reculs imposés ne peuvent être applicables pour les secteurs concernés par une indication d'alignement obligatoire. Dans ce cas, il convient de se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation et à la coupe de principe jointe. L'alignement est alors assuré par un mur de clôture défini à l'article AU11.

Le règlement est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

#### **Article AU7 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

Afin de répondre à la volonté de permettre des constructions de densité différentes (objectif de mixité d'habitat), il est exigé que les constructions situées sur la zone bâtie dense soient implantées sur les deux limites séparatives.



Le règlement est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

#### Article AU9 – Emprise au sol

L'aménagement envisagé prévoit la réalisation d'une zone de bâti plus dense suivant la volonté de réaliser des typologies d'habitats différents. Dans ce cadre, l'emprise au sol de ce secteur est porté à 50% maximum de la surface du terrain.

Le règlement est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

#### Article AU11 – Aspect extérieur

##### 11.5 Clôtures / b : constitution

Suivant les mêmes directives qu'en zone UAb, les secteurs identifiés avec principe d'alignement doivent respecter les caractéristiques de la coupe de principe jointe aux orientations d'aménagement et de programmation.

Le règlement est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

##### 11.6 Ouvrages divers

La règle pour les coffres de branchement est élargie. Suivant la clôture imposée, les coffres de branchement peuvent soit être encastrés dans une partie maçonnée de la clôture soit masqués par une haie d'essences végétales locales.

Le règlement est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

## **La suppression des servitudes de non constructibilité et la mutation des secteurs UAc**

### **→ La suppression des trames de servitude**

Les secteurs UAc concernent les ensembles fonciers dont la restructuration éventuelle justifie un projet d'ensemble. Lors de l'élaboration du PLU, ces secteurs étaient concernés par une servitude d'inconstructibilité de 5 ans (superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> de SHON jusqu'au 21 novembre 2008).

Le délai de cette servitude est dépassé. Il convient donc de la supprimer par cette modification de PLU.

Le plan de découpage en zones 4.3 est modifié en conséquence.

Les paragraphes concernant cette servitude sont également supprimés dans le règlement de la zone UA.

Le règlement est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

### **→ La mutation des secteurs UAc**

Du fait de cette suppression de non constructibilité, le conseil municipal de Lieuvillers a souhaité encadrer plus précisément la mutation des différents secteurs UAc. Cette mutation peut être de deux ordres : la réalisation de nouvelles constructions ou le changement de destination de bâtiments existants.

### **Le rapport de présentation (2<sup>ème</sup> partie)**

Suite à la suppression des servitudes mises en place lors de l'élaboration du PLU, il convient de supprimer la référence dans le rapport de présentation à l'existence d'un seuil de superficie à partir duquel le plan d'ensemble est réglementé. Cette mention est d'ailleurs incomplète dans le rapport de présentation avant modification.

Le rapport de présentation est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension : page 33 du rapport de présentation).

### **Le plan de découpage en zones 4.3**

La limite entre le secteur UGa et le secteur UAc doit faire l'objet d'un traitement paysager. La volonté municipale est d'obtenir des espaces publics de qualité et paysagés.

Afin de respecter cet objectif, il est rajouté sur le plan de découpage en zones au sein du secteur UAc (en limite avec le secteur UGa), l'obligation de clôture végétale et de réalisation d'une bande plantée de 1.50 mètres. De plus, une limite de recul imposé sur fonds privé est également définie (variation de distance entre 10 et 13 mètres). Cette limite a pour but d'éviter la réalisation de constructions à proximité des espaces publics.

### **Le règlement de la zone UA**

La volonté du conseil municipal est de reprendre certaines caractéristiques de la zone UD afin d'uniformiser la réglementation sur les nouvelles constructions. Néanmoins certaines règles de construction de la zone UA doivent également être conservées afin d'intégrer au mieux ces nouvelles constructions insérées dans un tissu bâti majoritairement ancien. Il est également important d'anticiper le changement de destination de bâtiments existants. La mutation du bâti ancien est traité dans l'ensemble de la zone UA et pas exclusivement dans le secteur UAc .

#### **Article UA9 – Emprise au sol**

Pour les secteurs UAc, l'emprise au sol (pour les nouvelles constructions) est modifiée et harmonisée avec la zone UD.

L'emprise au sol autorisée dans la zone UA est conservée pour les secteurs UAa et UAb.

Pour les immeubles existants, il convient également d'encadrer l'emprise au sol réalisable en cas d'extension.

