



Plan Local d'Urbanisme de Dormans (51)

Modification simplifiée n°1

Notice explicative

Modification simplifiée n°1 – procédure en cours



Table des matières

1. Rappel réglementaire et objectif de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Dormans	4
1.1. Cadre réglementaire de la procédure	4
1.2. Objectifs poursuivis par la modification simplifiée n°1	4
1.3. Portée et incidences de la modification	5
2. Contenu des modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de Dormans.....	6
2.1 Évolutions relatives aux emplacements réservés	6
2.1.1. Suppression de l'emplacement réservé n°5	6
2.1.4. Synthèse des évolutions relatives aux emplacements réservés.....	7
2.1.2. Réduction de l'emplacement réservé n°10.....	8
2.2 Évolution du règlement écrit	10
2.2.1. Dispositions relatives clôtures : Evolution de l'article 11 du règlement écrit	10
Principe d'encadrement maintenu	15
2.2.2 Dispositions relatives aux toitures : Évolution de l'article 11 du règlement écrit	17
3. Documents modifiés dans le cadre de la modification simplifiée n°1	21
3.1. Documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme	21
3.2. Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme	21
Dispositions applicables à la zone UA :	22
Dispositions applicables à la zone UB :	23
Dispositions applicables à la zone UH :	24
Dispositions applicables à la zone 1AU :	25
Dispositions applicables à la zone A :	26
Dispositions applicables à la zone N :	27
3.3. Évolution des dispositions relatives aux toitures	28
Dispositions applicables à la zone UA :	29
Dispositions applicables à la zone UB :	30
Dispositions applicables à la zone UH :	31
Dispositions applicables à la zone 1AU :	32
Dispositions applicables à la zone A :	33
Dispositions applicables à la zone N :	34
3.4. Évolution des dispositions relatives aux toitures	35
3.5. Tableau de synthèse globale des modifications du PLU	35
4. Effets de la modification	36
4.1. Effets sur l'organisation du document d'urbanisme	36

4.2 Effets sur la lisibilité et la sécurité juridique du PLU	36
4.3 Effets sur les capacités de construction et le développement communal.....	37
4.4. Effets sur l’environnement, la trame verte et bleue et les autres réglementations applicables	37
4.4.1. Incidences environnementales et trame verte et bleue.....	37
4.4.2. Effets sur les autres réglementations applicables	38
5. Conclusion.....	40

1. Rappel réglementaire et objectif de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Dormans

La présente modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dormans s'inscrit dans une démarche d'actualisation ciblée et maîtrisée du document d'urbanisme communal, rendue nécessaire par l'évolution de projets communaux et par l'adaptation de certaines dispositions réglementaires et de certains outils opérationnels du PLU devenus partiellement obsolètes ou insuffisamment adaptés aux besoins actuels depuis son approbation.

Le PLU de Dormans a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du **25 juillet 2018**. Depuis cette date, plusieurs opérations ont été réalisées ou engagées, notamment en matière d'équipements publics, et certains projets d'aménagement ont été précisés, conduisant la commune à ajuster ponctuellement certaines dispositions du PLU afin d'en maintenir la cohérence, la lisibilité et la sécurité juridique.

La modification simplifiée n°1 a ainsi pour objet d'adapter le PLU aux réalités actuelles du territoire communal, **sans remettre en cause les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, ni l'économie générale du document. Elle vise exclusivement des ajustements réglementaires et graphiques limités, portant sur des secteurs déjà urbanisés ou déjà destinés à l'urbanisation, sans modifier l'économie générale du document d'urbanisme.

1.1. Cadre réglementaire de la procédure

Conformément aux dispositions des articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée peut être engagée lorsque les évolutions envisagées n'ont pas pour effet :

- de porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- de réduire des espaces boisés classés, des zones agricoles ou des zones naturelles ;
- d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation ;
- de modifier les limites des zones urbaines ou à urbaniser ;
- d'entraîner une majoration supérieure à 20% des possibilités de construction existantes ou une diminution de ces possibilités.

Les évolutions proposées dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU de Dormans répondent strictement à ces critères. Elles n'entraînent aucune modification des espaces boisés classés, des zones agricoles ou des zones naturelles, ne modifient pas le zonage réglementaire et n'ouvrent aucune zone nouvelle à l'urbanisation. Elles n'affectent pas la structure du document d'urbanisme et relèvent pleinement du champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition du public, dans des conditions permettant l'information et la participation effective du public. Les observations recueillies feront l'objet d'un bilan présenté au conseil municipal avant approbation.

1.2. Objectifs poursuivis par la modification simplifiée n°1

La modification simplifiée n°1 du PLU de Dormans poursuit les objectifs suivants :

- **mettre à jour les emplacements réservés inscrits au PLU** afin de tenir compte de l'évolution des projets communaux et des besoins effectivement identifiés, en

- supprimant les servitudes devenues sans objet et en adaptant l'emprise de certains emplacements réservés aux besoins réels de la commune ;
- sécuriser juridiquement les projets communaux et l'instruction des autorisations d'urbanisme, en adaptant le document aux situations foncières et opérationnelles actuelles ;
- **harmoniser et clarifier certaines dispositions du règlement écrit** afin d'en améliorer la cohérence, la lisibilité et les conditions d'application, au regard des besoins identifiés par la commune et des difficultés rencontrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ;

La présente modification simplifiée accompagne la mise en œuvre des projets communaux et assure l'actualisation du Plan Local d'Urbanisme afin de garantir une meilleure adéquation entre les outils réglementaires et les besoins actuels du territoire.

Ces objectifs s'inscrivent dans une démarche de gestion économe de l'espace, de valorisation du tissu urbain existant, d'amélioration de la lisibilité du règlement et de sécurisation juridique du document d'urbanisme.

1.3. Portée et incidences de la modification

La présente modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dormans présente une portée strictement réglementaire et graphique. Elle ne remet pas en cause les équilibres définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni les grandes orientations de développement retenues lors de l'approbation du PLU.

Les évolutions envisagées portent, d'une part, sur l'actualisation des emplacements réservés afin de tenir compte de l'évolution des projets communaux et, d'autre part, sur des adaptations ciblées du règlement écrit destinées à améliorer sa lisibilité, sa cohérence et ses conditions d'application.

Elles concernent des secteurs déjà urbanisés ou déjà classés en zone constructible dans le PLU en vigueur et n'entraînent aucune modification du zonage réglementaire, ni aucune ouverture nouvelle à l'urbanisation.

Les adaptations du règlement écrit n'ont pas pour objet de modifier l'économie générale du document d'urbanisme ni d'augmenter de manière significative les droits à construire. Elles visent principalement à préciser, clarifier ou ajuster certaines dispositions réglementaires afin de faciliter leur mise en œuvre et leur compréhension, sans remettre en cause les équilibres urbains définis par le PLU.

Les évolutions apportées demeurent ponctuelles et proportionnées. Elles résultent exclusivement d'une adaptation du document aux besoins identifiés par la commune et ne remettent en cause ni les orientations du PADD, ni l'économie générale du PLU.

La réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°10 constitue un ajustement de périmètre au sein d'un secteur dont la vocation constructible est déjà établie par le PLU approuvé en 2018. Elle ne correspond pas à une réduction d'espace boisé classé, de zone agricole ou de zone naturelle.

Par ailleurs, les ajustements proposés n'entraînent pas de majoration supérieure à **20 %** des possibilités de construction existantes, conformément aux dispositions de l'article **L. 153-45**

du Code de l'urbanisme. Ils ne créent pas de nouveaux droits à construire à l'échelle communale et ne réduisent pas les possibilités existantes.

Au regard de la nature limitée des évolutions envisagées, de leur localisation au sein de secteurs déjà urbanisés ou destinés à l'urbanisation et de l'absence d'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation, la procédure de modification simplifiée apparaît pleinement adaptée pour assurer l'actualisation du document d'urbanisme tout en garantissant la cohérence du projet communal et la préservation des équilibres environnementaux du territoire.

2. Contenu des modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de Dormans

La présente modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Dormans porte exclusivement sur des ajustements ponctuels et limités du règlement écrit et des documents graphiques du PLU, rendus nécessaires par l'évolution des besoins communaux et l'amélioration de la lisibilité du document d'urbanisme.

Les évolutions concernent :

- l'actualisation de certains emplacements réservés afin de tenir compte de l'évolution des projets communaux et des besoins effectivement identifiés ;
- l'adaptation de certaines dispositions du règlement écrit de **l'article 11** afin d'en améliorer la cohérence, la lisibilité et les conditions d'application.

Ces modifications n'entraînent aucune évolution du zonage réglementaire, ne modifient pas les orientations d'aménagement et de programmation et ne remettent pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme.

Elles n'ouvrent aucune nouvelle zone à l'urbanisation et ne remettent pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Elles n'ont pas davantage pour effet de modifier les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ni l'économie générale du document d'urbanisme.

2.1 Évolutions relatives aux emplacements réservés

Les emplacements réservés inscrits au PLU approuvé en 2018 avaient pour objet d'anticiper la réalisation d'équipements publics ou d'aménagement nécessaires au développement communal.

Depuis l'approbation du document, certaines opérations ont été réalisées ou redéfinies, rendant nécessaire une mise à jour du PLU afin d'en assurer la cohérence et la lisibilité.

2.1.1. Suppression de l'emplacement réservé n°5

L'emplacement réservé n°5 avait été institué en vue de permettre l'agrandissement de la station d'épuration communale.

Cette opération ayant été réalisée, le maintien de cet emplacement réservé ne se justifie plus.

La modification simplifiée prévoit donc la suppression de l'emplacement réservé n°5, ce qui a pour effet de restituer au foncier concerné le régime de droit commun correspondant au

zonage en vigueur.

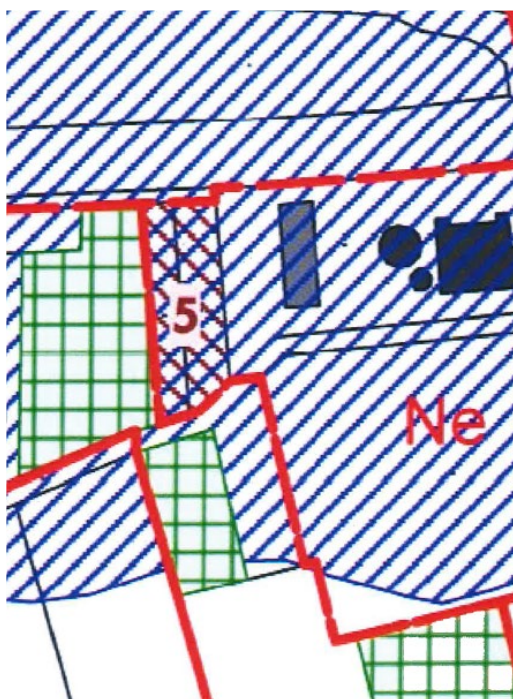


Figure 1: Localisation de l'emplacement réservé n°5 dans le PLU en vigueur (secteur STEP).

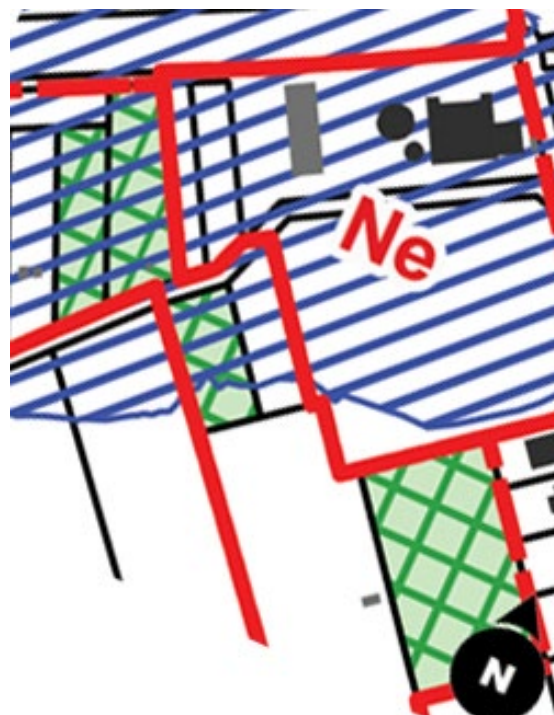


Figure 2: Situation après suppression de l'emplacement réservé n°5 (PLU modifié).

