

VILLE DE BOISSERON



Mairie - 56, avenue Frédéric Mistral - 34160 Boisseron

Tél : 04.67.86.62.08 / Fax : 04.67.86.41.03

mairie.boisseron34@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme de Boisseron

MODIFICATION N°2

I. NOTICE EXPLICATIVE

Procédures	Approbation
Elaboration	DCM du 24.10.2007
1 ^{ère} modification	DCM du 13.02.2012
2 ^{ème} modification	DCM du 21.01.2019

Florence Chibaudel - Jérôme Berquet - Ellipsig

SOMMAIRE

I- INTRODUCTION	5
1- Présentation de la commune de Boisseron	5
2- Historique du plan local d'urbanisme	7
3- Objets de la modification n°2 du PLU de Boisseron	7
4- Régime juridique de la modification	8
3-1 Les conditions de fond	8
3-2 Les conditions de forme	8
3-3 Application des dispositions transitoires	9
 II- EXPOSE DES MOTIFS DES MODIFICATIONS	 10
1- Définir des règles morphologiques et mettre en place des outils de protection du patrimoine aux abords de l'avenue Frédéric Mistral pour une densification respectueuse des qualités urbaines, architecturales et paysagères de l'avenue	10
1-1 Motif de la modification.....	11
1-2 Objet de la modification.....	13
1-3 Incidences sur le PLU.....	21
2- La création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global sur le secteur de la cave coopérative.....	22
2-1 Motif de la modification.....	22
2-2 Objet de la modification.....	27
2-3 Incidences sur le PLU.....	30
3- L'extension de la ZAE Pioch Lyon par le basculement de parcelles de la zone AUe vers la zone Ue.....	31
3-1 Motifs de la modification	31
3-2 Objet de la modification.....	33
3-3 Incidences sur le PLU.....	34
4- Redéfinir la réglementation relative au stationnement	35
4-1 Motifs de la modification	35
4-2 Objet de la modification.....	37
4-3 Incidences sur le PLU.....	40
5- Actualiser le règlement écrit et ses documents graphiques pour tenir compte de la révision du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.)	41
5-1 Motifs de la modification	41
5-2 Objet de la modification.....	41
5-3 Incidences sur le PLU.....	42
6- Actualiser le règlement écrit pour tenir compte de l'évolution du cadre normatif.....	43
6-1 Motifs de la modification	43
6-2 Objet de la modification.....	44
6-3 Incidences sur le PLU.....	49
7- La rectification d'erreurs matérielles du règlement écrit pour en améliorer la compréhension et permettre une meilleure application.	50
7-1 Motifs de la modification	50
7-2 Objet de la modification.....	50
7-3 Incidences sur le PLU.....	54

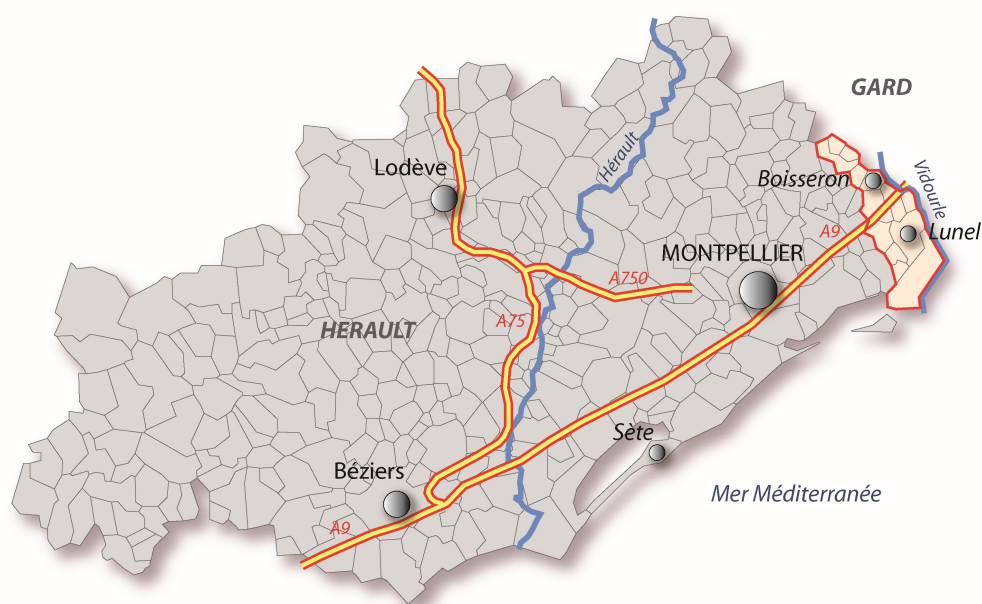
III- EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	55
1- Régime juridique de l'évaluation environnementale	55
2- Identification des enjeux.....	55
3- Analyse des incidences environnementales	61
3-1 Incidences sur les espaces naturels, agricoles et forestiers	61
3-2 Incidences sur l'environnement et le paysage urbains.....	61
3-3 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité	62
3-4 Incidences hydrauliques et inondation	63
3-5 Incidences sur les ressources et les réseaux.....	63
4- Conclusion	64
IV- JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	65

I- INTRODUCTION

1- Présentation de la commune de Boisseron

Située en région Occitanie, sur le territoire de l'ancienne région Languedoc-Roussillon, au Nord-Est du département de l'Hérault, Boisseron est une commune rurale établie sur la rive droite du Vidourle. Voisine de la commune gardoise de Sommières (4.600 habitants), elle se situe à une vingtaine de kilomètres de la préfecture de Montpellier et à une dizaine de kilomètres de Lunel (25.000 habitants).

