CHAPITRE VI: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones naturelles non équipées ou insuffisamment équipées qu'il convient de protéger en vue de leur urbanisation.

Les opérations d'aménagement sont autorisées sous réserve des participations aux financements des équipements prévues au Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur de ces zones des terrains, du sous-bassin versant du Guarbecque et repérés au plan des servitudes, sont susceptibles d'être inondés. Les dispositions du PPRI de la Lys Aval s'imposent à tout mode d'aoccupation et d'utilisation des zones.

Dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la RD 916 classée en catégorie 3 telle qu'elle figurent au plan des servitudes et obligations diverses, les constructions exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolation acoustique arrêtées par le Préfet conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit précisée par les décrets d'application n°95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995.

Les zones 2AU sont des zones mixtes à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SQL

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, en particulier les aménagements susceptibles de contrarier le bon écoulement des eaux, hormis ceux admis à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

Sous réserve que la collectivité locale considère que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré, compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles :
- Les constructions à usage d'habitation sous forme de lotissements ou d'ensemble d'opérations groupées sous réserve du respect des autres conditions cumulatives ci-après :
- Que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone

- Oue le projet occupe un terrain d'une superficie minimum de 5 000 m².
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités artisanales, dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants des lotissements ou ensembles de constructions groupées autorisés et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante ou qu'elles ne compromettent pas un aménagement rationnel ultérieur de la zone.
- Les installations et constructions liées aux services et équipements d'intérêt public.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux, ainsi que les maisons d'exposition.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION II: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES:

- Un terrain ne peut être constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m. à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.
- L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile (...), et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

II - <u>VOIRIE</u>

- L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.
- Dans le cadre des lotissements et opérations groupées des prescriptions particulières peuvent être édictées.
- Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de secours.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau potable:

Toute construction ou installation qui, de part sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

II - Assainissement: les eaux usées correspondent aux eaux ménagères et vannes d'origine domestique

Zone non desservie par un système d'assainissement collectif:

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les zones d'assainissement collectifs non desservies par le réseau d'assainissement (immeuble non raccordable) relèvent de l'assainissement non collectif. De ce fait, tout immeuble existant doit être doté d'un assainissement individuel en bon état de fonctionnement. Les logements neufs devront être équipés d'un assainissement non collectif répondant aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de construction de l'immeuble. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à prévoir le raccordement direct des eaux usées brutes sur le réseau d'assainissement collectif quand celui-ci desservira l'immeuble concerné »

Zone desservie par un système d'assainissement collectif:

Lorsqu'un immeuble existant ou neuf est desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées, il doit obligatoirement évacuer par des canalisations souterraines ses eaux usées au réseau en respectant ses caractéristiques. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation, délivrée par la Communauté Artois-Lys.

« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'autorisation de déversement ordinaire pour les usagers domestiques ou assimilés conformément au règlement de service ».

En domaine privé, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en limite de propriété, quelque soit le type d'assainissement des eaux usées.

Eaux usées domestiques : (eaux ménagères et eaux vannes)

Tout immeuble existant ou neuf doit se conformer aux dispositions réglementaires et législatives relatives à l'évacuation des eaux usées dans le réseau public en respectant le type du réseau.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau d'assainissement des eaux usées se fera conformément aux dispositions législatives, réglementaires et aux prescriptions des délibérations de la Communauté Artois-Lys en matière d'assainissement notamment le règlement du Service Assainissement collectif des eaux usées. De plus, elle doit faire l'objet d'une autorisation de la Communauté Artois-Lys et d'une convention de déversement spéciale qui sera établie entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la Communauté de Communes Artois-Lys.

Les eaux résiduaires industrielles doivent avoir les caractéristiques des eaux usées domestiques pour être rejetées au réseau d'assainissement des eaux usées public. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un ou plusieurs prétraitements et/ou traitements appropriés.

Les Lotissements en domaine privé

Dans le cadre de la rétrocession des dispositifs d'assainissement collectif (réseaux d'assainissement des eaux usées et station d'épuration), ceux-ci doivent être conçus et construits conformément aux règles de l'art en la matière et notamment aux fascicules 62, 63, 64, 65, 70, 71, 80, 81 du cahier des clauses techniques particulières édité par le ministère de l'équipement pour que la rétrocession puisse s'opérer.

<u>Eaux pluviales</u>: les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

III - Distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédistribution :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les lotissements et permis groupés, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisés en réseau souterrain.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Chaque parcelle du lotissement devra avoir une superficie minimale de 800m².

