

Commune de Lusigny-sur-Barse



Département de l'Aube



Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

Pièce n°0 : Notice explicative



PLU approuvé par DCM en date du 16/12/2021

MS1 prescrite par arrêté municipal en date du

MS1 mise à la disposition du public par DCM en date du

MS1 approuvé par DCM en date du

Sommaire

La procédure de modification simplifiée	3
Document d'urbanisme en vigueur.....	3
Cadre réglementaire de la procédure	3
Contenu de la modification simplifiée.....	4
Justifications de la modification simplifiée	5
Modification réglementaires apportées au plu	6
Changements apportés au règlement	6

La procédure de modification simplifiée

Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Lusigny-sur-Barse est dotée d'un Plan local d'urbanisme approuvé après délibération du Conseil municipal en date du 16 Décembre 2021.

Cadre réglementaire de la procédure

Le projet porte sur une modification simplifiée. Il consiste à modifier le règlement écrit (zone U) du PLU.

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, le projet de modification :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas 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 ;
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, conformément à l'article L153-45 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L131-9 du Code de l'urbanisme.

La modification du PLU peut donc être effectuée selon une procédure simplifiée, conformément à l'article L153-45.

Article L153-36 du Code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-45 du Code de l'urbanisme, modifié par LOI n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Les modalités de la mise à disposition du public ont été précisées par délibération du conseil municipal de la commune de Lusigny-sur-Barse conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

Article L153-47 du Code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Selon l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le maire, avant l'ouverture de la mise à disposition au public, à notifier le projet de modification aux personnes publiques associées suivantes :

- L'Etat ;
- La Région Grand Est ;
- Le Département de l'Aube ;
- Troyes Champagne métropole ;
- Le Syndicat DEPART ;
- La chambre de commerce et d'industrie de l'Aube ;
- La chambre de métiers et de l'artisanat de l'Aube ;
- La chambre d'agriculture de l'Aube.

Contenu de la modification simplifiée

La pièce du dossier de PLU concernée par la présente modification simplifiée est la suivante :

- le règlement écrit

Justifications de la modification simplifiée

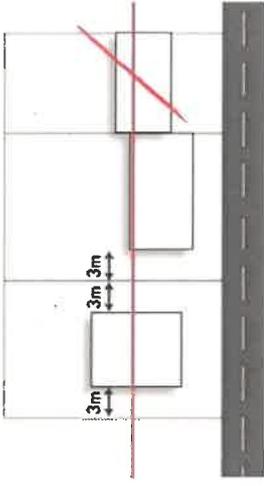
Le conseil communal a relevé des incohérences sur le règlement écrit, plus particulièrement sur la zone urbaine (U) de la commune. Les erreurs relevées sont dues à la transmission d'un document de travail antérieur et ne correspondant pas à la version définitive à fournir pour l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

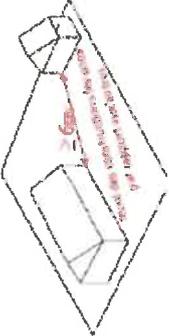
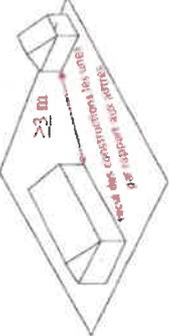
Modification réglementaires apportées au plu

Changements apportés au règlement

L'ensemble des modifications propres à cette procédure concerne le règlement écrit et plus spécifiquement la zone U.

Ci-dessous, un tableau reprenant les éléments modifiés du règlement, avant/ après :

Avant modification	Après modification
<p>1/ Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Par rapport aux limites séparatives : Les constructions devront être implantées : <p style="text-align: center;">Lusigny-sur-Barse – Règlement – PLU – Zone U</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <ul style="list-style-type: none"> • Soit sur l'une des limites, la distance par rapport à la limite opposée étant au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. • En cas d'implantation en limite séparative 7 mètres de 0 à 3 + 10 m après • Soit à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives. 	<p>1/ Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Par rapport aux limites séparatives : Les constructions principales et extensions peuvent être implantées soit : <ul style="list-style-type: none"> • A une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'épout du toit le plus haut ou jusqu'au niveau de l'acrotère de terrasse, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. • En limite séparative, sous-réserve du respect d'un gabarit défini par le plan vertical de 4 mètres en limite séparative poursuivi par un plan oblique de 15 à 45° (cf. schéma à valeur illustrative ci-dessus). • Les annexes (garage, abris de jardin, etc.) peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur à l'épout du toit est inférieure à 4 mètres. • Soit sur l'une des limites, la distance par rapport à la limite opposée étant au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. • En cas d'implantation en limite séparative 7 mètres de 0 à 3 + 10 m après • Soit à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives. <div style="text-align: right;">  </div>
<p>2/ Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p>	<p>2/ Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p>