Situation de la commune dans le département

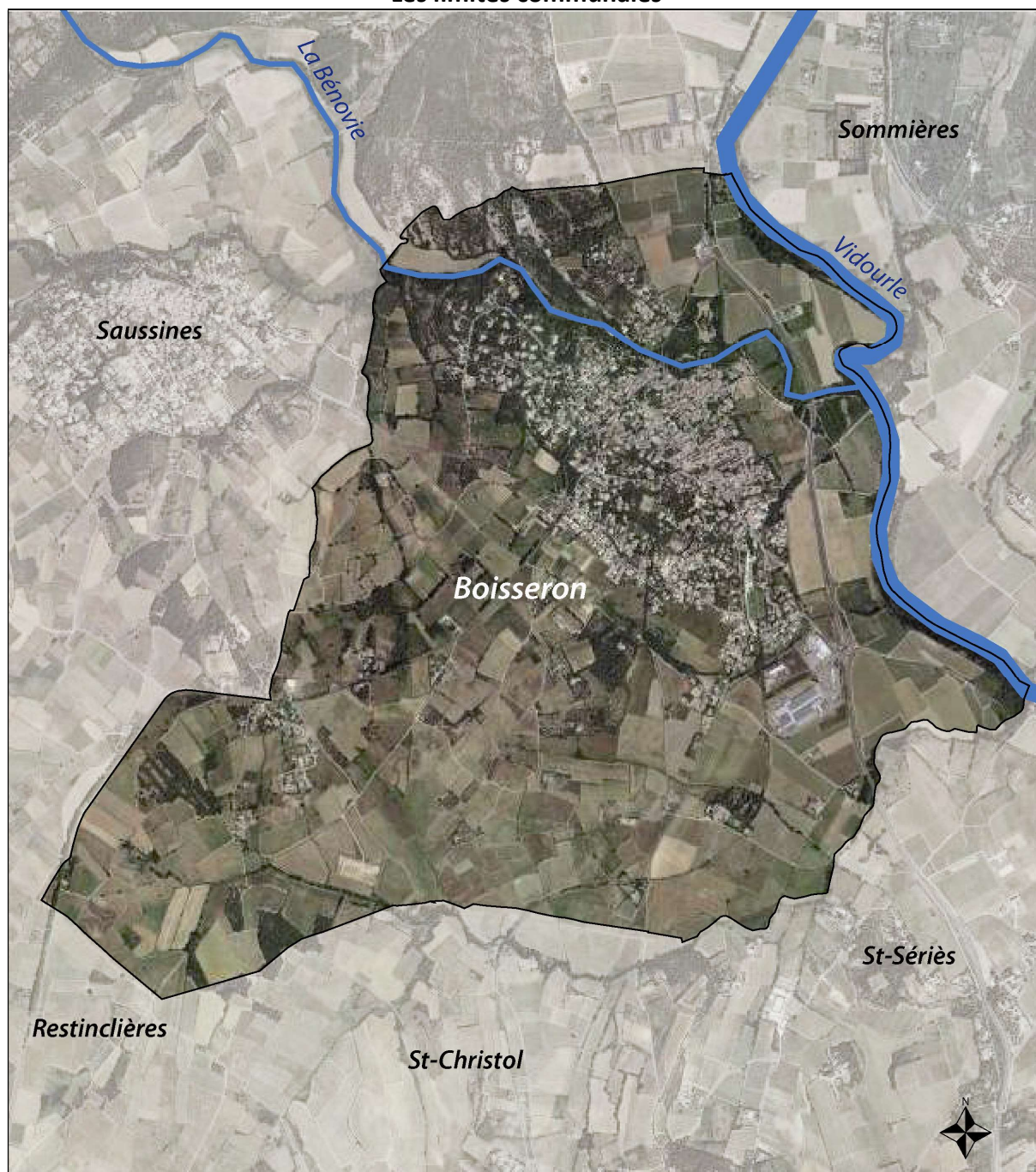


D'une superficie de 7,46 km², Boisseron s'étend dans la plaine du Vidourle. Le village, mentionné dès le XII^e siècle, s'est établi à proximité d'un pont romain édifié sur la rivière de la Bénovie, au pied de deux puechs boisés, sur la route de Montpellier à Alès. Elle offre un visage de commune rurale constituée d'un village médiéval fortifié surmonté par son château, autour duquel se sont développées les zones résidentielles contemporaines. Le développement du village a préservé les espaces de plaine valorisés par la culture de la vigne et les cultures céréalières.

La commune dispose d'une gamme complète d'équipements publics (mairie, école, crèche, agence postale, bibliothèque, équipements sportifs, centre de loisirs, ...) et de commerces et services de proximité, qui sont autant d'atouts pour l'attractivité du village.

Membre de la Communauté de Communes du Pays de Lunel (48.000 habitants), la commune de Boisseron entre néanmoins dans les bassins de vie de Sommières et de Lunel et, plus largement, dans l'aire d'influence de la métropole de Montpellier. Bénéficiant d'un contexte régional attractif et desservi par la RD 610 (Montpellier/Alès) et la RD34 joignant l'autoroute A9, le village, depuis plusieurs décennies, connaît une croissance démographique ayant porté la population communale à 1901 habitants¹. La population a ainsi triplé depuis 1968, s'accompagnant d'un phénomène de résidentialisation. Le parc résidentiel est constitué de 822 logements dont 90 % de résidences principales.

Les limites communales



¹ Source INSEE – Populations municipales légales 2014 entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2017

2- Historique du plan local d'urbanisme

La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Boisseron a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal (DCM) en date du 24 octobre 2007.

Depuis lors, le PLU a fait l'objet d'une 1^{ère} modification approuvée par DCM du 13 février 2012.

Par délibération du 29 février 2016, le Conseil Municipal de Boisseron s'est prononcé favorablement à l'engagement de la modification n°2 du PLU.

Par arrêté n°2017/023 en date du 4 septembre 2017, le maire de Boisseron a prescrit la présente modification n°2 du PLU.

3- Objets de la modification n°2 du PLU de Boisseron

Cette procédure est entreprise en vue de :

1. La définition de règles morphologiques et la mise en place d'outils de protection du patrimoine aux abords de l'avenue Frédéric Mistral pour une densification respectueuse des qualités urbaines, architecturales et paysagères de l'avenue,
2. La création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global au sens de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme sur le secteur de la cave coopérative,
3. L'extension de la ZAE Pioch Lyon par le basculement de parcelles de la zone AUe vers la zone Ue,
4. La redéfinition de la réglementation relative au stationnement,
5. L'actualisation du règlement écrit et de ses pièces graphiques pour tenir compte de la révision du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.),
6. L'actualisation du règlement écrit pour tenir compte de l'évolution du cadre normatif, notamment la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR),
7. La rectification d'erreurs matérielles du règlement écrit pour en améliorer la compréhension et permettre une meilleure application.

4- Régime juridique de la modification

3-1 Les conditions de fond

Article L153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Article L153-36

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

3-2 Les conditions de forme

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-43

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-23 à L153-26.

3-3 Application des dispositions transitoires

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016.