La règle suivante est ajoutée : *« Dans le cadre de changement de destination, l'emprise au sol créée pour l'extension de constructions existantes ne peut dépasser 20% de l'emprise au sol existante. »*

Le règlement est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

#### **Article UA12 – Stationnement des véhicules**

Il est important d'anticiper le changement de destination des bâtiments en encadrant précisément le nombre de places de stationnement.

Avant modification, le règlement du PLU indique exclusivement qu'il n'est pas exigé d'aménager des places de stationnement (en cas de changement de destination ou d'extension à usage d'habitation) à condition qu'il n'y ait pas création de logements nouveaux.

Cette règle est supprimée.

En cas de changement de destination ou d'extension à usage d'habitation, la création de nouveaux logements doit être encadrée par l'obligation de réaliser 2 places de stationnement minimum par logement à usage d'habitation et aménagées dans la propriété.

Le règlement est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

#### **Article UA13 – Espaces libres et plantations et espaces boisés classés**

L'encadrement de la mutation de bâtiments existants doit également permettre d'apporter un traitement paysagé à toute opération réalisée.

Dans cet objectif, la règle suivante est ajoutée au règlement : *« Dans le cadre d'opération d'aménagement (changement de destination) de bâtiments existants, il est exigé de traiter au moins 40% de l'espace libre non bâti en espaces verts. »*

Le règlement est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

## ↪ La définition de nouvelles zones de recul sur fonds privé

Ces derniers mois, le territoire bâti de Lieuvillers se retrouve confronté à la division de propriété bâtie avec pour volonté de construire, à usage de nouvelles habitations, les jardins de constructions existantes notamment. Ce type d'urbanisation ne correspond pas à la forme urbaine du territoire et à créé des problèmes de voisinage non négligeable.

De ce fait, le conseil municipal souhaite les limiter sans entraver la propriété privée.

Suivant l'esprit du PLU actuel, le plan de découpage en zones est modifié afin de rajouter de nouvelles limites de recul imposé sur fonds privé.

Ces limites existent partiellement en secteur UDa (le long de l'avenue des platanes et la rue du 34<sup>ème</sup> bataillon de chars).

Suivant les caractéristiques du territoire, elles sont ajoutées sur les propriétés suivantes :

- propriétés situées en secteur UAa et UDa (grande rue et rue de la 4<sup>ème</sup> division d'infanterie coloniale)
- propriétés situées en secteur UAb (rue d'enfer)
- propriétés situées en secteur UDa (route départementale n°127 de Clermont à Montiers)
- propriétés situées en secteur UDa (rue du stade municipal) (La mise en place de cette limite remplace la limite de recul imposé sur alignement supprimée par cette modification.)
- propriétés situées en secteur UAa (grande rue et rue du 34<sup>ème</sup> bataillon de chars)
- propriétés situées en secteur UAb (rue de la mare aux saules)

La mise en place de ces limites est adaptée suivant la configuration du bâti existant.

Suite à la mise en place de cette limite de recul, le conseil municipal a souhaité néanmoins permettre au-delà de cette limite la réalisation notamment de bâtiments annexes et de piscines et aménagements associés.

Le règlement des zones UA et UD est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

## ↪ La modification complémentaire de points ponctuels du règlement (sans changement de l'économie générale du document)

### → Article 3 – Accès et voirie

#### 03.2 : Les accès

Pour les zones à dominante pavillonnaire (zones UD et AU), la règle suivante était définie : « *Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie par section de 25 mètres de façade.* ». Devant la multiplicité d'interprétation de cette règle et sa faible application ou nécessité, le conseil municipal de Lieuvillers souhaite la supprimer.

Le règlement des zones UD et AU est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

### → Article 4 – Desserte par les réseaux

#### 04.2 : Assainissement des eaux usées

Avant modification, le règlement de la zone AU obligeait un raccordement au réseau collectif.

La zone UD permet quand à elle la réalisation d'un assainissement autonome en l'absence de réseau collectif. Etant donné que la commune de Lieuvillers ne dispose aujourd'hui d'un réseau d'assainissement collectif, il est donc rajouté la possibilité de réaliser un assainissement autonome dans la zone AU.

Le règlement de la zone AU est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

Cette modification est également reprise dans le rapport de présentation (2<sup>ème</sup> partie). L'obligation de réalisation d'un assainissement collectif est supprimée. Le rapport de présentation est modifié en

conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension : page 33 du rapport de présentation (chapitre 5 « les zones urbaines , la zone à urbaniser » / paragraphe 5.4 « les choix d'urbanisation » / 5.4-2 « les dispositions liées au terrain » ).