2.1.4. Synthèse des évolutions relatives aux emplacements réservés

Le tableau ci-après présente la synthèse des seules évolutions apportées aux emplacements réservés concernés par la présente procédure de modification simplifiée.

Emplacement réservé	Objet initial dans le PLU approuvé	Situation constatée	Évolution apportée par la MS n°1	Effet réglementaire
ER n° 5	Agrandissement de la station d'épuration	Projet réalisé	Suppression de l'emplacement réservé	Retour au régime de droit commun du zonage
ER n° 10	Extension du cimetière communal	Emprise surdimensionnée	Réduction de l'emprise à la surface strictement nécessaire	Libération partielle du foncier sans modification du zonage

Il est rappelé que la présente modification simplifiée ne modifie ni le zonage du PLU, ni les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elle n'entraîne aucune ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation et ne remet pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme.

Les évolutions apportées aux emplacements réservés résultent de l'avancement des projets communaux et de la mise à jour des besoins effectivement identifiés par la commune. Elles permettent d'assurer une meilleure adéquation entre les outils fonciers du PLU et les opérations envisagées sur le territoire communal.

Elles n'entraînent aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou

forestiers et n'ont pas d'incidence notable sur les continuités écologiques ou les milieux naturels présents sur le territoire communal.

À l'issue de la présente procédure, le PLU de Dormans conservera l'ensemble de ses orientations générales. Les évolutions apportées aux emplacements réservés constituent des ajustements ponctuels destinés à adapter le document d'urbanisme à l'état d'avancements des projets communaux et aux besoins effectivement identifiés.

Ces adaptations demeurent strictement proportionnées aux besoins identifiés et n'emportent aucune incidence sur l'équilibre général du document d'urbanisme.

Elles demeurent également sans incidence sur les objectifs de modération de la consommation d'espace, de préservation des continuités écologiques et de protection des espaces naturels définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

2.1.2. Réduction de l'emplacement réservé n°10

L'emplacement réservé n°10 est initialement destiné à permettre l'extension du cimetière communal. Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé le **25 juillet 2018**, son emprise avait été définie de manière prévisionnelle, afin d'anticiper les besoins futurs de la commune en matière d'équipement funéraire.

Depuis l'approbation du PLU, plusieurs études techniques, foncières et opérationnelles ont permis de préciser avec exactitude les besoins liés au projet d'extension du cimetière communal.

Il est apparu à cette occasion que la surface initialement réservée **excédait les besoins réels** du projet d'extension du cimetière. Le maintien de l'emplacement réservé n°10 dans son emprise initiale ne se justifie donc plus dans son intégralité.

Cette analyse s'appuie sur les documents techniques établis par un géomètre, permettant d'identifier l'emprise strictement nécessaire au maintien de la vocation d'équipement public de l'emplacement réservé n°10 et de distinguer la partie excédentaire au regard des besoins identifiés (*Cf. figure 5 et 6, sur l'évolution de l'emprise de l'emplacement réservé n°10*).

Elle permet ainsi d'ajuster le périmètre de l'emplacement réservé au plus près des besoins réellement identifiés par la commune.

La modification simplifiée n°1 du PLU de Dormans prévoit en conséquence :

- le maintien de l'emplacement réservé n°10 sur la seule emprise nécessaire à l'extension effective du cimetière ;
- la **réduction corrélative de son périmètre**, portant sur la partie du foncier devenue excédentaire au regard des besoins identifiés.

La surface ainsi libérée est située en zone UB du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

La commune a engagé des échanges avec l'Office national des combattants et des victimes de guerre (ONACVG), en raison de la proximité du cimetière militaire allemand de Dormans.

Ces échanges ont permis de prendre en compte les enjeux mémoriels, patrimoniaux et paysagers liés à l'environnement immédiat du site dans les réflexions menées par la commune.

Cette zone correspond à un secteur urbain déjà destiné à l'habitat et aux constructions compatibles avec le tissu existant.

La réduction de l'emplacement réservé n°10 n'entraîne donc **aucune modification du zonage**, ni reclassement de terrain. Elle ne constitue pas une ouverture nouvelle à l'urbanisation au sens du Code de l'urbanisme, le secteur étant déjà classé en zone urbaine constructible lors de l'approbation du PLU en 2018.

La présente modification simplifiée ne vaut toutefois ni autorisation d'urbaniser, ni approbation d'un projet de lotissement. Toute opération ultérieure sur le foncier concerné devra respecter les règles applicables à la zone UB et faire l'objet des autorisations d'urbanisme requises.

Cette évolution n'entraîne aucune ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, ne modifie pas les règles de constructibilité applicables et ne remet pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Toute urbanisation future de la partie libérée demeurera subordonnée aux dispositions du règlement de la zone UB, ainsi qu'à l'ensemble des procédures et autorisations d'urbanisme applicables.

Par ailleurs, la réduction de l'emplacement réservé n°10 n'a pas pour effet de remettre en cause la vocation d'équipement public du site, ni la capacité de la commune à répondre à ses besoins futurs en matière d'équipement funéraire.

La modification simplifiée n°1 constitue ainsi une adaptation ponctuelle, proportionnée et juridiquement sécurisée du PLU, répondant aux besoins actuels de la commune sans remettre en cause les équilibres du document d'urbanisme.

Cette évolution constitue une simple adaptation d'un outil foncier existant et ne modifie ni la vocation générale du secteur, ni les orientations d'aménagement définies par le PLU.

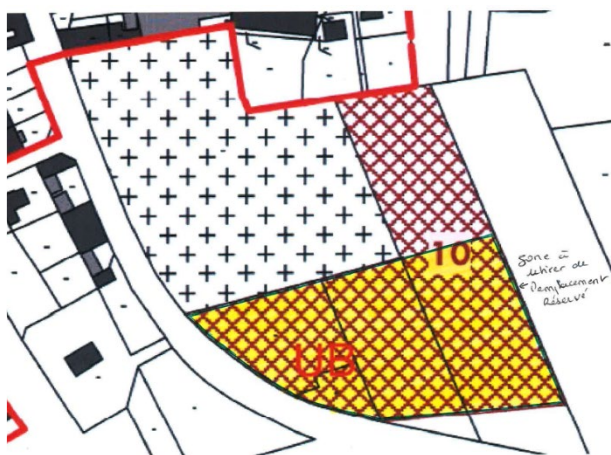


Figure 3: Localisation de l'emplacement réservé n°10. Extension du cimetière communal (PLU en vigueur).

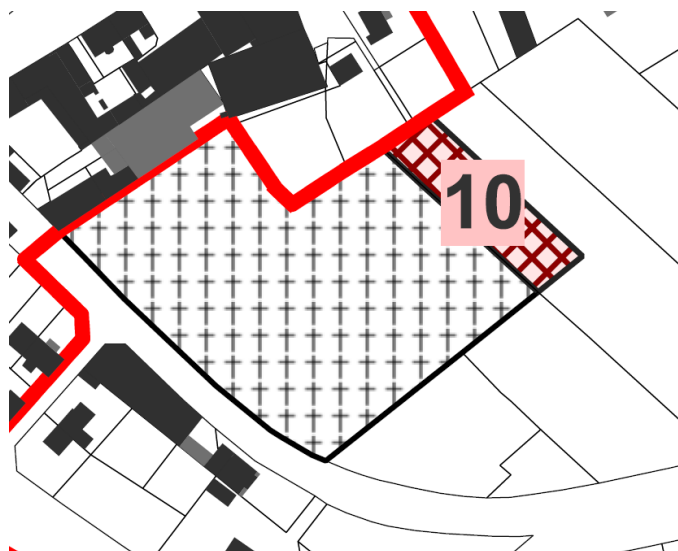


Figure 4: Situation de l'emplacement réservé n°10 après modification (PLU modifié).

Information relative à la servitude sanitaire de non-édification

La commune de Dormans conduit actuellement une réflexion relative à l'emprise de la servitude sanitaire de non-édification applicable autour du cimetière communal, situé à proximité immédiate du cimetière militaire allemand de Dormans.

Elle vise à garantir :

- la protection de la salubrité publique ;

- la prévention des risques sanitaires ;
- la prise en compte des contraintes hydrogéologiques liées aux terrains d'inhumation ;
- et la protection des riverains.

Il est précisé que la servitude sanitaire de non-édification constitue une contrainte distincte du document d'urbanisme. Elle ne relève pas directement du Plan Local d'Urbanisme mais d'un régime juridique spécifique encadré par les textes applicables en matière funéraire et sanitaire. La présente modification simplifiée n'a ni pour objet ni pour effet de modifier cette servitude ou les règles qui lui sont applicables.

Dans le cadre des échanges engagés avec les services compétents, la commune a sollicité l'Office national des combattants et des victimes de guerre (ONACVG), en raison de la proximité immédiate du cimetière militaire allemand de Dormans.

Cette évolution éventuelle de la servitude ne relève toutefois pas directement de la présente procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme. La présente procédure se limite à l'adaptation de l'emplacement réservé n° 10 et ne vaut ni approbation du projet de lotissement, ni modification directe du régime juridique de la servitude INT1 actuellement applicable.

Toute évolution éventuelle de cette servitude demeurerait soumise aux validations, procédures et autorisations requises par les autorités compétentes. (Cf. Annexe : courrier de l'ONACVG relatif à la protection des abords du cimetière militaire de Dormans).

La présence d'un cimetière militaire à proximité immédiate confère en effet une dimension particulière au secteur, impliquant une coordination avec les autorités compétentes en matière de sépultures de guerre et de mémoire nationale.

La présente modification simplifiée du PLU se limite strictement :

- à l'ajustement du périmètre de l'emplacement réservé n° 10 ;
- à la suppression de l'emplacement réservé n° 5 ;
- et à des ajustements ciblés du règlement écrit destinés à en améliorer la cohérence, la lisibilité et les conditions d'application.

Ces évolutions constituent l'unique objet de la présente procédure.

Elle n'emporte aucune modification du régime juridique de la servitude sanitaire actuellement applicable et n'anticipe pas les décisions susceptibles d'intervenir dans le cadre des procédures spécifiques mentionnées ci-dessus.

Toute évolution éventuelle de cette servitude relèverait d'une procédure distincte de la présente modification simplifiée et ferait l'objet, le cas échéant, des délibérations et consultations requises.

La mention de cette réflexion vise exclusivement à assurer la transparence du dossier et à informer sur les démarches complémentaires susceptibles d'être engagées par la commune, indépendamment de la présente procédure d'urbanisme.

Cette information est portée à la connaissance du public uniquement à titre informatif et n'entre pas dans le champ des modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme.

2.2 Évolution du règlement écrit

2.2.1. Dispositions relatives clôtures : Evolution de l'article 11 du règlement écrit

La présente modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Dormans prévoit une évolution limitée et ciblée du règlement écrit, portant sur l'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, et plus particulièrement sur les dispositions de l'article 11 du règlement écrit relatives aux clôtures, qui encadrent les règles applicables aux clôtures.