Pour autant, la présente modification du PLU est régie par les dispositions des articles R123-1 à R123-14 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

En effet, l'article 12 du susdit décret prévoit le régime dérogatoire suivant :

« VI. - Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. (...) »

Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. »

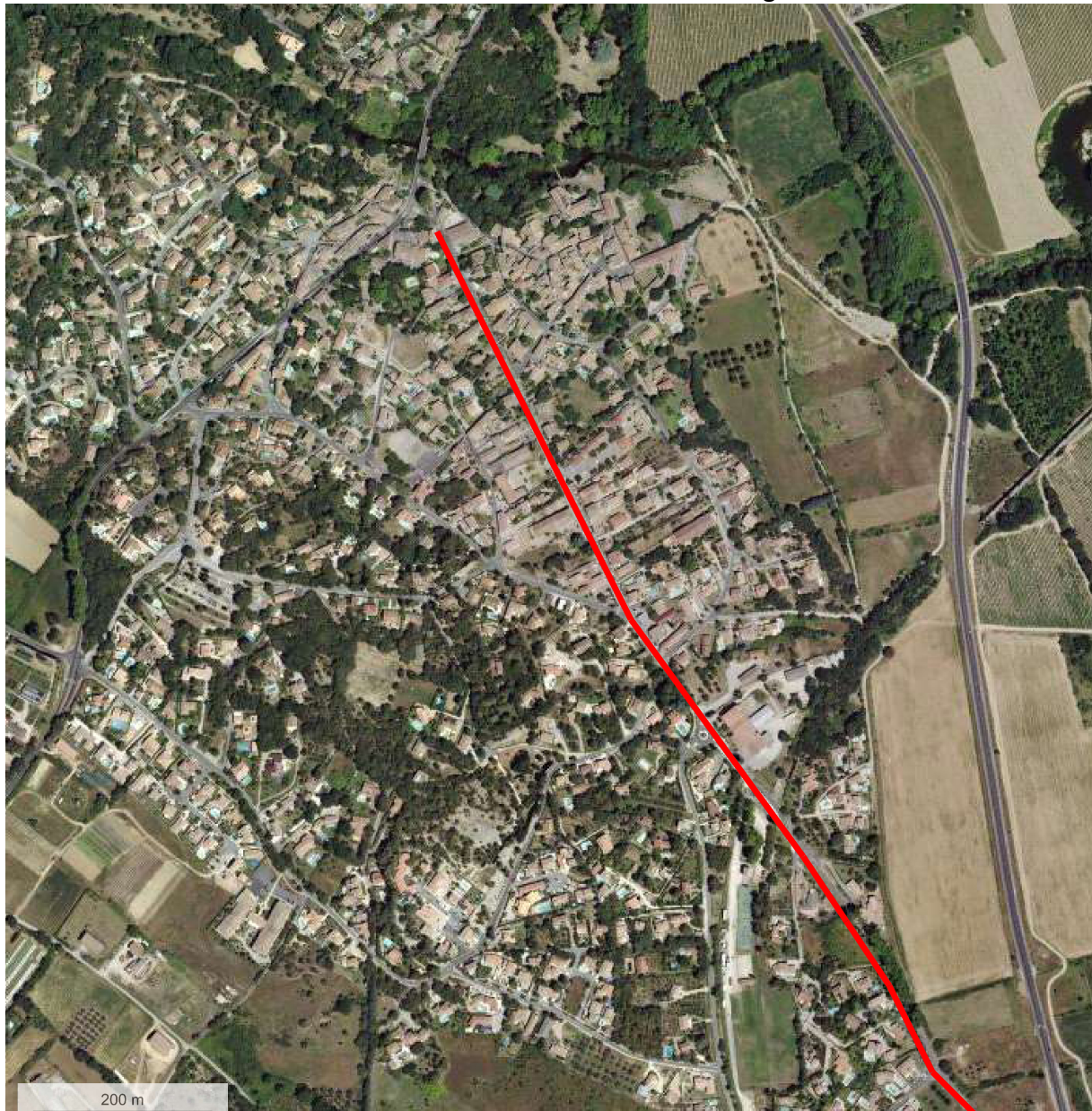
Le PLU de Boisseron ayant été approuvé le 24 octobre 2007, il entre donc dans le champ des dispositions transitoires déterminées par le décret de 2015.

Dans les développements suivants, les articles relatifs à la partie législative du code de l'urbanisme se réfèrent donc au nouveau régime tandis que les articles relatifs à la partie réglementaire se réfèrent au régime antérieur.

II- EXPOSE DES MOTIFS DES MODIFICATIONS

1- Définir des règles morphologiques et mettre en place des outils de protection du patrimoine aux abords de l'avenue Frédéric Mistral pour une densification respectueuse des qualités urbaines, architecturales et paysagères de l'avenue

Localisation de l'avenue Frédéric Mistral dans le village de Boisseron



1-1 Motif de la modification

A- Identification du patrimoine architectural et paysager



Vue profonde de l'avenue depuis l'entrée nord



Exemple d'ensemble bâti remarquable, à noter les piliers d'angle de parcelle et de rue

L'avenue Frédéric Mistral est une des deux artères structurantes du village de Boisseron. Elle a été probablement aménagée globalement à la fin du XIX^{ème} siècle, à la période où la mairie a été construite (1885). Cette hypothèse est posée car il peut être constaté que l'aménagement des chaussées et trottoirs est homogène et de qualité, que de nombreux portails anciens présentent le même motif : des piliers carrés surmontés de corniches et pointes de diamant.

L'ensemble des piliers de portail et des clôtures (muret bas en pierre couronné, surmonté d'un ouvrage de serrurerie, photo ci-dessus à droite) constitue un ensemble urbain et paysager cohérent, **un ensemble bâti remarquable**, qu'il convient de préserver.

L'avenue distribue des parcelles en lanière dans lesquelles sont implantées – majoritairement perpendiculaires à l'avenue – des constructions agricoles vernaculaires, représentatives de l'architecture rurale languedocienne (constructions de deux niveaux maximum, présentant une toiture en tuile à deux pentes, les façades sont ordonnancées, avec quelques fois des ouvrages de ferronnerie) ainsi que des bâtiments remarquables (maisons bourgeoises de deux niveaux, en retrait de l'avenue, s'ouvrant sur un espace libre de qualité, cours ou jardins, protégés de l'avenue par une clôture).

Des jardins végétalisés viennent border l'avenue, protégés par les clôtures. Ils constituent des motifs paysagers remarquables, venant animer le tissu bâti et proposer des espaces d'aération. Quelques arbres de haute tige, anciens, émergent des jardins, dépassant la ligne de toitures, pour créer des motifs paysagers ponctuels remarquables.