## **→ Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **07.1 : Constructions nouvelles**

#### **b) Prospects**

Afin de limiter les vis-à-vis entre les différentes constructions, le règlement des zones UD et AU définissaient avant modification des distances par rapport aux limites séparatives assez importantes suivant les ouvertures réalisées. Devant les problèmes d'instruction et de constructibilité de certains terrains, la municipalité a décidé d'assouplir cette règle. La règle suivante est retenue : « *Les constructions en retrait des limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à 3 mètres. Toutefois, cette distance peut être réduite à 1.50 mètres si la hauteur maximale (définie à l'article 10) de la construction n'excède pas 3.50 mètres.* ».

Le règlement des zones UD et AU est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

### **07.2 : Immeubles existants**

La suppression des règles de prospect en fonction des ouvertures pour les constructions nouvelles induit la suppression pour les immeubles existants des règles obligeant le respect des prospects pour toutes ouvertures créées ou modifiées. Après modification, toute ouverture devra respecter les règles générales du code civil (article 675 à 680 du code civil).

Le règlement de la zone UD est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

## **→ Article 9 – Emprise au sol**

Les zones AU et UDa correspondent à la zone pavillonnaire de Lieuvillers. Le bâti y possède les mêmes caractéristiques. Or, la réglementation de l'emprise au sol y est différente. En conséquence, le règlement de la zone AU est modifié et mis en concordance avec la zone UDa. L'emprise au sol fixé dans la zone AU est supprimé et la réglementation de la zone UDa ajoutée en zone AU.

Le règlement de la zone AU est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

## **→ Article 10 – Hauteur maximale des constructions**

Avant modification, la hauteur était fixée à 5.50 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est limitative pour les constructions non traditionnelles et ne permet pas la réalisation de constructions à vrai étage. En conséquence, la municipalité a décidé de porter cette hauteur à 6 mètres pour laisser un peu plus de possibilité de constructions. Cette hauteur correspond d'ailleurs à celle demandée en zone UA.

Le règlement des zones UD et AU est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

## **→ Article 11 – Aspect extérieur**

### **11.1 : Contraintes de volume et d'aspect**

#### **b : couverture**

Le conseil municipal souhaite supprimer l'interdiction de réalisation de combles à la mansart et de toitures terrasses afin de permettre la réalisation de constructions « modernes ». Plusieurs personnes souhaitant réaliser des constructions moins traditionnelles ont renoncé devant le règlement existant.

Le conseil municipal a néanmoins encadré la réalisation des toits terrasses et les a limités en complément d'une construction traditionnelle à au moins 2 pans.

Le règlement des zones UA, UD et AU est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

c : annexes et vérandas

Le règlement de la zone AU oblige à la réalisation de garages accolés ou intégrés à la construction et interdit les sous-sols. La municipalité souhaite changer cette règle qui ne correspond pas à leur choix d'urbanisme sur leur territoire. Le secteur classé en zone AU ne présente pas de risques de remontée de nappe ou de problème hydraulique. Par conséquent, la municipalité souhaite autoriser la réalisation de sous-sols mais interdit les accès directs en façade principale des constructions et oblige de réaliser une rampe d'accès progressive sur le pignon de la construction. La réalisation de garages accolés ou intégrés reste également possible.

Le règlement de la zone AU est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

### 11.2 : Ravalement et 11.6 : ouvrages divers

b : matériaux, enduits, revêtements

La municipalité de Lieuvillers souhaite assouplir l'obligation de réaliser des abris de jardin exclusivement constitués ou revêtus de bois traité en ton naturel. Il convient de dissocier les abris de jardin visibles de l'espace public et ceux véritablement privés sans impact direct sur l'architecture du village. L'obligation de réalisation en bois traité en ton naturel est seulement maintenue lorsque l'abri de jardin est visible de l'espace public. Dans ce cas, la possibilité de réaliser des abris en imitation bois est ajoutée. Dans les autres cas, les abris de jardin en métal, acier ou tôles peintes sont autorisés. Cette modification concerne les zones UD et AU. De plus, pour être plus clair, cette règle est supprimée du paragraphe sur le ravalement et jointe au paragraphe 11.6 sur les ouvrages divers.