Cette évolution fait suite aux échanges intervenus avec la commune et à l'analyse des difficultés rencontrées dans l'application du règlement actuel. Elle vise à améliorer la cohérence, la lisibilité et la sécurité juridique du règlement écrit, tout en maintenant un niveau d'exigence élevé en matière de qualité urbaine et de sécurité publique.

Illustration des principes de visibilité applicables aux clôtures en terrain d'angle

L'évolution des dispositions relatives aux clôtures prévues à l'articles 11 s'inscrit dans une volonté d'harmonisation rédactionnelle, tout en maintenant un encadrement strict des enjeux de sécurité routière et de visibilité aux intersections.

La suppression de la disposition particulière limitant la hauteur des clôtures à 1 mètre sur les terrains d'angle, ne remet pas en cause les exigences fondamentales liées à la sécurité des usagers de la voie publique. Elle implique en revanche une appréciation plus contextualisée des situations, fondée sur les caractéristiques réelles des intersections et des accès.

Afin d'explicitier cette approche et de clarifier les principes applicables, des éléments graphiques sont présentés ci-après.

Ces illustrations ont une vocation pédagogique. Elles permettent de rappeler les situations dans lesquelles la conception et l'implantation des clôtures :

- préservent des champs de visibilité suffisants au droit des carrefours et des accès ;
- ou, à l'inverse, sont susceptibles de générer un masque visuel préjudiciable à la sécurité.

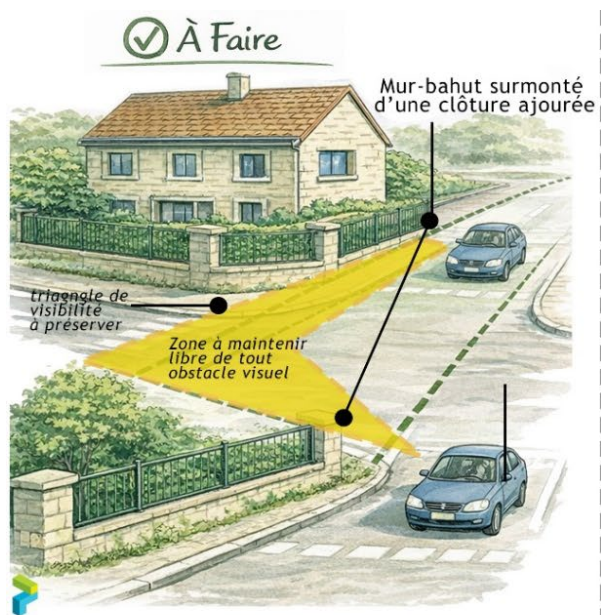
Ces schémas ne constituent pas des prescriptions réglementaires opposables. Ils ont uniquement vocation à illustrer les objectifs poursuivis par la modification et ne substituent pas aux dispositions du règlement écrit ni à l'appréciation portée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ils viennent éclairer l'interprétation des règles existantes, notamment au regard des exigences de sécurité publique prévues par l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et des dispositions du Code de la route.

Les schémas présentés ci-après (Cf. Figure 7) permettent notamment d'illustrer :

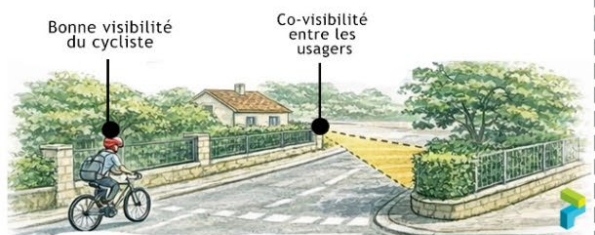
- les configurations dans lesquelles des clôtures ajourées, implantées en retrait ou traitées avec transparence, permettent de maintenir des cônes de visibilité suffisants au droit des intersections ;
- les situations dans lesquelles des dispositifs opaques, continus ou massifs peuvent constituer un obstacle visuel, indépendamment de leur hauteur ;
- les cas où la configuration réelle de la voirie (largeur de chaussée, angle d'intersection, présence de trottoirs ou d'aménagements cyclables) justifie une vigilance particulière.

Il est rappelé que la sécurité aux carrefours ne dépend pas exclusivement de la hauteur d'une clôture, mais également :

- de son implantation précise ;
- de son degré de transparence ;
- de la géométrie de l'intersection ;
- et du trafic supporté par la voie concernée.



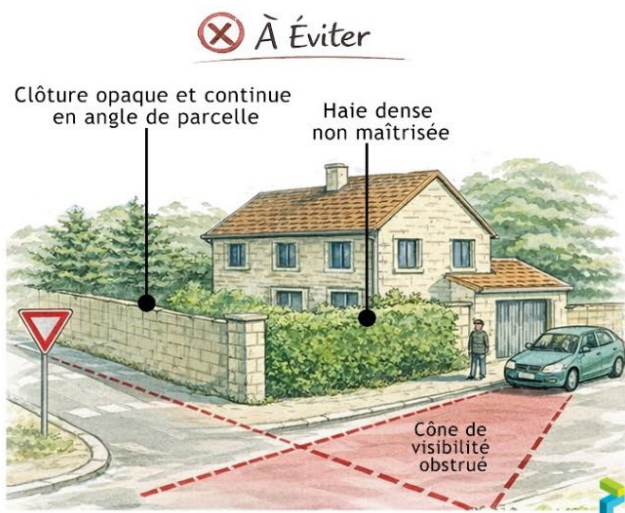
✓ Une clôture ajourée ou semi-ajourée, traitée spécifiquement à l'angle de la parcelle, permet de préserver les champs de visibilité nécessaires à la sécurité au droit des carrefours.



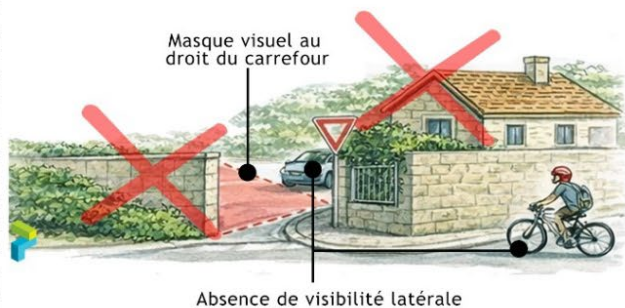
✓ Le traitement des clôtures et des limites végétales assure une lecture claire du carrefour et une co-visibilité entre les différents usagers de la voirie.



✓ La conception des clôtures tient compte de la configuration de la voirie et de la signalisation existante, afin de préserver la perception de l'espace public.



✗ Une clôture opaque ou haie dense implantée à l'angle d'une parcelle peut masquer les champs de visibilité nécessaires à la circulation.



✗ Ces dispositifs peuvent compromettre la perception des autres usagers, notamment les cyclistes et les véhicules arrivant latéralement.



✗ Les dispositifs opaques, continus ou massifs implantés en angle de parcelle sont susceptibles d'être refusés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, indépendamment de la hauteur maximale autorisée par le règlement, dès lors qu'ils portent atteinte aux conditions de visibilité.



Figure 5: Principes de traitement des clôtures en terrain d'angle. Illustration pédagogique non opposable.

Ainsi, la suppression de la règle uniforme limitant la hauteur à 1 mètre en terrain d'angle

ne supprime pas les exigences de sécurité, mais conduit à une appréciation plus adaptée aux situations concrètes.

Les projets de clôtures demeurent soumis :

- aux dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme ;
- aux règles générales de sécurité issues du Code de la route ;
- aux prescriptions du gestionnaire de voirie compétent, notamment lorsque le terrain est situé en bordure d'une voie départementale.

Dans ces situations, le service gestionnaire pourra être consulté et formuler, le cas échéant, des prescriptions spécifiques tenant compte des conditions de visibilité et de sécurité.

L'autorité compétente conserve ainsi la faculté d'imposer des adaptations ou de refuser un projet lorsque celui-ci serait susceptible de porter atteinte à la sécurité publique.

Objectif de la modification

Dans ce contexte, la modification simplifiée n°1 vise à supprimer la disposition spécifique limitant à 1 mètre la hauteur des clôtures sur les terrains d'angle, afin d'harmoniser la règle de hauteur maximale fixée à 2 mètres sur l'ensemble du territoire communal.

Cette évolution répond à un objectif de clarification et de sécurisation du règlement, sans affaiblissement des exigences applicables en matière de sécurité et de visibilité.

L'article 11 du règlement du PLU définit les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, incluant notamment les prescriptions applicables aux clôtures.

L'article 11 du règlement fixe les règles applicables à l'aspect extérieur des constructions, notamment celles relatives aux clôtures.

Dans sa rédaction actuelle, le règlement prévoit une disposition spécifique limitant la hauteur des clôtures à 1 mètre pour les terrains d'angle situés aux carrefours, distincte de la règle générale fixant la hauteur maximale des clôtures à 2 mètres dans les autres situations.

Si cette règle avait initialement pour objectif de préserver la visibilité aux intersections, son application a révélé plusieurs limites :

Si cette disposition poursuivait initialement un objectif de sécurité routière, son application a révélé plusieurs difficultés d'interprétation et de mise en œuvre ne permettant pas toujours une appréciation adaptée aux configurations réelles des lieux.

- une rigidité ne tenant pas toujours compte des configurations réelles des carrefours ;
- une difficulté d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- une incompréhension fréquente des pétitionnaires ;
- une hétérogénéité réglementaire peu lisible à l'échelle communale.

En effet, la sécurité aux intersections ne dépend pas exclusivement d'une hauteur uniforme, mais également :

- de la géométrie de l'intersection ;
- de l'implantation précise de la clôture ;
- de son degré de transparence ;

- et des caractéristiques de la voie concernée.

L'autorité compétente conserve la possibilité, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, d'apprécier la compatibilité des projets avec les exigences de sécurité publique et de visibilité aux carrefours conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Cette appréciation au cas par cas permet d'assurer un niveau de protection au moins équivalent à celui recherché par la rédaction actuelle du règlement, tout en apportant davantage de souplesse et de cohérence dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Dans ce contexte, la modification simplifiée n° 1 a pour objet :

- de supprimer la disposition spécifique limitant la hauteur des clôtures à 1 mètre sur les terrains d'angle, prévue à l'article 11 du règlement;
- d'harmoniser la hauteur maximale des clôtures à 2 mètres, conformément à la règle générale applicable sur la commune ;
- de renforcer la lisibilité et la cohérence du règlement, en évitant la coexistence de règles différenciées difficilement compréhensibles ;
- de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme, en apportant une règle claire et homogène.

Toutefois, cette harmonisation ne signifie pas l'absence de prise en compte des configurations particulières.

La notion de « terrain d'angle » peut recouvrir des situations variées, notamment :

- les parcelles situées à l'intersection des deux voies portant des noms distincts ;
- les carrefours en « T » ou en « Y » ;
- les parcelles situées à l'angle de voies de même dénomination mais présentant une géométrie créant un enjeu de visibilité ;
- ou encore les terrains implantés à proximité immédiate d'un carrefour sans constituer juridiquement un terrain d'angle.

Dans ces différentes situations, les conditions de visibilité ne dépendent pas exclusivement d'une hauteur uniforme fixée par le règlement, mais :

- de la configuration réelle de l'intersection ;
- de la géométrie des voies ;
- de la largeur des chaussées et de la présence éventuelle de trottoirs ou d'aménagements cyclables ;
- du niveau de trafic supporté par la voie concernée ;
- et de la nature même de la clôture (pleine, ajourée, transparente, végétalisée, etc.).

Ainsi, la suppression de la limitation automatique à 1 mètre en terrain d'angle ne supprime pas les exigences de sécurité publique.

Elle conduit à privilégier une appréciation contextualisée des projets, fondée sur les caractéristiques réelles du site.