L'ensemble bâti remarquable qui borde l'avenue Frédéric Mistral est unique ; en effet, l'ensemble de clôtures et de portails présente une homogénéité d'expression architecturale qui forme un tout cohérent, qui fait l'identité de l'avenue et, au-delà, du village de Boisseron. L'inscription de nouvelles constructions dans cet ensemble doit en conserver, tout en la renouvelant, l'homogénéité et la valeur patrimoniale.

B- Analyse des spécificités morphologiques des tissus organisés par l'avenue Mistral

Le parcellaire qui borde l'avenue Frédéric Mistral est original : l'avenue est orientée suivant un axe Nord/Sud et dessert un parcellaire en lanière orienté Est/Ouest (largeur sur rue variant entre 10 et 30 m, parfois plus pour les équipements publics ou de grandes bâtisses).

Deux types de constructions s'installent sur ce parcellaire :

- des constructions agricoles vernaculaires, représentatives de l'architecture rurale languedocienne : constructions de deux niveaux maximum, présentant une toiture en tuile à deux pentes, les façades étant ordonnancées, avec quelques fois des ouvrages de ferronnerie. Ces constructions présentent un pignon large de 15 mètres maximum implanté à l'alignement sur l'avenue. Elles peuvent également être implantées à l'alignement des voies secondaires perpendiculaires à l'avenue ;
- des bâtiments remarquables : maisons bourgeoises de deux niveaux isolées dans leur parcelle, en retrait variable de l'avenue, s'ouvrant sur un espace libre de qualité, cours ou jardins, protégés de l'avenue par une clôture.



Un ensemble de constructions vernaculaires



Un bâtiment remarquable

La majorité des constructions agricoles vernaculaires relève des implantations suivantes :

- Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :
Les constructions sont implantées à l'alignement de l'avenue Frédéric Mistral, en présentant une façade d'une largeur maximale de 15 m, la ligne de faîtage du toit de la construction étant perpendiculaire à l'avenue.
Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies privées perpendiculaires à l'avenue Mistral, la ligne de faîtage du toit de la construction étant parallèle à la voie privée.
Les jardins se développent en mitoyenneté de la construction, protégés de l'avenue par une clôture.
- Implantation par rapport aux limites séparatives :
Les constructions sont implantées en limite séparative – sans limite de profondeur – ou en retrait de la limite séparative.

La majorité des bâtiments remarquables (maisons bourgeoises) relève des implantations suivantes :

- Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques :
Les constructions sont implantées en retrait de l'avenue Mistral, en présentant une façade d'une largeur de 10 à 15 m, la ligne de faîtage du toit de la construction étant parallèle à l'avenue Frédéric Mistral. Un jardin est aménagé dans l'espace de retrait.
- Implantation par rapport aux limites séparatives :
Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives.

L'avenue desservant un certain nombre de parcelles libres ou faiblement occupées, ce secteur offre un potentiel de densification bâtie. Il convient donc d'organiser l'inscription des nouvelles constructions dans l'ensemble bâti remarquable afin de préserver les qualités et l'authenticité des lieux.

Une typologie originale émerge : le type de constructions organisées autour d'une cour, ce type peut inspirer les modalités d'organisation de la densification du tissu.

1-2 Objet de la modification

La modification est entreprise pour doter le PLU d'outils réglementaires permettant de sauvegarder ce patrimoine et articuler les évolutions du tissu urbain et des éléments bâtis avec la qualité des formes urbaines, architecturales et paysagères qui qualifient et valorisent l'avenue Frédéric Mistral.

A- Identifier les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

La modification a ainsi pour objet d'identifier et de caractériser les éléments patrimoniaux remarquables (bâtisses, portails et clôtures, jardins et arbres isolés) et de les identifier en éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

En effet, cet article prévoit que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.* »

Le régime juridique attaché à cette désignation est le suivant :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme,

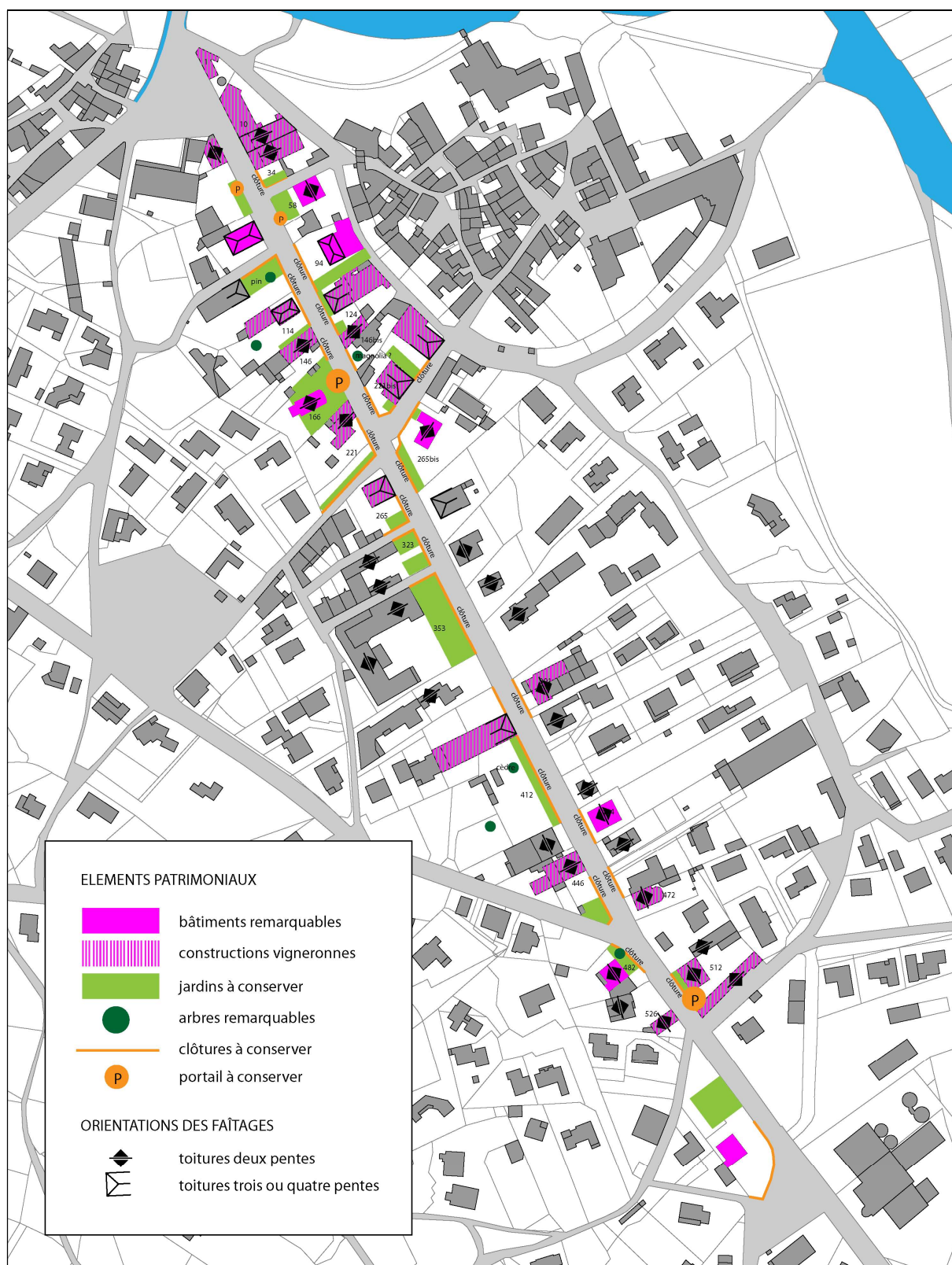
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme,
- Les clôtures édifiées dans un secteur identifié par le PLU en application de l'article L151-19 sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R421-12,
- Les travaux de ravalement d'un immeuble existant protégé en application de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-17-1 du code de l'urbanisme,
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction que le PLU a identifiée en application de l'article L151-19 doivent être précédés d'un permis de démolir au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme,
- Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres au titre de l'article L151-19.