<p>❖ Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</p> <p>Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.</p> 	<p>❖ Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</p> <p>Les bâtiments non accolés doivent être implantés avec un recul minimum de 3 mètres. Deux constructions non-contiguës-implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.</p> 
<p>3/ Hauteur des constructions</p> <p>Article 4. Hauteur des constructions</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les seuils des constructions à vocation d'habitat seront au minimum de +40cm par rapport au terrain naturel. Des dispositions particulières pourront être demandées ou autorisées compte tenu de la situation et de la nature des terrains ou lorsqu'il s'agit d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes 2. En dehors des secteurs de jardins et vergers à préserver, La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder : <ul style="list-style-type: none"> • 10 mètres au faitage, • 7 mètres à l'égout • 7 mètres à l'acrotère 3. Elles sont limitées à un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable. 4. La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 5 mètres au faitage. 	<p>3/ Hauteur des constructions</p> <p>Article 4. Hauteur des constructions</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les seuils des constructions à vocation d'habitat seront au minimum de +40cm par rapport au terrain naturel. Des dispositions particulières pourront être demandées ou autorisées compte tenu de la situation et de la nature des terrains ou lorsqu'il s'agit d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes 2. En dehors des secteurs de jardins et vergers à préserver, La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder : <ul style="list-style-type: none"> • 10 mètres au faitage, • 7 mètres à l'égout • 7 mètres à l'acrotère 3. Elles sont limitées à un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable. 4. La hauteur maximale des extensions et celle de la construction principale, annexes ne peut dépasser 5 mètres au faitage. 5. La hauteur maximale des annexes accolées à la construction principale est de 5 mètres au faitage. 4.4. La hauteur maximale des autres annexes, hors carports, est de 5 mètres au faitage. 4.7. Les car-ports ne sont pas réglementés. 4.8. Les dépendances et extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accolent.

4/ Les façades des bâtiments

Bâtiments/parements extérieurs :

1. Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes de la zone ; le ton blanc pur et les couleurs criardes sont interdits. Les matériaux et couleurs seront choisis en s'inspirant du guide architectural et paysager du PrtFO disponible en mairie, et sur le site internet du PrtFO.
2. Les huisseries doivent respecter les formes et proportions des ouvertures dans lesquelles elles s'insèrent.
3. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton, ...) est interdit.

Lusigny-sur-Barse – Règlement – PLU – Zone U

25

4/ Les façades des bâtiments

Bâtiments/parements extérieurs :

1. Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes de la zone ; le ton blanc pur et les couleurs criardes sont interdits. Les matériaux et couleurs seront choisis en s'inspirant du guide architectural et paysager du PrtFO disponible en mairie, et sur le site internet du PrtFO.
2. Les huisseries doivent respecter les formes et proportions des ouvertures dans lesquelles elles s'insèrent.
3. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton, ...) est interdit.
4. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être conservés et laissés apparents.
5. Ces éléments architecturaux traditionnels en brique ou pierre ne devront pas être peints.
6. Les portes de grange existantes ne pourront pas être comblées, ni totalement, ni partiellement, par une maçonnerie. On utilisera des menuiseries pleines ou vitrées, fixes ou non, les pavés de verre étant interdits.
7. ~~Les barrages métalliques ne doivent pas être visibles du domaine public. Concernant les bâtiments principaux d'habitation, leurs extensions, annexes et débendances, les barrages métalliques sont interdits.~~
8. Toutefois, les abris de jardins en tôle bac-acier de moins de 10 m² sont autorisés, à condition d'être dans les tons bruns, crème, gris ou imitation bois.
9. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisés, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.
10. Les pompes à chaleur, unités extérieures de climatiseurs, et tout autre dispositif technique similaire sont interdits en façade sur rue et doivent être camouflés pour ne pas être visibles depuis l'espace public.
11. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et installations techniques des services publics et à leurs logements éventuellement associés.

<p>5/ Les formes des toitures</p> <p>❖ <u>Forme des toitures:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. A l'exception des bâtiments d'activités économiques, les constructions devront avoir une toiture à deux pans minimum, présentant une pente comprise entre 35 et 45°.2. Toutefois, les annexes, extensions ou dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan et présenter une pente inférieure à 15°.3. De même, pour lesdites annexes, extensions ou dépendances intérieures à 40m², les toitures terrasses sont autorisées.4. Pour les constructions de plus de 40 m² au sol, les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour répondre à des exigences énergétiques et environnementales, tel que prévu au titre de l'article L152-5 du code de l'urbanisme. Elles devront être végétalisées.	<p>5/ Les formes des toitures</p> <p>Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes</p> <p>❖ <u>Forme des toitures :</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. A l'exception des bâtiments d'activités économiques, les constructions devront avoir une toiture à deux pans minimums, présentant une pente comprise entre 35 et 45°.2. Les toitures des extensions et des annexes d'une surface de plancher supérieure à 40 mètres carrés, hors bâtiments d'activités économiques, seules et labris de piscine, peuvent avoir un toit à un seul pan et / ou présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 15°. Toutefois, les annexes, extensions ou dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan et présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 15°.3. De même, pour lesdites annexes, extensions ou dépendances inférieures à 40m², les toitures terrasses sont autorisées.4. Pour les constructions de plus de 40 m² au sol, les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour répondre à des exigences énergétiques et environnementales, tel que prévu au titre de l'article L152-5 du code de l'urbanisme. Elles devront être végétalisées.
---	--