



PLAN LOCAL D'URBANISME DE WARMERIVILLE

Notice de présentation de la modification simplifiée n°3

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du :
Approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU

Pour la Présidente,
Le Vice-Président

Pierre GEORGIN



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeat 10000 TROYES
Tél : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr



1	Rappels	3
1.1	Rappels législatifs	3
1.2	Le contexte communal	3
1.3	Objectifs de la modification simplifiée	4
2	Modifications apportées	4
2.1	Rapport de présentation	4
2.1.1	Diagnostic	4
2.1.2	Justification des dispositions du PLU	4
2.2	Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)	4
2.3	Zonage	5
2.4	Orientations d'aménagement et de programmation	5
2.5	Règlement	5
2.5.1	Zone UA	5
2.5.2	Zone UB	6
2.5.3	Zone UE	6
2.5.4	Zone UX	7
2.5.5	Zone AU	8
2.6	Annexes	9
2.7	Servitudes	9

1 Rappels

1.1 Rappels législatifs

La procédure engagée sera réalisée conformément à l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, de son décret d'application du 14 février 2013, et modifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014. Les dispositions législatives et réglementaires du code de l'urbanisme ont été modifiées en conséquence et notamment les articles L.153-31 et suivants.

La procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque les changements envisagés ne relèvent :

- ni de la procédure de révision dont le champ d'application est mentionné à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (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).
- ni de la procédure de modification de droit commun pour laquelle une enquête publique est nécessaire conformément aux dispositions de l'article L.153-41 (modifications ayant pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser).

La procédure de modification simplifiée peut être utilisée conformément aux dispositions de l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, 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. »

1.2 Le contexte communal

La commune de Warmeriville est située dans le département de la Marne, limitrophe au département des Ardennes, au Nord-Est de l'agglomération rémoise, à environ 20 kilomètres de la ville centre de Reims.

Elle dépend administrativement du canton de Bourgogne et de l'arrondissement de Reims.

Warmeriville fait partie de la communauté urbaine du Grand Reims (ancienne communauté d'agglomération), qui regroupe actuellement 9 structures intercommunales. Elle fédère une population de 300 000 habitants sur 1424 km². Née le 1^{er} janvier 2017, la communauté urbaine du Grand Reims fait suite à la création du district de Reims mis en place en 1964. Elle est

passée du statut de Communauté de communes à celui de Communauté d'agglomération en 2004.

Warmeriville fait partie de l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région Rémoise approuvé le 17 décembre 2016.

La commune présente une superficie de 23,25km². La population totale s'élève à 2407 habitants au 1^{er} janvier 2016. Warmeriville est une commune périurbaine de l'agglomération Rémoise. Elle est coupée par la Suippe et le bois des deux rivières et est composée par le bourg principal au nord au sud et la zone commerciale au sud.

Warmeriville est riveraine des communes d'Isles sur Suippe à l'ouest, Heurégiville à l'est, Lavannes au sud et Ménil-Lépinois au Nord.

1.3 Objectifs de la modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Warmeriville a été approuvé le 10 février 2009 suite à la transformation du POS.

Par arrêté municipal, le conseil municipal décide de lancer une procédure de modification simplifiée de son document d'urbanisme. L'objet de la modification simplifiée du PLU est de permettre l'ajout de quelques précisions techniques dans le règlement écrit du PLU sur des éléments observés par les élus.

2 Modifications apportées

2.1 Rapport de présentation

2.1.1 Diagnostic

Aucune modification du diagnostic n'est provoquée par la modification simplifiée.

2.1.2 Justification des dispositions du PLU

Aucune modification de la justification des dispositifs du PLU n'est provoquée par la modification simplifiée.

2.2 Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Aucune modification du PADD n'est provoquée par la modification simplifiée.

2.3 Zonage

Aucune modification du règlement graphique (zonage) n'est provoquée par la modification simplifiée.

2.4 Orientations d'aménagement et de programmation

Aucune modification des OAP n'est provoquée par la modification simplifiée

2.5 Règlement

2.5.1 Zone UA

Article 11 – Aspects extérieurs

Le type de clôtures autorisées doit être complété en offrant un troisième choix afin de s'adapter aux besoins des habitants qui font régulièrement usage du grillage.

Article 11 avant modification simplifiée :

CLOTURES

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public et en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00m, surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.

Article 11 après modification simplifiée :

CLOTURES

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public et en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00m, surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2m, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive

2.5.2 Zone UB

Article 11 – Aspects extérieurs

Le type de clôtures autorisées doit être complété en offrant un troisième choix afin de s'adapter aux besoins des habitants qui font régulièrement usage du grillage.

Article 11 avant modification simplifiée :

CLOTURES

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public et en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00m, surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.

Article 11 après modification simplifiée :

CLOTURES

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public et en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00m, surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2m, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive

2.5.3 Zone UE

Article 11 – Aspects extérieurs

Le type de clôtures autorisées doit être complété en offrant un troisième choix afin de s'adapter aux besoins des habitants qui font régulièrement usage du grillage.

Article 11 avant modification simplifiée :

CLOTURES

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public et en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00m, surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.

Article 11 après modification simplifiée :

CLOTURES

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public et en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00m, surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2m, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive

2.5.4 Zone UX

Article 11 – Aspects extérieurs

Le type de clôtures autorisées doit être complété en offrant un troisième choix afin de s'adapter aux besoins des habitants qui font régulièrement usage du grillage.

Article 11 avant modification simplifiée :

CLOTURES

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public et en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00m, surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.

Article 11 après modification simplifiée :

CLOTURES

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public et en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00m, surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2m, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive

2.5.5 Zone AU

Article 7 – Implantations par rapport aux limites séparatives

Les conditions d'implantation des constructions doivent être complétées en étendant les possibilités permises. Le modèle de la zone UB doit ici être suivi. Cette disposition s'inscrit dans une volonté d'harmonisation du bâti afin de créer une continuité entre les constructions.

Article 7 avant modification simplifiée

Toute construction devra être édifiée à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.

Article 7 après modification simplifiée

Les constructions s'implanteront :

1. Soit sur une des deux limites séparatives
2. Soit d'une limite séparative à l'autre
3. Soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Article 11 – Aspects extérieurs

Le type de clôtures autorisées doit être complété en offrant un troisième choix afin de s'adapter aux besoins des habitants qui font régulièrement usage du grillage.

Article 11 avant modification simplifiée :

CLOTURES

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public et en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00m, surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.

Article 11 après modification simplifiée :

CLOTURES

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public et en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00m, surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2m.
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2m, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive

2.6 Annexes

Aucune modification des annexes n'est provoquée par la modification simplifiée.

2.7 Servitudes

Aucune modification des servitudes n'est provoquée par la modification simplifiée