Le règlement des zones UD et AU est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

### 11.3 : Toitures

Zone UA / a : faîtage

La zone UA correspond au bâti ancien du territoire communal. La densité de construction est importante. Les possibilités de construction sont restreintes. Néanmoins, un permis de construire a été récemment refusé car le faîtage n'était pas parallèle à la voie. Suivant la configuration du terrain concerné, aucune construction ne peut respecter cette obligation. Devant la volonté d'accorder la réalisation de cette construction, le conseil municipal a modifié la règle d'implantation. Le règlement modifié ajoute que lorsque le respect de la règle générale est impossible, la façade principale la plus longue et l'orientation du faîtage ne doivent pas créer pas un angle de plus de 25° par rapport à la voie d'accès.

Le règlement de la zone UA est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

Zones UA, UD, AU, A et N / c : nature des matériaux

Devant l'évolution des matériaux proposés et utilisés dans la construction de vérandas, le conseil municipal ne souhaite pas se limiter aux produits verriers ou de synthèses transparentes ou translucides pour la toiture. La règle associée est donc supprimée du règlement.

Le règlement des zones UA, UD, AU, A et N est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

Zones UD et AU / a : pentes

La règle générale est maintenue. Compte tenu de la volonté de permettre les toits terrasses en complément d'une toiture traditionnelle à 2 pans, la règle est également ajoutée dans ce paragraphe.

Les constructions dont la hauteur excède 3.50 mètres doivent être couvertes par un toit d'au moins 2 pans. Les toitures terrasses sont autorisées en complément d'une toiture 2 pans.

Le règlement des zones UD et AU est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

d ou e : ouvrages en toiture

Afin de respecter les proportions des châssis de toit traditionnels, l'obligation qu'ils soient plus hauts que larges est supprimée. Par cette modification, l'ensemble de la phrase suivante est supprimée : « *Elles seront plus hautes que larges et situées dans l'axe des ouvertures ou des parties maçonnées de la façade.* »

Néanmoins, afin d'encadrer leur réalisation l'obligation de ne pas dépasser une hauteur de 1.20 mètres est maintenue.

Le règlement des zones UA, UD et AU est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

#### 11.4 : Ouvertures

c : composition et matériaux des menuiseries

La zone UA comporte trois secteurs UAa, UAb et UAc. Les règles de matériaux utilisés ne sont pas identiques. Le PVC ou l'aluminium laqué sont interdits dans la zone UAa.

Par cette modification, la règle est harmonisée. Le PVC et l'aluminium laqué sont également autorisés en secteur UAa.

Le règlement de la zone UA est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

De plus, le terme peint est supprimé pour la réalisation de menuiseries en bois. Le conseil municipal souhaite laisser la possibilité d'utiliser de la lasure notamment.

Le règlement des zones UA, UD, et AU est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

L'ouverture « à la française » et la division par des petits bois est maintenue. Le règlement avant modification demande que dans la zone UAa, les compositions à 4 ou 6 carreaux soient privilégiées. Afin de respecter les ouvertures traditionnelles, le règlement modifié conseille la division en 3 carreaux par ouvrant. Cette caractéristique est demandée pour l'ensemble de la zone UA et non exclusivement pour le secteur UAa.

Le règlement de la zone UA est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

d : fermetures

Comme pour les menuiseries, le terme peint est supprimé pour les volets. De plus, l'interdiction d'écharpe est supprimée. En effet, une majorité de volets est déjà constituée d'écharpes sur le territoire communal.

Le règlement des zones UA, UD, et AU est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

e : couleurs

La volonté du conseil municipal est de permettre peinture ou lasure. Le respect des teintes prescrites est limité aux menuiseries et fermetures en bois. .

Le règlement des zones UA, UD, et AU est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

#### 11.5 : clôtures

Zone UA / c : hauteurs

Avant modification, le règlement comprend la notion de section courante. Devant une incompréhension générale, ce terme est supprimé de la réglementation sur les clôtures.

Suivant les secteurs, les hauteurs étaient différenciées. Devant le souhait d'harmoniser la hauteur de toutes les clôtures, le paragraphe pour les secteurs UAa et UAc est supprimé et celui pour le secteur UAb est modifié et globalisé pour l'ensemble de la zone UA. La hauteur maximale de toute clôture ne sera pas supérieure à 2 mètres.

Le règlement de la zone UA est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

### Zone UD / b : constitution

La notion de section courante est également supprimée de la réglementation pour la zone UD.

L'ensemble du paragraphe sur les clôtures est remanié avec une règle générale pour de plus de clarté. Il était en effet difficile de comprendre la clôture autorisée suivant la règle indiquée.