En conséquence :

- l'autorité compétente conserve la faculté d'imposer des prescriptions spécifiques adaptées aux enjeux de visibilité ;
- des hauteurs différenciées ou des dispositifs particuliers pourront être exigés lorsque la sécurité des usagers le justifie ;

- le cas échéant, un projet pourra être refusé s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Cette faculté d'appréciation s'exerce notamment au regard de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, ainsi que des règles générales de sécurité issues du Code de la route.

Lorsque le terrain est situé en bordure d'une voie départementale, le gestionnaire de voirie pourra être consulté et formuler des prescriptions spécifiques tenant compte des contraintes propres à l'infrastructure concernée.

La modification proposée vise donc à remplacer une règle uniforme et rigide par un dispositif plus adapté aux situations concrètes, tout en maintenant pleinement les exigences relatives à la sécurité et à la visibilité.

Zones concernées par l'évolution de l'article 11

L'évolution des dispositions de l'article 11 relatives aux clôtures, s'applique aux zones suivantes du Plan Local d'Urbanisme :

- **zone UA** : centre ancien et cœur historique ;
- **zone UB** : secteurs urbains hors centre ;
- **zone UH** : hameaux ;
- **zone 1AU** : zones à urbaniser à vocation d'habitat ;
- **zones A et N**, pour les seules dispositions relatives aux clôtures.

Les zones UX et 1AUX, à vocation d'activités économiques, ne sont pas concernées par cette modification. Les règles spécifiques applicables à ces zones demeurent inchangées.

Dans ces zones, une attention particulière demeure portée :

- à l'insertion paysagère de clôtures dans des secteurs à dominante naturelle ou agricole ;
- à la perméabilité visuelle des dispositifs implantés en limite de parcelle ;
- à la préservation des écoulements naturels des eaux pluviales et à l'absence d'obstacle aux ruissellements, notamment en secteur de pente.

La modification apportée à l'article 11 n'a ni pour objet ni pour effet d'assouplir les exigences relatives à la qualité paysagère, à la gestion des eaux ou à la préservation des milieux dans ces zones.

Principe d'encadrement maintenu

La suppression de la limitation spécifique applicable aux terrains d'angle ne remet pas en cause les prescriptions existantes relatives :

- à la sécurité publique ;
- à la visibilité aux carrefours et aux accès ;
- aux contraintes résultant des autres réglementations applicables, notamment le Code de la route et les servitudes d'utilité publique.
- à la gestion des eaux pluviales et aux écoulements naturels.

Ces exigences demeurent pleinement opposables lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, indépendamment des règles de hauteur fixées par le règlement du PLU.

Lorsque le projet est situé en bordure d'une route départementale, le service gestionnaire de la voirie est susceptible d'être consulté dans le cadre de l'instruction. Il peut, le cas échéant, formuler des prescriptions spécifiques adaptées aux caractéristiques de l'infrastructure concernée.

Il est rappelé que la suppression de la règle automatique applicable aux terrains d'angle ne prive pas l'autorité compétente de sa faculté d'appréciation.

En présence d'un enjeu particulier de sécurité routière ou de visibilité, des prescriptions adaptées pourront être imposées, voire conduire à une limitation spécifique du projet si les circonstances l'exigent.

Portée réglementaire

La modification de l'article 11 du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Dormans, et plus particulièrement des dispositions relatives aux clôtures de l'article 11, porte **exclusivement sur des règles d'aspect extérieur**.

Elle n'entraîne aucune modification du zonage réglementaire, ne modifie ni les droits à construire, ni les densités, ni les hauteurs maximales des constructions principales, et ne remet pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La suppression de la disposition particulière limitant la hauteur des clôtures à 1 mètre sur les terrains d'angle, tout en maintenant les exigences relatives à la sécurité et à la visibilité des usagers.

Les prescriptions relatives :

- à la visibilité aux carrefours et aux accès ;
- à la sécurité des usagers de la voie publique ;
- à la gestion des risques, notamment en zones soumises à des contraintes particulières (inondation, servitudes d'utilité publique) ;
- ainsi qu'aux autres réglementations applicables, notamment le Code de la route;

demeurent pleinement opposables lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Il est rappelé que l'autorité compétente conserve, dans le cadre de l'instruction, la faculté d'apprécier la conformité d'un projet au regard de l'ensemble des règles applicables et peut, le cas échéant, assortir une autorisation de prescriptions particulières ou refuser un projet susceptible de porter atteinte à la sécurité publique.

Cette faculté s'exerce notamment au regard de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Elle permet d'assurer une prise en compte adaptée des situations particulières, sans qu'il soit nécessaire de maintenir une règle uniforme susceptible de produire des effets disproportionnés selon les configurations.

Lorsque le projet est situé en bordure d'une route départementale, le service gestionnaire de la voirie est susceptible d'être consulté. Il peut formuler des prescriptions spécifiques adaptées aux caractéristiques de l'infrastructure concernée.

Il est également précisé que la présente évolution ne remet pas en cause les dispositions applicables aux secteurs soumis à des protections patrimoniales, notamment les abords des

monuments historiques.

Dans ces secteurs, les projets de clôtures demeurent soumis aux dispositions du Code du patrimoine et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, conformément à la réglementation en vigueur.

De manière générale, les dispositions du règlement du PLU définissent un cadre normatif, mais ne confèrent aucun droit automatique à réaliser une clôture indépendamment de son contexte d'implantation.

La suppression de la règle spécifique applicable aux terrains d'angle vise à simplifier et harmoniser la rédaction du règlement, sans affaiblir les exigences en matière de sécurité, de visibilité, d'insertion paysagère ou de préservation du patrimoine.

Tableau comparatif de l'évolution de l'article 11 du règlement (Clôtures)

La présente modification simplifiée porte exclusivement sur la suppression de la disposition spécifique relative à la hauteur des clôtures en terrain d'angle prévue au point 11 de l'article 11 du règlement du PLU.

Il est rappelé que l'article 11 du règlement s'applique au sein de chacune des zones du PLU (UA, UB, UH, 1AU, A et N), avec des déclinaisons propres à chaque zone.

La modification proposée concerne uniquement la règle particulière limitant la hauteur à 1 mètre en terrain d'angle, sans modification des autres prescriptions du point 11.

Le tableau ci-après présente de manière comparative la rédaction en vigueur et la rédaction issue de la modification simplifiée n° 1.

Article concerné	Disposition concernée	Rédaction en vigueur	Rédaction après modification	Objet de la modification
Article 11	Article 11 - dispositions relatives au clôtures implantées sur les terrains d'angle.	« La hauteur de la clôture est ramenée à 1 mètre pour les terrains d'angle situés aux carrefours d'une voirie »	Disposition supprimée	Suppression de la disposition particulière limitant la hauteur des clôtures à 1 mètre sur les terrains d'angle, afin d'harmoniser la rédaction du règlement à l'échelle communale tout en maintenant les exigences de sécurité et de visibilité.
Article 11	Article 11 - hauteur maximale des clôtures.	« Hauteur maximale des clôtures fixée à 2 mètres »	Disposition maintenue sans modification	Aucune évolution : maintien de la règle générale applicable

Cette évolution du règlement écrit contribue à renforcer la sécurité juridique du règlement sans modifier sa portée générale ni les objectifs poursuivis par le Plan Local d'Urbanisme.

2.2.2 Dispositions relatives aux toitures : Évolution de l'article 11 du règlement écrit

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Dormans fixe actuellement, pour les

constructions principales, une pente de toiture comprise entre 35° et 45°. Les échanges intervenus avec la commune ont toutefois mis en évidence la nécessité de préciser les conditions d'application de cette règle afin de mieux prendre en compte les caractéristiques architecturales des projets, leur insertion dans le tissu bâti existant et les spécificités du territoire communal.

Cette disposition contribue à assurer la cohérence architecturale des constructions nouvelles et leur bonne intégration dans le tissu urbain existant.

Toutefois, l'application de cette règle a mis en évidence certaines difficultés d'application lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme pour des projets présentant des caractéristiques architecturales particulières ou nécessitant une adaptation aux contraintes du site.

La présente modification simplifiée vise à maintenir le principe général d'une pente de toiture comprise entre 35° et 45° pour les constructions principales, tout en précisant les conditions dans lesquelles une adaptation ponctuelle peut être admise.

Une adaptation ponctuelle peut ainsi être autorisée lorsqu'elle est justifiée par les caractéristiques architecturales du projet, son insertion dans le tissu bâti existant ou des contraintes techniques particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et paysagère du secteur concerné.

Cette évolution n'a pas pour objet de remettre en cause le cadre architectural défini par le règlement du PLU. Elle vise, au contraire, à renforcer la sécurité juridique du règlement en clarifiant ses conditions d'application, tout en permettant une appréciation adaptée aux caractéristiques propres de chaque projet et en garantissant le maintien de la qualité architecturale et paysagère du territoire communal.

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, aux matériaux, aux couleurs, aux formes des toitures et à leur intégration dans le site demeurent pleinement applicables.

Objectif de la modification

Le règlement actuellement en vigueur fixe, pour les constructions principales, une pente de toiture comprise entre 35° et 45° dans les zones concernées du Plan Local d'Urbanisme. Cette disposition visait initialement à garantir une cohérence architecturale avec les formes bâties traditionnelles du territoire communal.

Toutefois, l'application de cette règle a mis en évidence certaines difficultés d'application lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. La plage actuellement autorisée peut conduire à la réalisation de constructions présentant des volumes de toiture jugés excessivement marqués au regard du caractère architectural dominant de certains secteurs de la commune.

Dans ce contexte, la commune souhaite faire évoluer cette disposition afin de mieux encadrer les formes de toiture autorisées tout en conservant une souplesse adaptée aux spécificités des projets et à la diversité du tissu bâti existant.

Cette évolution répond également à la volonté exprimée par la commune de limiter la réalisation de toitures présentant des pentes excessivement marquées au regard du caractère architectural dominant observé à Dormans.

Elle permet également de renforcer la sécurité juridique du règlement en précisant les conditions dans lesquelles une adaptation ponctuelle peut être admise, sans remettre en

cause la règle générale applicable.

Ce travail vise ainsi à :

- améliorer l'intégration architecturale des constructions nouvelles dans leur environnement ;
- limiter le risque de réalisation de toitures présentant une pente disproportionnée au regard du paysage urbain local ;
- clarifier les conditions d'application du règlement ;
- encadrer les adaptations ponctuelles par des critères objectifs garantissant leur bonne insertion architecturale et paysagère.

Cette modification s'inscrit dans une démarche d'amélioration de la cohérence et de la lisibilité du règlement écrit, sans remettre en cause les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme.

La présente évolution ne remet pas en cause le principe général de la pente de toiture comprise entre 35° et 45°. Elle précise uniquement les conditions dans lesquelles une adaptation ponctuelle peut être admise afin de garantir une meilleure insertion architecturale des projets et une application plus homogène du règlement.

Portée réglementaire

La présente modification simplifiée porte sur des ajustements ciblés du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de Dormans, destinés à en améliorer la cohérence, la lisibilité et les conditions d'application.

Ces adaptations demeurent strictement limitées aux dispositions relatives aux pentes des toitures.

Ces évolutions concernent certaines dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords. Elles visent à clarifier l'application du règlement au regard des situations rencontrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La modification n'entraîne aucune évolution du zonage réglementaire, ne modifie ni les destinations autorisées, ni les règles de densité, ni les hauteurs maximales des constructions principales. Elle ne remet pas en cause les orientations du Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les adaptations proposées ont pour objet de préciser certaines règles afin de favoriser une application homogène du règlement sur l'ensemble du territoire communal tout en maintenant les exigences relatives à la qualité architecturale, à l'insertion paysagère et à la sécurité publique.