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait minimal de 25 m. par rapport à l'axe des R.D. 186.
- Avec un retrait minimal de 5 m. par rapport à l'axe des autres voies.

Des dispositions particulières pourront être admises pour l'extension des constructions existantes.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m. de la berge des cours d'eau recensés au plan annexé.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I - IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

- b) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande de 20 m maximum de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la construction la plus proche de l'alignement pouvant être admis en application de l'article 6.
- b) Au-delà de cette bande de 20 m les constructions ne peuvent s'implanter le long des limites séparatives que :
- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au droit de la limite séparative.
- Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

II - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

- Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché (L≥H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières :

 Lorsqu'une construction porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

Des modulations seront admises dans les programmes de construction comportant des logements jumelés par des garages.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendIe.

- La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Hauteur relative par rapport aux voies:

- La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points $(H \le L)$.

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteur en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux.

b) Hauteur absolue

- En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 m au faîtage.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits:

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ...
- L'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (tôles métalliques ou plastiques, ciment), sauf pour des constructions annexes de faibles dimension, par contre les toitures en "Bac acier" sont autorisées
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs,

 Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

- Les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les vérandas conformes au cahier des charges des constructeurs agréés sont autorisées en tout type de matériau.

Dispositions relatives aux clôtures:

- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées par des haies vives, ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 m.
- Les clôtures sur cour et jardin ne pourront excéder 2,20 m de hauteur.
- Les clôtures pleines sur cour ne pourront être établies à plus de 5 m. de la façade arrière de l'habitation.
- Les clôtures ne doivent, <u>en aucun</u> cas, gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.
- En bordure des chemins ruraux, les clôtures devront être obligatoirement implantées à 3 m de l'axe de la voie.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Pour les lotissements ou groupe d'habitations, il est exigé une place de stationnement par logement ; tout ou partie de ces places pourront être aménagées dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles. Si une partie de ces places est couverte sous forme de batterie de garages, chaque batterie ne doit en aucun cas regrouper plus de 10 places.
- En sus, il sera prévu au moins une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.
- Ces normes peuvent être réduites lorsque les logements sont destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement plus faible.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les lotissements d'habitations ou opérations groupées de plus de 1 hectare doivent comporter 10 % de la surface lotie ou de l'opération groupée traitée en espaces verts plantés communs dont les 2/3 d'un seul tenant.
- Les surfaces libres de toute construction y compris les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantés ou traités en jardin potager ou d'agrément.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking ; les plantations doivent être uniformément reparties.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que les constructions et en tout état de cause avant la délivrance du certificat de conformité.

SECTION III: POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.



Département du Pas-de-Calais

Commune de Saint-Venant

Plan Local d'Urbanisme 2^{ème} Modification Simplifiée

Dossier de mise à disposition du public



SOMMAIRE

- 1 PROCEDURE DE LA MODIFICATION
- 1.1 Mise à disposition du public
- 1.2 Transmission et communication du dossier de PLU modifié
- 2 CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU
- 2.1 Modification en zone 2AU, article 2AU 10
- 3 MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU
- 4 CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLU
- 4.1 Le paysage et les milieux naturels
- 4.2 Le cadre bâti et l'organisation urbaine
- 4.3 Les risques

Introduction

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Venant vise l'objectif suivant : l'adaptation d'un article du règlement du PLU.

La procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où la modification décrite ci-dessus apportée au dossier :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- N'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- Ne porte pas sur la destination des sols ;
- Vise à modifier des éléments mineurs.

Ces conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée posées par le septième alinéa de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement public et privés, sont donc bien ici respectées.

1 – PROCEDURE DE LA MODIFICATION

1.1 – Mise à disposition du public

- La consultation du public est définie par les textes suivants :
- La loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a instauré la procédure de modification, simplifiée pour faire évoluer de manière mineure les PLU (article L.123-13 du code de l'urbanisme) sans enquête publique.
- Le décret n°2009-772 du 18 juin 2009, transcrit aux articles R 123-20-1 à R 123-20-3 du code de l'urbanisme, en précise les cas de figure :
 - « La procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L.123-13 peut être utilisée pour :
 - -a) Rectifier une erreur matérielle ;
 - -b) Augmenter, dans la limite de 20%, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
 - -c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
 - -d) Diminuer, dans la limite de 20%, la superficie minimale des terrains constructibles ;
 - -e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou de pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
 - -f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise... »

Toutefois, ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L.123-13.