La notion des différentes hauteurs est conservée.

De plus, le plan de découpage en zones localise des voies où la réalisation de lisses et poteaux ciment est obligatoire. Suite à la suppression de la portion de voie concernée par les orientations d'aménagement et de programmation, la précision des voies concernées est supprimée. Néanmoins le paragraphe est conservé pour les autres voies concernées. Le renvoi à l'article UD13 pour les prescriptions de haie est supprimé. En effet, l'article UD13 ne contient aucune prescription pour les haies liées aux clôtures.

Le règlement de la zone UD est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

### Zone AU

Pour la zone AU, l'ensemble de la règle générale sur les clôtures ne concerne pas les secteurs qui sont concernés par le principe d'alignement indiqué dans les orientations d'aménagement et de programmation.

a : hauteur

Suivant la volonté d'harmoniser le règlement des zones UDa et AU, il est rajouté la définition du niveau de référence pour calculer la hauteur d'une clôture en zone AU.

Le règlement de la zone AU est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

b : constitution

Conformément au paragraphe pour la zone UD, la règle générale est reprise en zone AU.

Le règlement de la zone AU est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

### **→ Article 12 – Stationnement des véhicules**

#### La surface de plancher

Suite à une récente réforme sur le calcul des surfaces, le terme de Surface Hors Ouvre Nette (SHON) a été supprimé et remplacé par la surface de plancher.

Dans le règlement, toutes les mentions de SHON ont été remplacé par surface de plancher.

Le règlement des zones UA, UD, AU et N est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

Dans le rapport de présentation, toutes les mentions de SHON ont été remplacé par surface de plancher.

Le rapport de présentation est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension: page 37 du rapport de présentation (chapitre 5 « les zones urbaines, la zone à urbaniser / paragraphe 5.4-6 « les caractéristiques du stationnement et de l'aménagement extérieur).

### **→ Article 13 – Espaces libres et plantations et espaces boisés classés**

Afin de garantir une qualité paysagère des opérations de lotissement, le règlement de la zone UD imposait la réalisation d'un espace paysagé d'une superficie égale à 5% en dehors des emprises publiques de voirie en cas de lotissement de plus de 6 lots. La zone UD ne contient plus de possibilité de constructions de plus de 6 lots en dehors de l'opération incluse dans le secteur concerné par les orientations d'aménagement et de programmation.

La réflexion d'urbanisme sur ce secteur a permis de réaliser un aménagement global mais qui ne respecte pas cette volonté sur le secteur classé en zone UD. La réalisation des espaces paysagés avec notamment la place plantée est située en zone AU. La zone UD est concernée par le caractère paysagé de la voirie et la réalisation d'un mail planté. Comme mentionné précédemment, un nouveau paragraphe sur cette obligation est rajouté dans cet article.

En conséquence, la règle d'espace paysagé en cas de réalisation de plus de 6 lots est supprimée du règlement de la zone UD.

Le règlement de la zone UD est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

## **→ Article 14 – Possibilités d’occupation du sol**

### 14.1 : Constructions nouvelles

Le règlement du PLU de Lieuvillers mentionne une emprise au sol, une hauteur et un Coefficient d’Occupation des Sols (C.O.S) par zone. La mention d’un C.O.S est redondante par rapport aux autres règles. De plus, ponctuellement des incohérences sont perceptibles entre toutes les règles. De ce fait, l’ensemble des paragraphes concernant le C.O.S ont été supprimé.

Le règlement de la zone UA est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

### 14.2 : Immeubles existants

Pour la zone UA, le paragraphe concernant la modification des immeubles existants est également supprimé. Cette phrase permettait de ne pas appliquer le C.O.S lors de la modification d’immeubles existants. Par la suppression du C.O.S, elle n’a plus d’utilité.

Néanmoins, le paragraphe concernant le changement de destination est maintenu avec précision d’un C.O.S de 0.3. Cette précision découle de la suppression du C.O.S général. En effet, le règlement avant modification se contentait de renvoyer à la règle générale supprimée par cette modification.

Le règlement de la zone UA est modifié en conséquence (se reporter aux dossiers des éléments du P.L.U modifiés pour plus de compréhension).

De plus, il est précisé dans le règlement de la zone UA, pour une meilleure compréhension globale, que le C.O.S. s’applique à l’emprise d’une unité foncière située dans la zone et non à l’emprise globale si un terrain est situé sur plusieurs zones du plan de découpage en zones.