Les autres dispositions du règlement écrit demeurent inchangées et continuent à s'appliquer dans les conditions prévues par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Zones concernées par l'évolution

Les dispositions relatives aux pentes de toiture figurent actuellement au sein de l'article 11 du règlement applicable :

- à la zone UA ;
- à la zone UB ;
- à la zone UH ;
- à la zone 1AU ;

- à la zone UX ;
- à la zone 1AUX ;
- à la zone A ;
- à la zone N.

La présente modification simplifiée porte exclusivement sur les dispositions relatives aux pentes de toiture applicables dans ces zones, afin d'harmoniser leur rédaction et de préciser les conditions de mise en œuvre des prescriptions.

Les autres prescriptions applicables aux toitures, notamment celles relatives aux matériaux de couverture, au nombre de pans, à l'intégration architecturale des constructions et aux autres caractéristiques des toitures, restent également inchangées.

Principe d'encadrement maintenue

La présente évolution n'a pas pour objet d'assouplir de manière générale les règles applicables aux toitures.

La possibilité d'admettre une pente différente présente un caractère exceptionnel et ne constitue pas un droit automatique. Elle ne peut être envisagée que lorsqu'elle est justifiée par les caractéristiques architecturales du projet, son insertion dans le tissu bâti existant ou des contraintes techniques particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et paysagère du secteur concerné.

Cette faculté d'adaptation est appréciée au cas par cas lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les projets demeurent soumis aux dispositions générales du règlement relatives à l'insertion architecturale des constructions ainsi qu'aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme permettant à l'autorité compétente de refuser ou d'assortir de prescriptions un projet portant atteinte au caractère des lieux avoisinants ou aux paysages urbains.

Les exigences relatives à la qualité architecturale, à l'intégration paysagère et à la cohérence du cadre bâti communal demeurent pleinement applicables.

Conséquences réglementaires

La présente évolution n'emporte aucune modification des autres règles du règlement écrit. Elle concerne exclusivement les dispositions relatives aux pentes de toiture des constructions principales.

Les prescriptions relatives aux matériaux de couverture, au nombre de pans, aux débords de toiture, aux débords de toiture, aux couleurs et à l'intégration architecturale demeurent pleinement applicables.

3. Documents modifiés dans le cadre de la modification simplifiée n°1

Dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Dormans, les documents d'urbanisme suivants sont modifiés afin de traduire réglementairement et graphiquement les évolutions envisagées. Ces évolutions concernent l'adaptation de certains emplacements réservés ainsi que l'ajustement de certaines dispositions du règlement écrit relatives aux clôtures et aux toitures.

3.1. Documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme

Les documents graphiques du PLU sont modifiés afin de mettre à jour les emplacements réservés inscrits au document d'urbanisme.

Ces modifications portent exclusivement sur :

- la suppression de l'emplacement réservé n°5, initialement destiné à l'agrandissement de la station d'épuration ;
- la réduction de l'emplacement réservé n°10, afin de limiter son emprise à la seule surface strictement nécessaire à l'extension du cimetière communal.

Ces évolutions sont intégrées au plan des emplacements réservés ainsi qu'aux documents graphiques concernés, sans modification des limites de zonage ni des autres dispositions du PLU. Elles n'emportent aucune ouverture nouvelle à l'urbanisation et n'affectent pas l'économie générale du document d'urbanisme.

3.2. Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme

Le règlement écrit du PLU fait l'objet d'adaptations ponctuelles destinées à améliorer la lisibilité, la sécurité juridique et les conditions d'application de certaines dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

La modification concerne :

- l'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions ;
- les dispositions relatives aux clôtures ;
- les dispositions relatives aux pentes de toiture des constructions principales.

Les adaptations réglementaires portent exclusivement :

- sur la suppression de la disposition spécifique limitant à 1 mètre la hauteur des clôtures sur les terrains d'angles ;
- sur la clarification des conditions d'application des dispositions relatives aux pentes de toiture, tout en maintenant la règle générale fixant une pente comprise entre 35° et 45° et en permettant, dans des situations particulières, une adaptation ponctuelle justifiée.

Les autres prescriptions du règlement demeurent inchangées.

Dispositions applicables à la zone UA :

11.4 Clôtures

Dans le secteur soumis à inondation, les clôtures remettant en cause le bon écoulement des eaux sont interdites.

Les clôtures en limite du domaine public sont constituées d'un des éléments suivants :

- Un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres
- La hauteur de la clôture est ramenée à 1 mètre pour les terrains d'angles situés aux carrefours d'une voirie

Les éléments architecturaux des clôtures traditionnelles d'aspect brique ou pierre ne doivent pas être peints.

Les murs et murets sont de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximum de 2 mètres.

Exceptions pour l'ensemble des clôtures :



Plan Local d'Urbanisme de Dormans - CDHU

Page 17

Règlement

- La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant, pour lesquelles la hauteur est inférieure ou égale à la hauteur existante.
- Les clôtures existantes peuvent être reconstruites à l'identique.

Sont interdits en limite du domaine public :

- Les murs ou murets constitués de panneaux ou plaques opaques.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques) et les plaques bétons.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif

Figure 7: Extrait du règlement en vigueur- Article UA 11.4 "Clôtures" (avant modification)

11.4 Clôtures

Dans le secteur soumis au risque d'inondation, les clôtures susceptibles de faire obstacle au libre écoulement des eaux sont interdites.

Les clôtures implantées en limite du domaine public peuvent être constituées de l'un des éléments suivants :

- Un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur totale de 2 mètres.

Les éléments architecturaux des clôtures traditionnelles d'aspect brique ou pierre ne doivent pas être peints.

Les murs et murets seront de même teinte ou d'une teinte rappelant celle des façades de la construction principale.

Les clôtures en limite séparative ne pourront excéder une hauteur maximale de 2 mètres. Leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la voie publique ni compromettre la qualité de l'insertion urbaine et paysagère du secteur.



Plan Local d'Urbanisme de Dormans - CDHU

Page 17

Règlement

Exceptions pour l'ensemble des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant, pour lesquelles la hauteur est inférieure ou égale à la hauteur existante.
- Les clôtures existantes peuvent être reconstruites à l'identique.

Sont interdits en limite du domaine public :

- Les murs ou murets constitués de panneaux ou plaques opaques.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques) et les plaques bétons.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Figure 6: Extrait du règlement écrit (Article UA 11.4) après modification simplifiée n°1.

Dispositions applicables à la zone UB :

11.3. Clôtures

Dans le secteur soumis à inondation, les clôtures remettant en cause le bon écoulement des eaux sont interdites.

Les clôtures en limite du domaine public sont constituées d'un des éléments suivants :

- Un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées.
- La hauteur des clôtures est ramenée à 1 mètre maximum pour les terrains d'angles situés aux carrefours d'une voirie

Les murs et murets sont de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximum de 2 mètres.

Exceptions pour l'ensemble des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant, pour lesquelles la hauteur est inférieure ou égale à la hauteur existante.
- Les clôtures existantes peuvent être construites à l'identique.



Plan Local d'Urbanisme de Dormans - CDHU

Page 27

Règlement

Sont interdits en limite du domaine public :

- Les murs ou murets constitués de panneaux ou plaques opaques.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques) et les plaques bétons

Figure 8: Extrait du règlement en vigueur- Article UB 11.3 "Clôtures" (avant modification)

11.3. Clôtures

Dans le secteur soumis à inondation, les clôtures remettant en cause le bon écoulement des eaux sont interdites.

Les clôtures en limite du domaine public sont constituées d'un des éléments suivants :

- Un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur totale de 2 mètres.
- Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences mélangées.

Les murs et murets seront de même teinte ou d'une teinte rappelant celle des façades de la construction principale.

Les clôtures en limite séparative ne pourront excéder une hauteur maximale de 2 mètres. Leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la sécurité des usages de la voie publique ni compromettre la qualité de l'insertion urbaine et paysagère du secteur.

Exceptions pour l'ensemble des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, | exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant, pour lesquelles la



Plan Local d'Urbanisme de Dormans - CDHU

Page 29

Règlement

hauteur est inférieure ou égale à la hauteur existante.

- Les clôtures existantes peuvent être reconstruites à l'identique.

Sont interdits en limite du domaine public :

- Les murs ou murets constitués exclusivement de panneaux ou de plaques opaques.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants ou opaques (bâches, imitations de verdure, panneaux de bois tressés, plaques ou plaques de béton).

Les schémas ci-après illustrent, à titre pédagogique, les principes de visibilité et de conception des clôtures. Ils facilitent la compréhension du règlement sans se substituer à ses dispositions.

Figure 9: Extrait du règlement écrit (UB 11.3) après modification simplifiée n°1.

Dispositions applicables à la zone UH :

11.4. Clôtures

Plan Local d'Urbanisme de Dormans - CDHU

Page 36

Règlement

Dans le secteur soumis à inondation, les clôtures remettant en cause le bon écoulement des eaux sont interdites.

Les clôtures en limite du domaine public sont constituées d'un des éléments suivants :

- Un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées.
- La hauteur de la clôture est ramenée à 1 mètre pour les terrains d'angles situés aux carrefours d'une voirie

Les éléments architecturaux des clôtures traditionnelles d'aspect brique ou pierre ne doivent pas être peints.

Les murs et murets sont de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximum de 2 mètres.

Exceptions pour l'ensemble des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant, pour lesquelles la hauteur est inférieure ou égale à la hauteur existante.
- Les clôtures existantes peuvent être construites à l'identique.

Sont interdits en limite du domaine public :

- Les murs ou murets constitués de panneaux ou plaques opaques.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques) et les plaques béton.

Figure 10: Extrait du règlement en vigueur- Article UH 11.4 "Clôtures" (avant modification)

11.4. Clôtures

Plan Local d'Urbanisme de Dormans - CDHU

Page 41

Règlement

Dans le secteur soumis à inondation, les clôtures remettant en cause le bon écoulement des eaux sont interdites.

Les clôtures en limite du domaine public sont constituées d'un des éléments suivants :

- Un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur totale de 2 mètres.
- Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences mélangées.

Les éléments architecturaux des clôtures traditionnelles d'aspect brique ou pierre ne doivent pas être peints.

Les murs et murets seront de même teinte ou d'une teinte rappelant celle des façades de la construction principale.

Les clôtures en limite séparative ne pourront excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Leur implantation et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la sécurité des usages de la voie publique ni compromettre la qualité de l'insertion urbaine et paysagère du secteur.

Exceptions pour l'ensemble des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant, pour lesquelles la hauteur est inférieure ou égale à la hauteur existante.
- Les clôtures existantes peuvent être reconstruites à l'identique.

Sont interdits en limite du domaine public :

- Les murs ou murets constitués exclusivement de panneaux ou de plaques opaques.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants ou opaques (bâches, imitations de verdure, panneaux de bois tressés, plaques ou plaques de béton).

Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières pouvant être imposées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme afin de garantir la sécurité publique, la qualité de l'insertion architecturale et la bonne intégration paysagère des projets.

Les schémas ci-après sont présentés à titre illustratif afin de faciliter la compréhension des dispositions réglementaires. Ils n'ont pas de valeur réglementaire et ne se substituent pas aux prescriptions du présent article.

Figure 11: Extrait du règlement écrit (UH 11.4) après modification simplifiée n°1.

Dispositions applicables à la zone 1AU :

11.3. Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public sont constituées d'un des éléments suivants :

- Un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées.
- La hauteur de la clôture est ramenée à 1 mètre pour les terrains d'angles situés aux carrefours d'une voirie

Les éléments architecturaux des clôtures traditionnelles d'aspect brique ou pierre ne doivent pas être peints.