Plusieurs éléments remarquables de Boisseron sont ainsi protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils sont classés en quatre catégories :

- 1- Constructions agricoles vernaculaires, correspondant aux constructions vigneronnes,
- 2- Bâtiments remarquables, correspondant aux maisons bourgeoises,
- 3- Ensembles bâtis remarquables, correspondant aux portails et clôtures remarquables qui délimitent l'avenue,
- 4- Espaces libres remarquables, correspondant aux jardins et arbres isolés remarquables qui bordent l'avenue.

Chaque élément de patrimoine à protéger identifié au titre de l'article L151-19 fait ainsi l'objet d'une désignation aux documents graphiques du PLU (zonage) et d'une fiche descriptive annexée au règlement du PLU.

Identification des éléments patrimoniaux de l'avenue Frédéric Mistral



Le règlement des zones Ua2 et Ub1, dans lesquelles s'insère l'ensemble des éléments identifiés, est complété par la mention d'éléments du patrimoine à protéger dans le caractère de la zone et par les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Détail des prescriptions applicables à la zone Ua2

Article	Dispositions particulières	Motif / Commentaires
Ua2-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	▪ Règles particulières à l'avenue Frédéric Mistral : En limite de l'avenue Frédéric Mistral, les constructions peuvent être implantées à l'alignement, s'il n'y a pas de clôture ou de jardin protégés au titre de l'article L151-19 (...). Dans les autres cas, les constructions seront implantées en retrait de 3 à 5 mètres de l'alignement, ce retrait étant porté à 5 mètres minimum en présence d'un jardin protégé au titre de l'article L151-19. ▪ Implantation des piscines Elles ne pourront pas être implantées dans les jardins protégés au titre de l'article L151-19.	Le règlement fait de l'implantation en retrait de l'alignement le principe d'implantation des constructions nouvelles le long de l'avenue. La règle du PLU en vigueur (retrait obligatoire de 3 à 5 mètres de l'alignement) s'appliquera en présence ou non d'une clôture protégée. La possibilité d'une implantation à l'alignement de l'avenue sera possible uniquement en l'absence d'un élément protégé (jardin ou clôture). Leur préservation et leur mise en valeur sera alors assurée par une implantation en retrait de l'alignement. En présence d'un jardin remarquable identifié, le retrait sera obligatoire. Il est porté à 5 mètres minimum. Leur préservation commande par ailleurs d'y interdire les piscines.
Ua2-11 Aspect extérieur des constructions et protection des paysages	Concernant les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19, en complément des dispositions générales de l'article qui restent applicables, on se référera à l'annexe du règlement pour déterminer les caractéristiques architecturales à conserver. Les clôtures et portails protégés au titre de l'article L151-19 devront être conservés et, au besoin, restaurés.	Chaque élément identifié fait l'objet d'une fiche descriptive des qualités architecturales. Ces fiches sont annexées au règlement pour permettre aux pétitionnaires d'adapter les projets d'évolution du bâti remarquable aux objectifs de préservation. La pérennisation des clôtures remarquables implique également qu'elles soient entretenues pour conserver leurs qualités.

Ua2-13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classé	Les jardins identifiés au titre de l'article L151-19 devront être conservés en pleine terre et ne pourront pas être utilisés en espace de stationnement.	Il s'agit d'assurer leur pérennité et d'éviter les détournements d'usage qui leur feraient perdre leurs qualités.
---	--	---

Détail des prescriptions applicables à la zone Ub1

Article	Dispositions particulières	Motif / Commentaires
Ub1-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	▪ Autres implantations - En limite de l'avenue Frédéric Mistral, les constructions peuvent être implantées à l'alignement de l'avenue, s'il n'y a pas de clôture ou de jardin protégés au titre de l'article L151-19 (...). ▪ Implantation des piscines Elles ne pourront pas être implantées dans les jardins protégés au titre de l'article L151-19.	La règle générale de la zone Ub1 est une implantation en retrait de 5 mètres minimum. Certains bâtiments remarquables sont pourtant implantés à l'alignement. Le règlement autorise désormais des implantations à l'alignement de l'avenue Frédéric Mistral, en l'absence d'élément de patrimoine identifié, pour prolonger la morphologie urbaine le long de l'avenue. La préservation des jardins commande par ailleurs d'y interdire les piscines.
Ub1-11 Aspect extérieur des constructions et protection des paysages	<i>Voir Ua2-11 ci-dessus</i>	<i>Voir Ua2-11 ci-dessus</i>
Ub1-13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classé	<i>Voir Ua2+13 ci-dessus</i>	<i>Voir Ua2-13 ci-dessus</i>

B- Définir des règles morphologiques destinées à pérenniser les formes urbaines, architecturales et paysagères de l'avenue Mistral

Afin de conserver et de prolonger les spécificités morphologiques des ensembles bâtis qui bordent l'avenue Frédéric Mistral, il convient de conserver les modalités d'implantation des constructions tout en l'actualisant afin d'intégrer des fonctions qui n'existaient pas à la fin du XIXème siècle : le stationnement automobile, les activités commerciales ou tertiaires.