• Elle se déroule de la façon suivante :

Rédaction du projet de modification et de l'exposé des motifs

Mesures de publicité :

- o publication par voie d'affichage huit jours au moins avant l'ouverture de la consultation du public et durant toute la durée de celle-ci
- o publication en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci

Mise à disposition du public d'un dossier comprenant l'exposé des motifs de la modification simplifiée, le projet de modification ainsi qu'un registre où les observations du public seront consignées :

du lundi 3 novembre au 6 décembre 2014

- Clôture de la consultation
 - A l'issue de la consultation publique, le projet de modification simplifiée du PLU peut :
 - Soit faire l'objet de modifications limitées pour tenir compte des observations émises au cours de la consultation
 - Soit être abandonnée, si le Maire le juge opportun; dans ce cas, le Maire peut, s'il l'estime nécessaire, engager une nouvelle procédure de modification simplifiée.
- Délibération du Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée qui marque l'achèvement de la procédure.
- Mesures de publicité de la délibération prévues à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme

La délibération doit faire l'objet d'un affichage en Mairie prenant une durée d'un mois. Un avis de publicité doit également être publié dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée du PLU est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

1.2 - Transmission et communication du dossier de PLU modifié

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé :

- Au Préfet
- Au service instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol
- Aux personnes publiques associées

2 - CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Venant a été approuvé le 4 septembre 2003, révisé le 25 octobre 2007 et modifié le 25 octobre 2007.

La modification apportée au règlement du PLU portent uniquement sur la rédaction du règlement, la cartographie n'est pas modifiée.

2.1 - Modification en zone 2AU, article 10

Les constructions à usage d'habitation sous forme de lotissement ou d'ensembles d'opérations groupées sont autorisées dans la zone 2AU. Le règlement du PLU fixe à 7 mètres au faîtage la hauteur absolue des constructions dans cette zone.

Cette hauteur absolue limite le type de construction à usage d'habitation dans cette zone. Ces considérations ont amené la commune à proposer la modification du règlement du PLU afin d'adapter la hauteur absolue des constructions pour autoriser les constructions à usage d'habitation comprenant un rez-de-chaussée et un étage ou des combles aménageables. C'est donc l'article 10 du règlement de la zone 2AU qui est proposé à la modification.

La nouvelle rédaction de l'article 2AU – 10 pour la partie modifiée est :

b) Hauteur absolue

- en aucun cas la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8,40 m au faîtage et dans tous les cas ne comporter plus d'un rez-de-chaussée et un étage ou combles aménageables.

3 - MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Appellation	Articles	Rédaction avant modification	Rédaction après modification
des zones	modifiés		
2AU	2AU 10	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
		a)Hauteur relative par rapport aux	c) Hauteur relative par rapport
		voies :	aux voies :
		- La différence de niveau entre	- La différence de niveau entre
		tout point d'un bâtiment	tout point d'un bâtiment
		édifié en bordure d'une voie	édifié en bordure d'une voie
		et tout point de l'alignement	et tout point de l'alignement
z.		opposé ne doit pas excéder la	opposé ne doit pas excéder
		distance comptée	la distance comptée
		horizontalement entre ces	horizontalement entre ces
		deux points (H≤L)	deux points (H≤L)
		Toutefois des modulations	Toutefois des modulations
		pourront être admises soit pour	pourront être admises soit pour
		créer une unité de hauteur en	créer une unité de hauteur en
		harmonie avec les constructions	harmonie avec les constructions
		contigües ou pour des impératifs	contigües ou pour des impératifs
		architecturaux.	architecturaux.
		b) Hauteur absolue	d) <u>Hauteur absolue</u>
		 En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée 	- En aucun cas, la hauteur
		au-dessus du sol naturel avant	d'une construction mesurée
			au-dessus du sol naturel
		aménagement ne peut dépasser 7 m au faîtage.	avant aménagement ne peut
		uepasser / ili au iaitage.	dépasser 8,40 m au faîtage et dans tous les cas ne
			comporter plus d'un rez-de-
			chaussée et un étage ou
			combles aménageables.

4 – CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION DU PLU

4-1 - Le paysage et les milieux naturels

La modification apportée n'a aucune incidence sur le paysage et les milieux naturels et n'engendre aucune évolution des zones naturelles ou agricoles.

4-2 - Le cadre bâti et l'organisation urbaine

La modification apportée au règlement du PLU assurera une meilleure cohérence des règles, notamment concernant les constructions comprenant un rez-de-chaussée et un étage ou combles aménageables.

4-3 – Les risques

La modification du règlement n'engendre aucun risque particulier.