Les murs et murets sont de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximum de 2 mètres.

Exceptions pour l'ensemble des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant, pour lesquelles la hauteur est inférieure ou égale à la hauteur existante.
- Les clôtures existantes peuvent être reconstruites à l'identique.

Sont interdits en limite du domaine public :

- Les murs ou murets constitués de panneaux ou plaques opaques.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques) et les plaques bétons.

Figure 12: Extrait du règlement en vigueur- Article 1AU 11.3 "Clôtures" (avant modification)

11.3. Clôtures

Les clôtures implantées en limite du domaine public sont constituées de l'un des éléments suivants :

- Un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur totale de 2 mètres.
- Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences mélangées.

Les éléments architecturaux des clôtures traditionnelles d'aspect brique ou pierre ne doivent pas être peints.
Les murs et murets seront de même teinte ou d'une teinte rappelant celle des façades de la construction principale

Les clôtures en limite séparative ne pourront excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Leur implantation, leur hauteur et leur composition devront être adaptées au contexte urbain et ne pas porter atteinte à la sécurité publique, à la qualité architecturale ni à l'insertion paysagère des constructions.

Exceptions pour l'ensemble des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant, pour lesquelles la hauteur est inférieure ou égale à la hauteur existante.
- Les clôtures existantes peuvent être reconstruites à l'identique.

Sont interdits en limite du domaine public :

- Les murs ou murets constitués exclusivement de panneaux ou de plaques opaques.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants ou opaques (bâches, imitations de verdure, panneaux de bois tressés, plaques ou plaques de béton).

Plan Local d'Urbanisme de Dormans - CDHU Page 63

Règlement

Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières qui pourront être imposées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme afin d'assurer la sécurité publique, la qualité architecturale et la bonne insertion des projets dans leur environnement.

✓ À Faire

✗ À Éviter

Mur habut surmonté

Figure 13: Extrait du règlement écrit (1AU 11.3) après modification simplifiée n°1.

Dispositions applicables à la zone A :

11.2.4. Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public sont constituées d'un des éléments suivants :

- Un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées.
- La hauteur de la clôture est ramenée à 1 mètre pour les terrains d'angles situés aux carrefours d'une voirie

Les éléments architecturaux des clôtures traditionnelles d'aspect brique ou pierre ne doivent pas être peints.



Plan Local d'Urbanisme de Dormans - CDHU

Page 76

Règlement

Les murs et murets sont de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximum de 2 mètres.

Exceptions :

- La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant, pour lesquelles la hauteur est inférieure ou égale à la hauteur existante.
- Les clôtures existantes peuvent être construites à l'identique.

Sont interdits :

- Les murs ou murets constitués de panneaux ou plaques opaques.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques) et les plaques bétons.
- Dans le secteur A1 uniquement, les clôtures remettant en cause le bon écoulement des eaux.

Figure 15: Extrait du règlement en vigueur- Article A 11.2.4 "Clôtures" (avant modification)

11.2.4. Clôtures

Les clôtures implantées en limite du domaine public sont constituées de l'un des éléments suivants :

- Un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.



Plan Local d'Urbanisme de Dormans - CDHU

Page 82

Règlement

- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur totale de 2 mètres.
- Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences mélangées.

Les éléments architecturaux des clôtures traditionnelles d'aspect brique ou pierre ne doivent pas être peints.

Les murs et murets seront de même teinte ou d'une teinte rappelant celle des façades de la construction principale.

Les clôtures implantées en limite séparative ne pourront excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Leur implantation, leur hauteur et leur composition devront être adaptées au caractère agricole et paysager du secteur et ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, à la sécurité publique ni au bon écoulement des eaux.

Exceptions :

- La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant, pour lesquelles la hauteur est inférieure ou égale à la hauteur existante.
- Les clôtures existantes peuvent être reconstruites à l'identique.

Sont interdits :

- Les murs ou murets constitués exclusivement de panneaux ou de plaques opaques.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants ou opaques (bâches, imitations de verdure, panneaux de bois tressés, plaques ou plaques de béton).
- Dans le seul secteur A1, sont interdites les clôtures susceptibles de remettre en cause le bon écoulement des eaux ou d'aggraver le risque d'inondation.

Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières qui pourront être imposées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme afin d'assurer la sécurité publique, la qualité paysagère, la préservation des espaces agricoles ainsi que le bon écoulement des eaux.

Figure 14: Extrait du règlement écrit (A 11.2.4) après modification simplifiée n° 1.

Dispositions applicables à la zone N :

11.4 Clôtures

Dans le secteur soumis à inondation, les clôtures remettant en cause le bon écoulement des eaux sont interdites.

Les clôtures en limite du domaine public sont constituées d'un des éléments suivants :

- Un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé ou non d'une haie vive d'essences mélangées.
- La hauteur de la clôture est ramenée à 1 mètre pour les terrains d'angles situés aux carrefours d'une voirie

Les éléments architecturaux des clôtures traditionnelles d'aspect brique ou pierre ne doivent pas être peints.

Les murs et murets sont de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximum de 2 mètres.

Exceptions pour l'ensemble des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant, pour lesquelles la hauteur est inférieure ou égale à la hauteur existante.
- Les clôtures existantes peuvent être reconstruites à l'identique.

Sont interdits :

Plan Local d'Urbanisme de Dormans - CDHU

Page 80

Règlement

- Les murs ou murets constitués de panneaux ou plaques opaques.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois treillis, plaques) et les plaques béton.

Dans le secteur Nj uniquement :

Les tons des murs et de toute menuiserie et boiserie doivent s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement et mur de soutènement.

Sont interdits :

- Les panneaux ou plaques opaques.
- Les bardages d'aspect métallique.

Figure 16: Extrait du règlement en vigueur- Article N 11.4 "Clôtures" (avant modification)

11.4 Clôtures

Dans le secteur soumis à inondation, les clôtures remettant en cause le bon écoulement des eaux sont interdites.

Les clôtures implantées en limite du domaine public sont constituées de l'un des éléments suivants :

- Un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur totale de 2 mètres.
- Un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences mélangées.

Les éléments architecturaux des clôtures traditionnelles d'aspect brique ou pierre ne doivent pas être peints.

Les murs et murets seront de même teinte ou d'une teinte rappelant celle des façades de la construction principale.

Les clôtures implantées en limite séparative ne pourront excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Leur implantation, leur hauteur et leur composition devront être adaptées au caractère naturel et paysager du secteur et contribuer à la bonne intégration des constructions dans leur environnement.

Exceptions pour l'ensemble des clôtures :

- La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant, pour lesquelles la hauteur est inférieure ou égale à la hauteur existante.
- Les clôtures existantes peuvent être reconstruites à l'identique.

Plan Local d'Urbanisme de Dormans - CDHU

Page 94

Règlement

Sont interdits :

- Les murs ou murets constitués exclusivement de panneaux ou de plaques opaques.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants ou opaques (bâches, imitations de verdure, panneaux de bois treillis, plaques ou plaques de béton).

Dans le secteur Nj uniquement :

Les teintes des murs, des menuiseries et des boiseries devront s'harmoniser entre elles et avec les caractéristiques du paysage bâti et naturel environnant.

Les matériaux destinés à être enduits ou revêtus (parpaings, briques creuses ou matériaux assimilés) ne pourront être laissés apparents, y compris pour les soubassements et les murs de soutènement.

Sont interdits :

- Les panneaux ou plaques opaques constituant tout ou partie d'une clôture
- Les bardages d'aspect métallique lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les clôtures devront préserver le caractère naturel et paysager du secteur et s'intégrer harmonieusement dans leur environnement, notamment par le choix des matériaux, des teintes et de leur composition.

Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières qui pourront être imposées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme afin d'assurer la préservation des paysages, de la biodiversité, de la qualité architecturale et de la sécurité publique.

Figure 17: Extrait du règlement écrit (N 11.4) après modification simplifiée n°1.

3.3. Évolution des dispositions relatives aux toitures

Le règlement du PLU fixe actuellement une pente comprise entre 35° et 45° pour les toitures des constructions principales.

Les échanges intervenus avec la commune ont mis en évidence la nécessité de préciser les conditions d'application de cette disposition afin de garantir une meilleure prise en compte des caractéristiques architecturales des projets, de leur insertion dans le tissu bâti existant et de la cohérence architecturale et paysagère du territoire communal.

La modification proposée vise à maintenir la plage de pente actuellement prévue pour les constructions principales, comprise entre 35° et 45°, tout en précisant les conditions dans lesquelles une adaptation ponctuelle peut être admise. Celle-ci demeure exceptionnelle et ne peut être envisagée que lorsqu'elle est justifiée par les caractéristiques architecturales du projet, son insertion dans le tissu bâti existant ou des contraintes techniques particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et paysagère du secteur concerné.

Cette évolution a pour objectif de préserver les caractéristiques architecturales du territoire communal tout en apportant une souplesse d'application dans les situations particulières dûment justifiées, sans remettre en cause la cohérence architecturale et paysagère des secteurs concernés.

Cette modification fait suite aux échanges intervenus avec la commune dans le cadre de la procédure de modification simplifiée. Elle vise à clarifier les conditions d'application de la règle existante afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme tout en permettant, dans des cas limités et justifiés, une adaptation compatible avec les caractéristiques architecturales et paysagères du territoire communal.

Disposition en vigueur	Disposition après modification
La pente des toitures des constructions principales est comprise entre 35° et 45°.	La pente des toitures des constructions principales est comprise entre 35° et 45°. Une adaptation ponctuelle peut toutefois être admise lorsqu'elle est justifiée par les caractéristiques architecturales du projet, son insertion dans le tissu bâti existant ou des contraintes techniques particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et paysagère du secteur concerné.

Cette évolution ne modifie donc pas la règle générale applicable aux constructions principales. Elle en précise les modalités d'application afin de permettre une meilleure prise en compte des situations particulières rencontrées lors de l'instruction, sans remettre en cause les objectifs de qualité architecturale poursuivis par le règlement du PLU.

Dispositions applicables à la zone UA :

11.1 Toiture

Les toitures des constructions principales doivent :

- Admettre une pente de 35 à 45°,
- Être au moins à 2 pans.

Exceptions :

- Dans le cas de construction présentant plus de 4 façades, pignons compris (construction en L, en U, etc.), le nombre de pans de toit peut être supérieur.
- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans un but d'économie d'énergie.
- Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pans cassés ou demi-croupes.

Figure 19: Extrait du règlement en vigueur- Article UA 11.1 "Toiture" (avant modification)

11.1 Toiture

Les toitures des constructions principales doivent :

- La pente des toitures des constructions principales est comprise entre 35° et 45°,
- Les toitures des constructions principales comportent au minimum deux pans.

Exceptions :

- Une adaptation ponctuelle à la règle de pente peut toutefois être admise lorsque celle-ci est justifiée par les caractéristiques architecturales du projet, son insertion dans le tissu bâti existant ou des contraintes techniques particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et paysagère du secteur concerné.

Cette adaptation ne constitue pas un droit automatique. Elle demeure exceptionnelle et fait l'objet d'une appréciation au regard de la qualité architecturale du projet, de son insertion dans son environnement et des caractéristiques du secteur concerné.

- Pour les constructions présentant plus de quatre façades, pignons compris (constructions en L, en U, etc.), le nombre de pans de toiture peut être supérieur à deux



Plan Local d'Urbanisme de Dormans - CDHU

Page 16

Règlement

- Les toitures-terrasses sont autorisées lorsqu'elles répondent à un objectif de performance énergétique, d'intégration d'équipements liés aux énergies renouvelables ou de végétalisation.
- Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pans cassés ni aux demi-croupes.