Doivent être conservés les principes d'implantation dans la profondeur des parcelles de constructions longues – préciser la longueur ? -, présentant leur pignon sur la limite d'espace public de l'avenue, ainsi que le principe d'installation en retrait de volumes isolés, dont la longueur de façade sur l'avenue est limitée.

Les surfaces de stationnement correspondant au programme construit (largeur 16 m.) doivent prendre place dans la profondeur des parcelles et seront généreusement arborées (1 arbre à haute tige pour deux places).

La modification a ainsi pour objet de compléter le règlement des zones Ua2 et Ub1 par des dispositions spécifiques aux constructions nouvelles qui s'inséreront le long de l'avenue Mistral, ces dispositions prenant en compte, le cas échéant, les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19.

Détail des prescriptions applicables à la zone Ua2

Article	Dispositions particulières	Motif / Commentaires
Ua2-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	▪ Règles particulières à l'avenue Frédéric Mistral En limite de l'avenue Frédéric Mistral, les constructions peuvent être implantées à l'alignement, s'il n'y a pas de clôture ou de jardin protégés au titre de l'article L151-19, sous réserve de présenter une façade sur rue d'une largeur maximale de 15 mètres, la ligne de faîtage du toit de la construction étant perpendiculaire à l'avenue. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies privées perpendiculaires à l'avenue Frédéric Mistral, sous réserve que la ligne de faîtage du toit de la construction soit parallèle à la voie privée. Dans les autres cas, les constructions seront implantées en retrait de 3 à 5 mètres de l'alignement, ce retrait étant porté à 5 mètres minimum en présence d'un jardin protégé au titre de l'article L151-19. Les constructions devront présenter une façade sur rue d'une largeur maximale de 15 mètres, la ligne de faîtage du toit de la construction étant parallèle à l'avenue.	Les règles d'implantation des constructions sont assorties de prescriptions particulières destinées à maintenir la morphologie urbaine de l'avenue. Ces prescriptions déterminent la longueur des façades ainsi que l'orientation des faîtages. Pour les constructions implantées à l'alignement, l'objectif est de reproduire les volumétries des constructions agricoles vernaculaires (mur pignon à l'alignement d'une largeur de 15 mètres maximum, faîtage perpendiculaire à l'avenue). Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, l'objectif est de reproduire les volumétries des maisons bourgeoises (façade d'une largeur de 15 mètres maximum, faîtage parallèle à l'avenue).

	A l'intersection de l'avenue Frédéric Mistral et d'une voie ou emprise publique adjacente, les dispositions des deux alinéas précédents sont applicables.	Les mêmes dispositions sont applicables pour les parcelles situées à l'intersection de l'avenue et d'une voie ou emprise publique adjacente.
Ua2-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En limite de l'avenue Frédéric Mistral, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives au moins égal à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.	La règle du PLU en vigueur impose une implantation en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre. Or, elle ne correspond pas au tissu existant le long de l'avenue et est susceptible de condamner les jardins. Une implantation en ordre discontinu est donc proposée sur la base de $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.
Ua2-11 Aspect extérieur des constructions et protection des paysages	En limite de l'avenue Frédéric Mistral, les clôtures nouvelles seront composées d'un mur couronné de 0,90 mètre de hauteur maximum surmonté d'éléments de ferronnerie reprenant le motif des ferronneries des clôtures identifiées au titre de l'article L151-19. La nuance des ferronneries sera vert sombre.	L'objectif est de reproduire l'aspect et les motifs des clôtures remarquables qui longent l'avenue afin d'assurer une intégration réussie des clôtures nouvelles dans l'ensemble bâti remarquable.
Ua2-12 Stationnement	En limite de l'avenue Frédéric Mistral, les espaces de stationnement seront positionnés en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Il n'est pas exigé de place ouverte sur le domaine public.	Les dispositions introduites aux articles 12 et 13 doivent se lire de façon combinée. L'objectif est d'organiser le stationnement dans la profondeur de la parcelle et de développer un jardin en premier plan, pour créer, en complément des jardins remarquables protégés, une avant-scène végétalisée tout le long de l'avenue.
Ua2-13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	En limite de l'avenue Frédéric Mistral, l'espace entre l'alignement, d'une part, et les surfaces bâties ou les surfaces de stationnement, d'autre part, sera traité en pleine terre plantée. Les espaces de stationnement non clos et couverts seront arborés à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.	Les jardins seront ainsi positionnés soit en mitoyenneté des bâtiments implantés à l'alignement, soit à l'avant des bâtiments en retrait. Les aires de stationnement seront arborées pour prolonger le jardin.

Détail des prescriptions applicables à la zone Ub1

Article	Dispositions particulières	Motif / Commentaires
Ub1-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	▪ Règles particulières à l'avenue Frédéric Mistral En limite de l'avenue Frédéric Mistral, les constructions peuvent être implantées à l'alignement, s'il n'y a pas de clôture ou de jardin protégés au titre de l'article L151-19, sous réserve de présenter une façade sur rue d'une largeur maximale de 15 mètres, la ligne de faîtage du toit de la construction étant perpendiculaire à l'avenue. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies privées perpendiculaires à l'avenue Frédéric Mistral, sous réserve que la ligne de faîtage du toit de la construction soit parallèle à la voie privée. Dans les autres cas, les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres de l'alignement et devront présenter une façade sur rue d'une largeur maximale de 15 mètres, la ligne de faîtage du toit de la construction étant parallèle à l'avenue. A l'intersection de l'avenue Frédéric Mistral et d'une voie ou emprise publique adjacente, les dispositions des deux alinéas précédents sont applicables.	La règle générale de la zone Ub1 est une implantation en retrait de 5 mètres minimum. Certains bâtiments remarquables sont pourtant implantés à l'alignement. Le règlement autorise désormais des implantations à l'alignement de l'avenue Frédéric Mistral, en l'absence d'élément de patrimoine identifié, pour prolonger la morphologie urbaine le long de l'avenue. Les règles d'implantation des constructions sont assorties de prescriptions particulières destinées à maintenir la morphologie urbaine de l'avenue. Ces prescriptions déterminent la longueur des façades ainsi que l'orientation des faîtages. <i>Voir Ua2-6 ci-dessus</i>
Ub1-11 Aspect extérieur des constructions et protection des paysages	▪ Toitures Les toitures doivent être réalisées en tuile canal ou similaire. Les faîtages doivent être orientés dans le sens des constructions avoisinantes ou parallèlement à la voie d'accès ou aux courbes de niveaux du terrain d'assise de la construction, <i>sauf prescriptions particulières aux abords de l'avenue Frédéric Mistral telles que</i>	Afin d'éviter toute contradiction avec les objectifs ci-dessus, il est fait cas particulier des constructions aux abords de l'avenue.

