



# COMMUNE DE VERS SUR SELLE

## MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### NOTIFICATION

Décembre 2020

### 01 - NOTICE EXPLICATIVE



Etudes et conseils en Urbanisme  
2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76340 BLANGY SUR BRESLE  
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : [courriel@espacurba.fr](mailto:courriel@espacurba.fr)

La commune de VERS SUR SELLE met en œuvre une modification de son plan local d'urbanisme concernant le règlement de la zone AUr2 et des zones urbaines UA, UC et UC.

## **1. PROCEDURE**

---

En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée :

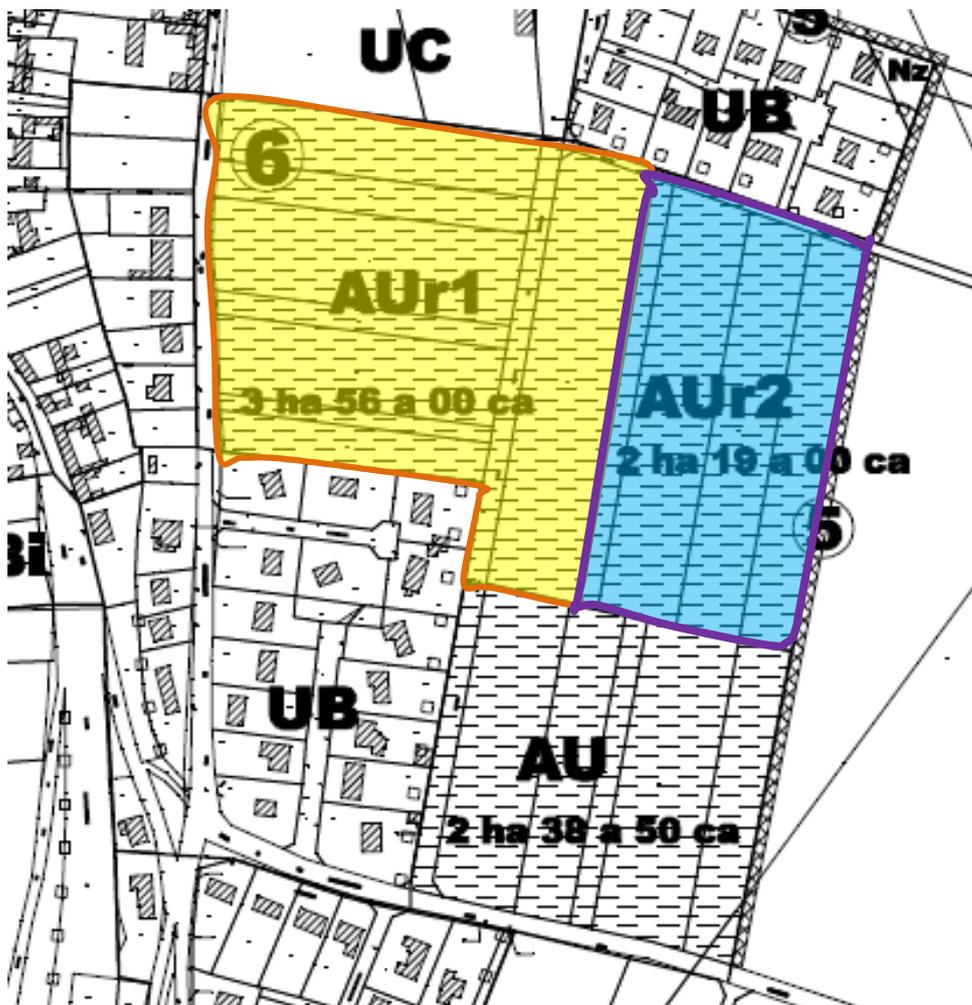
*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

## **2. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE AUr**

---

Après l'aménagement de la zone AUr1 et la construction d'habitations, un permis d'aménager a été délivré sur la zone AUr2 le 20 septembre 2019 pour la réalisation de 38 lots et 6 840 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale.

### **Extrait du PLU et des zones à urbaniser AUr1 et AUr2**



## Plans de composition des permis d'aménager

### Zone AUr1 (Source LJ IMMO)



### Zone AUr2 (Source LJ IMMO)



## Assemblage des plans de composition des permis d'aménager



## **2a. Hauteur des constructions**

---

Afin d'harmoniser les futures constructions d'habitation de ce nouveau quartier, entre les zones de développement AUr1 et AUr2, la commune souhaite autoriser une hauteur de rez-de-chaussée + 1 étage + combles en zone AUr2, à l'identique de la zone AUr1.

Le PLU n'autorise en effet qu'un rez-de-chaussée + combles en zone AUr2

### **Règlement de la zone AVANT modification du PLU :**

#### **Article AUr2 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - Dans le secteur AUr1, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

10.2 - Dans le secteur AUr2 et zone AUr : La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

10.3 - En cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

10.4 - La hauteur des constructions, dotée d'une toiture végétalisée, ne dépassera pas un étage droit sur rez-de-chaussée, ni 7 mètres à l'acrotère.

### **Règlement de la zone APRES modification du PLU :**

#### **Article AUr2 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - Dans le secteur AUr1, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

10.2 - Dans le secteur AUr2 et zone AUr : La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, **1 étage** et un niveau de comble aménageable.

10.3 - En cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

10.4 - La hauteur des constructions, dotée d'une toiture végétalisée, ne dépassera pas un étage droit sur rez-de-chaussée, ni 7 mètres à l'acrotère.

## **2b. Aspect des constructions**

---

Enfin pour répondre à certaines demandes, la commune souhaite également apporter une modification à l'article 11 afin d'autoriser les constructions avec toiture terrasse sur la totalité de l'emprise sans limite de surface.

### **Règlement de la zone AVANT modification du PLU :**

#### **11.3 - Toitures**

11.3.3 - Les toitures terrasses et mono pentes ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces (maximum 25% de la surface totale), (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes et vérandas) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

### **Règlement de la zone APRES modification du PLU :**

#### **11.3 - Toitures**

11.3.3 - Les toitures terrasses et mono pentes **sont autorisées.**

### **3. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DES ZONES URBAINES UA, UB, UC**

Du fait de son relief vallonné, la commune souhaite également apporter une modification à l'article 1 des zones urbaines UA, UB et UC afin de faciliter l'implantation des futures constructions sur des terrains pentus. Ainsi, suivant la configuration du terrain et le projet proposé, les affouillements et exhaussements des sols pourront être autorisés.

#### **Règlement de la zone AVANT modification du PLU :**

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

#### **Règlement de la zone APRES modification du PLU :**

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols sont interdits à l'exception de ceux nécessaires :

- aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations,
- à l'implantation des futures constructions suivant la configuration du terrain.

Le règlement des zones urbaines UA, UB et UC ainsi que celui de la zone à urbaniser AUr sont joints à ce dossier.

### **CONCLUSION**

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLU.

Seul, le règlement écrit est modifié :

- pour la zone à urbaniser AUr de manière à harmoniser les zones de développement entre elles et répondre aux enjeux architecturaux actuels,
- pour les zones urbaines UA, UB et UC afin d'adapter le projet de construction au relief

Ainsi, l'article 1.2 des zones urbaines UA, UB et UC et les articles 1.2, 10.2 et 11.3.3 de la zone AUr sont modifiés.