Dans tous les cas, les toitures devront contribuer à la bonne insertion architecturale des constructions dans leur environnement et respecter les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur concerné.

Figure 18: Extrait du règlement écrit (Article UA 11.1) après modification simplifiée n°1.

Dispositions applicables à la zone UB :

11.1. Toiture Les toitures des constructions principales doivent : • Admettre une pente de 35 à 45°, • Être au moins à 2 pans. Exceptions : • Dans le cas de construction présentant plus de 4 façades, pignons compris (construction en L, en U, etc.), le nombre de pans de toit peut être supérieur. • Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans un but d'économie d'énergie.  Plan Local d'Urbanisme de Dormans - CDHU Page 26 Règlement • Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pans cassés ou demi-croupes.

Figure 21: Extrait du règlement en vigueur- Article UB 11.1 "Toiture" (avant modification)

11.1. Toiture Les toitures des constructions principales doivent : • La pente des toitures des constructions principales est comprise entre 35° et 45°, • Les toitures des constructions principales comportent au minimum deux pans. Adaptations et dispositions particulières : • Pour les constructions présentant plus de quatre façades, pignons compris (constructions en L, en U, etc.), le nombre de pans de toiture peut être supérieur à deux. • Les toitures-terrasses sont autorisées lorsqu'elles répondent à un objectif de performance énergétique, permettent l'intégration d'équipements liés aux énergies renouvelables ou contribuent à une meilleure insertion architecturale du projet.  Plan Local d'Urbanisme de Dormans - CDHU Page 28 Règlement • Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pans cassés ni aux demi-croupes. • Une adaptation ponctuelle à la règle de pente peut toutefois être admise lorsqu'elle est justifiée par les caractéristiques architecturales du projet, son insertion dans le tissu bâti existant ou des contraintes techniques particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et paysagère du secteur concerné. Cette adaptation ne constitue pas un droit automatique. Elle demeure exceptionnelle et est appréciée au regard de la qualité architecturale du projet, de son insertion dans son environnement et des caractéristiques du secteur concerné. Dans tous les cas, les toitures devront contribuer à la bonne insertion architecturale des constructions dans leur environnement et respecter les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur concerné.
--

Figure 20: Extrait du règlement écrit (UB 11.1) après modification simplifiée n°1.

Dispositions applicables à la zone UH :

11.1. Toiture
Les toitures des constructions principales doivent :
• Admettre une pente de 35 à 45°, • Être au moins à 2 pans.
<u>Exceptions :</u>
• Dans le cas de construction présentant plus de 4 façades, pignons compris (construction en L, en U, etc.), le nombre de pans de toit peut être supérieur." • Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans un but d'économie d'énergie. • Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pans cassés ou demi-croupes.

Figure 23: Extrait du règlement en vigueur- Article UH 11.1 "Toiture" (avant modification)

11.1. Toiture
Les toitures des constructions principales doivent :
• La pente des toitures des constructions principales est comprise entre 35° et 45° • Les toitures des constructions principales comportent au minimum deux pans.
<u>Adaptations et dispositions particulières :</u>
• Pour les constructions présentant plus de quatre façades, pignons compris (constructions en L, en U, etc.), le nombre de pans de toiture peut être supérieur à deux. • Les toitures-terrasses sont autorisées lorsqu'elles répondent à un objectif de performance énergétique, permettent l'intégration d'équipements liés aux énergies renouvelables ou contribuent à une meilleure insertion architecturale du projet. • Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pans cassés ni aux demi-croupes. • Une adaptation ponctuelle à la règle de pente peut toutefois être admise lorsqu'elle est justifiée par les caractéristiques architecturales du projet, son insertion dans le tissu bâti existant ou des contraintes techniques particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et paysagère du secteur concerné. Cette adaptation ne constitue pas un droit automatique. Elle demeure exceptionnelle et fait l'objet d'une appréciation au regard de la qualité architecturale du projet, de son insertion dans son environnement et des caractéristiques du secteur concerné.
Dans tous les cas, les toitures devront contribuer à la bonne insertion architecturale des constructions dans leur environnement et respecter les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur concerné.

Figure 22: Extrait du règlement écrit (UH 11.1) après modification simplifiée n°1.

Dispositions applicables à la zone 1AU :

11.1. Toiture

Les toitures des constructions principales doivent :

- Admettre une pente de 35 à 45°,
- Etre au moins à 2 pans.

Exceptions :

- Dans le cas de construction présentant plus de 4 façades, pignons compris (construction en L, en U, etc.), le nombre de pans de toit peut être supérieur."
- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans un but d'économie d'énergie.
- Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pans cassés ou demi-croupes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt général ou de services publics.

Figure 25: Extrait du règlement en vigueur- Article 1AU 11.1 "Toiture" (avant modification)

11.1. Toiture

Les toitures des constructions principales doivent :

- La pente des toitures des constructions principales est comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures des constructions principales comportent au minimum deux pans.

Adaptations et dispositions particulières :

- Pour les constructions présentant plus de quatre façades, pignons compris (constructions en L, en U, etc.), le nombre de pans de toiture peut être supérieur à deux.
- Les toitures-terrasses sont autorisées lorsqu'elles répondent à un objectif de performance énergétique, permettent l'intégration d'équipements liés aux énergies renouvelables ou contribuent à une meilleure insertion architecturale du projet.
- Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pans cassés ni aux demi-croupes.
- Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Une adaptation ponctuelle à la règle de pente peut toutefois être admise lorsqu'elle est justifiée par les caractéristiques architecturales du projet, son insertion dans le tissu bâti existant ou des contraintes techniques particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et paysagère du secteur concerné.
Cette adaptation ne constitue pas un droit automatique. Elle demeure exceptionnelle et est appréciée au regard de la qualité architecturale du projet, de son insertion dans son environnement et des caractéristiques du secteur concerné.

Plan Local d'Urbanisme de Dormans - CDHU

Page 62

Règlement

Dans tous les cas, les toitures devront contribuer à la bonne insertion architecturale des constructions dans leur environnement et respecter les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur concerné.

Figure 24: Extrait du règlement écrit (1AU 11.1) après modification simplifiée n°1.

Dispositions applicables à la zone A :

11.2. Autres constructions
11.2.1 Toiture
Les toitures des constructions principales doivent :

- Admettre une pente de 35 à 45°, sauf pour les annexes et dépendances de moins de 30 m²
- Etre au moins à 2 pans.



Plan Local d'Urbanisme de Dormans - CDHU

Page 75

Règlement

Exceptions :

- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans un but d'économie d'énergie.
- Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pans cassés ou demi-croupes.

Figure 27: Extrait du règlement en vigueur- Article A 11.2.1 "Toiture" (avant modification)

11.2. Autres constructions
11.2.1 Toiture
Les toitures des constructions principales doivent :

- La pente des toitures des constructions principales est comprise entre 35° et 45°. Les annexes et dépendances de moins de 30 m² ne sont pas soumises à cette disposition.
- Les toitures des constructions principales comportent au minimum deux pans.



Plan Local d'Urbanisme de Dormans - CDHU

Page 81

Règlement

Adaptations et dispositions particulières :

- Les toitures-terrasses sont autorisées lorsqu'elles répondent à un objectif de performance énergétique, permettent l'intégration d'équipements liés aux énergies renouvelables ou contribuent à une meilleure insertion architecturale du projet.
- Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pans cassés ni aux demi-croupes.
- Une adaptation ponctuelle à la règle de pente peut toutefois être admise lorsqu'elle est justifiée par les caractéristiques architecturales du projet, son insertion dans le tissu bâti existant ou des contraintes techniques particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et paysagère du secteur concerné.
Cette adaptation ne constitue pas un droit automatique. Elle demeure exceptionnelle et est appréciée au regard de la qualité architecturale du projet, de son insertion dans son environnement et des caractéristiques du secteur concerné.

Dans tous les cas, les toitures devront contribuer à la bonne insertion architecturale des constructions dans leur environnement et respecter les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur concerné.

Figure 26: Extrait du règlement écrit (A 11.2.1) après modification simplifiée n°1.

Dispositions applicables à la zone N :

11.1 Toiture

Les toitures des constructions principales doivent :

- Admettre une pente de 35 à 45° ,
- Etre au moins à 2 pans.

Exceptions :

- Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans un but d'économie d'énergie.
- Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pans cassés ou demi-croupes.

Figure 28: Extrait du règlement en vigueur- Article N 11.1 "Toiture" (avant modification)

11.1 Toiture

Les toitures des constructions principales doivent :

- Les toitures des constructions principales présentent une pente comprise entre 35° et 45° ,
- Les toitures des constructions principales comportent au minimum deux pans.

Adaptations et dispositions particulières :

- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement lorsqu'elles répondent à un objectif de performance énergétique ;
- Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pans cassés ni aux demi-croupes ;
- Une adaptation ponctuelle à la règle de pente peut toutefois être admise lorsqu'elle est justifiée par les caractéristiques architecturales du projet, son insertion dans le tissu bâti existant ou des contraintes techniques particulières, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et paysagère du secteur concerné.

Cette adaptation ne constitue pas un droit automatique. Elle demeure exceptionnelle et est appréciée au regard de la qualité architecturale du projet, de son insertion dans son environnement et des caractéristiques du secteur concerné.

Dans tous les cas, les projets devront assurer une insertion harmonieuse dans leur environnement bâti et paysager et respecter les caractéristiques architecturales du secteur concerné.



Figure 29: Extrait du règlement écrit (N 11.1) après modification simplifiée n°1.

3.4. Évolution des dispositions relatives aux toitures

L'évolution des dispositions relatives aux toitures porte exclusivement sur les règles applicables à l'aspect extérieur des constructions. Elle consiste à adapter les conditions d'application de la règle relative aux pentes de toiture, sans modifier les autres prescriptions du règlement écrit.

Elle ne modifie ni le zonage du Plan Local d'Urbanisme, ni les destinations autorisées, ni les règles de hauteur, d'implantation ou d'emprise au sol des constructions.

La modification consiste à maintenir la règle générale fixant une pente de toiture comprise entre 35° et 45° pour les constructions principales, tout en prévoyant la possibilité d'admettre, à titre exceptionnel, une adaptation ponctuelle lorsque celle-ci est justifiée par les caractéristiques architecturales du projet, son insertion dans le tissu bâti existant ou des contraintes techniques particulières.

La possibilité d'admettre une pente différente ne constitue pas un droit automatique. Elle demeure exceptionnelle et ne peut être admise que lorsque les caractéristiques architecturales du projet, son insertion dans le tissu bâti existant ou des contraintes techniques particulières le justifient, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et paysagère du secteur concerné. Cette appréciation relève de l'autorité compétente lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Cette évolution ne remet pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), n'entraîne aucune modification du zonage, des droits à construire ou de l'économie générale du document d'urbanisme et demeure pleinement compatible avec les objectifs de qualité architecturale et paysagère poursuivis par la commune.

3.5. Tableau de synthèse globale des modifications du PLU

Les autres dispositions du règlement relatives aux matériaux de couverture, au nombre de pans, aux toitures-terrasses ainsi qu'à l'intégration architecturale des constructions demeurent inchangées. La présente modification porte exclusivement sur les modalités d'application de la règle relative aux pentes de toiture.

Document du PLU	Élément concerné	Nature de la modification	Portée de la modification
Documents graphiques	Emplacement réservé n° 5	Suppression	Mise à jour du document après réalisation de l'équipement public
Documents graphiques	Emplacement réservé n° 10	Réduction de l'emprise	Adaptation de l'emplacement réservé aux besoins réels de l'extension du cimetière
Règlement écrit	Article 11 - point 11(clôtures)	Suppression d'une disposition spécifique	Harmonisation des règles de hauteur des clôtures, notamment sur les terrains d'angle
Règlement écrit	Dispositions relatives aux toitures : Article 11- Toitures	Adaptation des conditions d'application de la règle	Maintien de la règle générale fixant une pente comprise entre 35° et 45° pour les constructions principales et encadrement des adaptations ponctuelles, lorsque celles-ci sont justifiées par les caractéristiques architecturales du projet, son insertion dans le tissu bâti existant ou des contraintes techniques particulières, sans porter atteinte à la cohérence architecturale et paysagère du secteur concerné.