	<i>prévues aux articles Ub1-6 et Ub1-7 ci-dessus.</i>	
	En limite de l'avenue Frédéric Mistral, les clôtures nouvelles seront composées d'un mur couronné de 0,90 mètre de hauteur maximum surmonté d'éléments de ferronnerie reprenant le motif des ferronneries des clôtures identifiées au titre de l'article L151-19. La nuance des ferronneries sera vert sombre.	L'objectif est de reproduire l'aspect et les motifs des clôtures remarquables qui longent l'avenue afin d'assurer une intégration réussie des clôtures nouvelles dans l'ensemble bâti remarquable.
Ub1-12 Stationnement	<i>Voir Ua2-12 ci-dessus</i>	<i>Voir Ua2-12 ci-dessus</i>
Ub1-13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classé	<i>Voir Ua2-13 ci-dessus</i>	<i>Voir Ua2-13 ci-dessus</i>

1-3 Incidences sur le PLU

Les documents graphiques du PLU (zonage) sont complétés par le repérage des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19.

Le règlement des zones Ua2 et Ub1 est complété par la mention d'éléments du patrimoine à protéger dans le caractère de la zone et par les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration telles qu'exposées ci-dessus.

Les annexes du règlement sont augmentées d'une carte de repérage des éléments de patrimoine identifiés et des fiches descriptives de chaque élément.

Par ailleurs, le règlement de la zone Ua2 est modifié pour insérer les règles morphologiques telles qu'exposées ci-dessus.

2- La création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global sur le secteur de la cave coopérative

2-1 Motif de la modification

2-2-1 Le secteur de la cave coopérative : un secteur stratégique à potentiel de renouvellement urbain

Positionné aux abords de l'avenue Frédéric Mistral qui constitue l'épine dorsale du village, le secteur de la cave coopérative bénéficie d'une situation stratégique en entrée Sud du village.

Essentiellement voué à des activités commerciales, ce site faiblement occupé présente un fort potentiel de renouvellement urbain par mutation et densification.

Localisation du secteur de la cave coopérative



LEGENDE

Vocation

- Centre historique
- Faubourgs XIX-XXe
- Habitat contemporain
- Equipements sportifs
- Espace naturel/bois

Voies principales

- Routes départementales
- Avenue F. Mistral

Repères

- 1- Mairie
- 2- Château
- 3- Ecole
- 4- Cimetière
- 5- Maison de retraite
- 6- Installations sportives
- 7- Cave coopérative

PLU

- Zones PLU

Secteur d'étude



Le secteur a une position-clé dans le village de Boisseron. En effet, il est situé :

- en entrée Sud du village, rapidement accessible depuis Lunel, Sommières et l'A9,
- en articulation entre l'entrée Sud de Boisseron et l'avenue Frédéric Mistral, artère structurante du village,
- en lisière des équipements publics de plein air, sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

La commune s'interroge sur le devenir de ce site stratégique au sein de l'emprise villageoise et souhaite une valorisation future dans le sens de l'intérêt général de Boisseron.

2-2-2 Description du secteur d'étude

Aperçu du site



Vue 1 : Espace en friche le long de l'av. Mistral ; en second plan, un bâtiment commercial



Vue 2 : Cave coopérative



Vue 3 : Caveau de vente (fermé)



Vue 4 : Hangars et espace libre

Le secteur d'étude représente environ 2,43 ha. Il se caractérise par une diversité d'occupations. Il accueille des bâtiments d'activités et des hangars (environ 1,36 ha) :

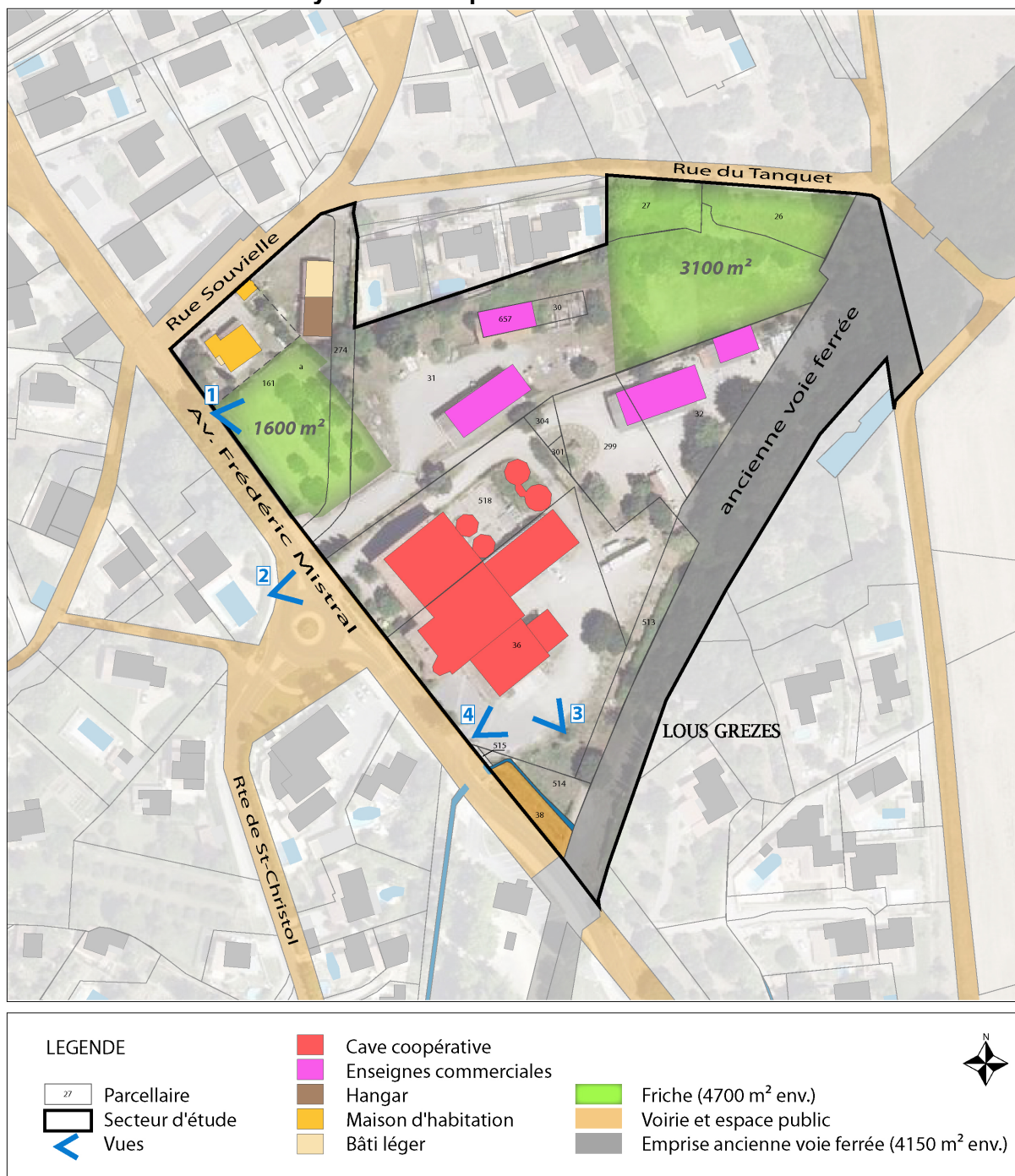
- les bâtiments de la cave coopérative de Boisseron-Saussines, dont une partie abrite une entreprise d'embouteillage, l'autre partie étant sans affectation,
- deux enseignes commerciales spécialisées respectivement dans le matériel d'horticulture et dans la nutrition animale.