L'ensemble de ces évolutions demeure ponctuel et n'affecte ni les orientations générales du PLU, ni les équilibres du territoire communal. Elles visent exclusivement à améliorer la lisibilité et les conditions d'application du document d'urbanisme.

4. Effets de la modification

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Dormans emporte des effets limités, ciblés et proportionnés. Elle vise exclusivement à adapter certaines dispositions du règlement écrit et des documents graphiques afin d'améliorer leur lisibilité et leurs conditions d'application, sans remettre en cause l'économie générale du document d'urbanisme.

4.1. Effets sur l'organisation du document d'urbanisme

La modification permet une **mise à jour du PLU**, en cohérence avec l'état d'avancement des projets communaux et les besoins actuels du territoire, sans remettre en cause la structure générale du document.

La structure générale du règlement écrit est conservée. Les évolutions apportées consistent uniquement à adapter certaines dispositions afin d'améliorer leur compréhension et leur mise en œuvre lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le zonage réglementaire, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) demeurent inchangés.

La modification n'affecte donc ni l'économie générale du PLU, ni les grands équilibres du projet communal.

4.2 Effets sur la lisibilité et la sécurité juridique du PLU

Les évolutions apportées contribuent à :

- **clarifier la situation réglementaire de certains secteurs**, notamment par la suppression d'emplacements réservés devenus sans objet et par l'ajustement précis de l'emprise d'un emplacement réservé existant ;
- **renforcer la lisibilité du règlement écrit**, en harmonisant certaines dispositions relatives aux clôtures et en précisant les conditions d'application des règles relatives aux pentes de toiture ;
- **limiter les difficultés d'interprétation** rencontrées lors de l'instruction des autorisation d'urbanisme ;
- **sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme**, en adaptant le document aux situations foncières et opérationnelles actuelles.

L'adaptation des dispositions relatives aux toitures permet de maintenir la règle générale fixant une pente comprise entre 35° et 45° pour les constructions principales, tout en encadrant la possibilité d'admettre une adaptation ponctuelle lorsque celle-ci est justifiée par les caractéristiques architecturales du projet, son insertion dans le tissu bâti existant ou des contraintes techniques particulières. Cette évolution améliore la sécurité juridique du règlement tout en préservant la cohérence architecturale et paysagère du territoire communal.

Les autres prescriptions relatives aux matériaux, aux couleurs, au nombre de pans, aux toitures-terrasses ainsi qu'à l'intégration architecturale demeurent inchangées. La présente modification porte exclusivement sur les modalités d'application de la règle relative aux

pentres de toiture.

4.3 Effets sur les capacités de construction et le développement communal

La modification simplifiée n° 1 :

- n'entraîne aucune ouverture à l'urbanisation nouvelle. Elle ne génère aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- ne modifie pas les limites des zones urbaines ou à urbaniser ;
- n'entraîne ni création ni suppression de droits à construire à l'échelle communale.

La réduction de l'emplacement réservé n°10 permet de libérer une partie du foncier initialement réservé, sans modification du zonage en vigueur. Les possibilités de construction sur ce secteur demeurent encadrées par les règles existantes du PLU. Toute opération d'aménagement future devra faire l'objet des autorisations et, le cas échéant, des évaluations environnementales requises au titre des réglementations applicables.

Les adaptations apportées au règlement écrit relatif aux clôtures et aux toitures concernent exclusivement les conditions d'application de certaines règles d'aspect extérieur des constructions. Elles ne modifient ni les capacités de construction, ni les droits à construire, ni les possibilités de développement prévues par le Plan Local d'Urbanisme.

4.4. Effets sur l'environnement, la trame verte et bleue et les autres réglementations applicables

4.4.1. Incidences environnementales et trame verte et bleue

L'emplacement réservé n°5 est situé en zone naturelle (secteur Ne) du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, secteur destiné à l'accueil d'équipements publics. La suppression de cet emplacement réservé ne modifie pas le classement en zone Ne, ni les prescriptions applicables à ce secteur.

Cette suppression ne modifie ni la vocation générale du secteur, ni les protections environnementales applicables.

Le site concerné est inclus dans un secteur identifié comme sensible au regard de la trame verte et bleue, notamment en raison de la présence d'un aléa inondation et d'espaces végétalisés protégés à proximité.

La modification envisagée n'a toutefois pas pour effet de modifier le zonage, ni de réduire des espaces boisés classés ou des éléments végétaux protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Elle ne crée pas de droits nouveaux à urbanisation et ne remet pas en cause les continuités écologiques existantes.

Les évolutions relatives aux clôtures et aux toitures portent exclusivement sur des dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions. Elles n'entraînent aucune consommation foncière supplémentaire, ne modifient pas les continuités écologiques identifiées et demeurent sans incidence sur les milieux naturels présents sur le territoire communal.

La proximité du cimetière militaire allemand de Dormans a également été prise en compte dans l'analyse du secteur concerné par la réduction de l'emplacement réservé n°10.

Des échanges ont été engagés avec l'Office national des combattants et des victimes de guerre (ONaCVG), qui a demandé la mise en œuvre de mesures destinées à préserver les perceptions visuelles depuis la nécropole militaire, notamment par un traitement végétal

adapté.

Les évolutions prévues par la présente modification simplifiée n'affectent ni directement ni indirectement les sites Natura 2000 le plus proches. Compte tenu de leur nature exclusivement réglementaire, de leur faible ampleur et de l'absence de toute ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation, elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte aux objectifs de conservation de ces sites.

Les adaptations apportées au règlement écrit n'ont pas pour objet de modifier les prescriptions applicables aux espaces naturels, aux secteurs soumis au risque d'inondation ou aux autres dispositifs de protection environnementale existants.

Ces prescriptions relèvent des démarches ultérieures liées au projet d'aménagement et participent à la bonne intégration paysagère du secteur.

La modification apportées contribuent ainsi à renforcer la qualité rédactionnelle du document, à améliorer sa compréhension par les usages et à sécuriser son application lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

4.4.2. Effets sur les autres réglementations applicables

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Dormans n'a pas pour effet de modifier, suspendre ou affaiblir l'application des réglementations en vigueur sur le territoire communal.

Les prescriptions issues notamment :

- des servitudes d'utilité publique annexées au PLU ;
- des plans de prévention des risques, en particulier le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) et le cas échéant les autres dispositifs de prévention des risques naturels ;
- des règles relatives au bruit des infrastructures de transport terrestre ;
- des études zones humides et des protections environnementales identifiées dans le rapport de présentation ;
- des dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées et à la gestion des eaux pluviales ;
- des règles relatives à la sécurité publique et à la visibilité, notamment aux abords des carrefours et des accès ;

demeurent intégralement applicables et continuent de s'imposer lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. La présente modification simplifiée ne crée aucune dérogation à ces réglementations, qui continuent de s'appliquer pleinement lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les ajustements apportés par la présente modification simplifiée portent exclusivement sur la mise à jour de certains emplacements réservés ainsi que sur l'adaptation ponctuelle de dispositions du règlement écrit relatives aux clôtures et aux toitures. Ils ne modifient ni les équilibres généraux du document d'urbanisme, ni les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ils n'introduisent aucune dérogation aux réglementations supra-communales, ni aucune adaptation des régimes de protection existants.

Les adaptations relatives aux toitures maintiennent la règle générale applicable aux

constructions principales et encadrent uniquement les conditions dans lesquelles une adaptation ponctuelle peut être admise. Elles ne créent aucun droit automatique à déroger aux dispositions du règlement.

Elle relève en conséquence de la procédure d'examen au cas par cas prévue aux articles R.104-33 à R.104-37 du Code de l'urbanisme.

Au regard de son caractère ponctuel, localisé et exclusivement réglementaire, la modification simplifiée n°1 ne modifie pas l'équilibre écologique du territoire communal.

La commune a par ailleurs engagé des démarches complémentaires auprès de l'Office national des combattants et des victimes de guerre (ONaCVG) , afin de prendre en compte les contraintes liées à la proximité du cimetière militaire allemand de Dormans et les prescriptions paysagères associées au futur projet d'aménagement envisagé sur le secteur concerné.

Au regard de son objet limité, de son caractère exclusivement réglementaire et de l'absence de modification des zonages, des destinations autorisées ou des protections existantes, la présente modification simplifiée n'est pas susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement. Elle demeure compatible avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), avec les orientations générales du document d'urbanisme et avec les principes de préservation des paysages, du patrimoine bâti et des continuités écologiques.

La présente modification simplifiée n'emporte aucune modification des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire communal. Les adaptations apportées au Plan Local d'Urbanisme communal. Les adaptations apportées au Plan Local d'Urbanisme demeurent sans incidence sur les servitudes existantes, lesquelles continuent de s'appliquer dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

5. Conclusion

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dormans constitue une adaptation ponctuelle, ciblée, maîtrisée et proportionnée du document d'urbanisme communal. Elle répond aux besoins identifiés par la commune tout en préservant les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'économie générale du PLU et les équilibres du territoire communal.

Elle permet :

- de mettre à jour les emplacements réservés afin de tenir compte de l'évolution des projets communaux et des besoins effectivement identifiés par la commune ;
- d'améliorer la cohérence, la lisibilité et les conditions d'application du règlement écrit ;
- de préciser les conditions d'application des dispositions relatives aux clôtures et aux toitures, tout en maintenant les principes généraux du règlement ;
- de renforcer la sécurité juridique lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- de maintenir la règle générale applicable aux pentes de toiture des constructions principales tout en encadrant la possibilité d'admettre, à titre exceptionnel, une adaptation ponctuelle lorsque les caractéristiques du projet le justifient.

Ces évolutions, strictement limitées et encadrées, n'affectent ni les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme. Elles n'entraînent aucune modification du zonage, des destinations autorisées, des capacités de construction, des droits à construire ou des protections environnementales applicables. Elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des incidences notables sur l'environnement et demeurent pleinement compatibles avec les objectifs de qualité architecturale, paysagère et environnementale poursuivis par la commune.

La présente modification simplifiée s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue du document d'urbanisme communal. Elle vise à garantir une meilleure adéquation entre les règles du PLU, les caractéristiques du territoire et les besoins actuels de la commune, tout en renforçant la sécurité juridique du règlement et en assurant une application plus lisible, plus cohérente et plus adaptée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elle contribue ainsi à préserver durablement la qualité architecturale, paysagère et environnementale qui caractérise le territoire de Dormans.

Les évolutions proposées demeurent compatibles avec les objectifs de sobriété foncière et de réduction de la consommation d'espaces fixés par les politiques nationales d'aménagement du territoire.

Au regard de son objet, de son périmètre limité et de la nature des évolutions apportées, la présente modification simplifiée répond pleinement aux conditions prévues par le Code de l'urbanisme pour le recours à cette procédure.

La présente modification simplifiée permet ainsi d'assurer l'actualisation du Plan Local d'Urbanisme tout en garantissant la cohérence du projet communal, la sécurité juridique du document et la préservation des équilibres environnementaux du territoire.

En conséquence, la présente modification simplifiée demeure pleinement compatible avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, respecte les dispositions du Code de l'urbanisme, n'entraîne aucune incidence notable sur l'environnement et ne nécessite ni ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation, ni remises en cause de l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.