La façade Nord du secteur accueille une maison d'habitation, son annexe (garage) et un hangar de stockage de matériaux d'un particulier, desservis à partir de la rue Souvielle.

Le site accueille par ailleurs des friches et délaissés représentant un potentiel d'urbanisation important, comprenant deux emprises non valorisées (4.700 m² environ) et l'emprise de l'ancienne voie ferrée (4.150 m² environ², propriété du Conseil Départemental), ainsi qu'un espace public attenant à l'avenue Mistral.

Les bâtiments de la cave – vastes – prennent ainsi place sur un ensemble foncier sous-occupé. Les coopérateurs ne semblent pas vouloir vendre leur bien mais plutôt le valoriser. Les élus s'interrogent ainsi sur le devenir du tènement qui accompagne la cave.

Analyse de l'occupation du secteur d'étude



² Hors emprise ferroviaire relevant de la zone N

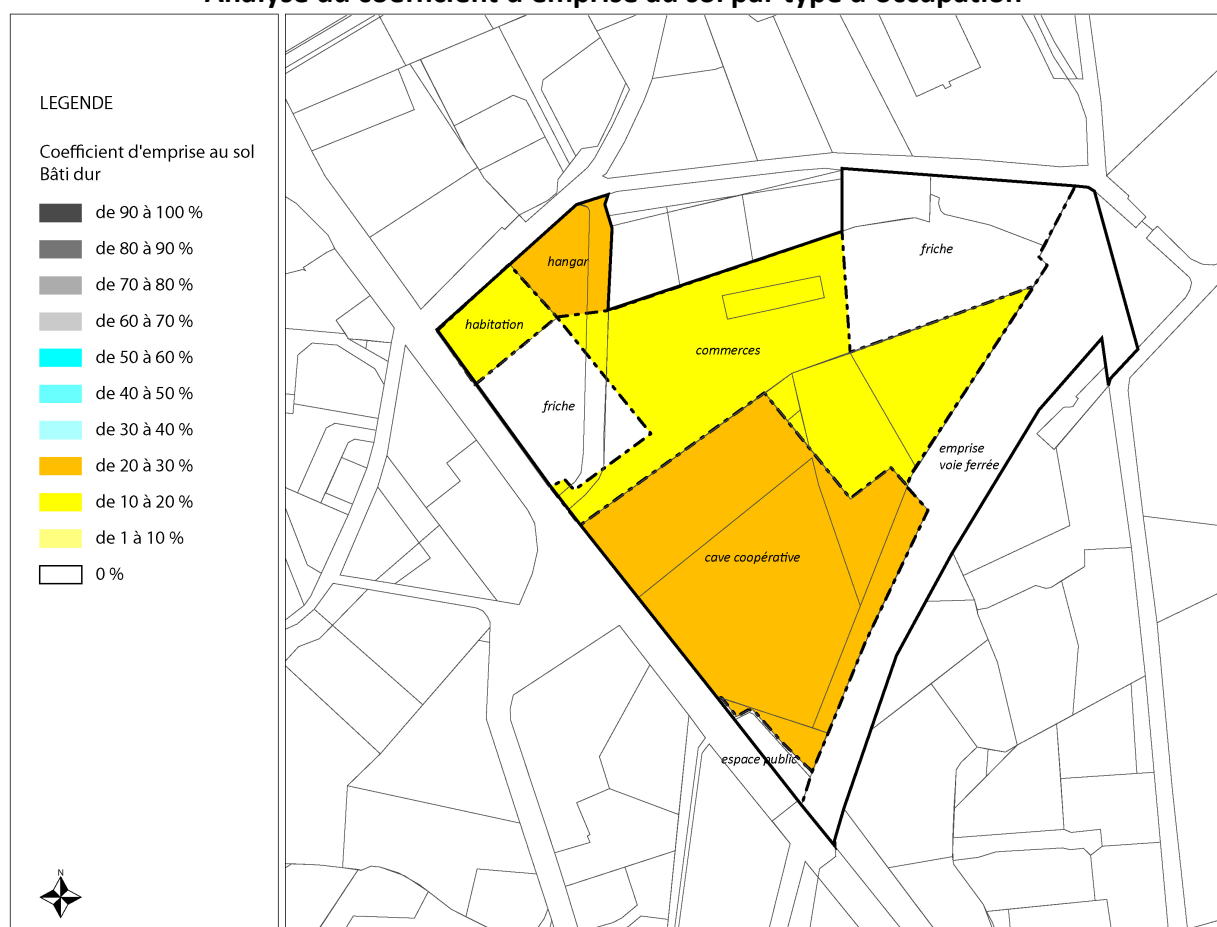
2-2-3 Un îlot dont la mutation urbaine est à anticiper

Les cartes et tableaux ci-après mettent en évidence que le secteur est sous-occupé. La dimension de cet ensemble laisse présager que sa mutation, sa densification bâtie, pourraient produire un programme important qui reste à être estimé.

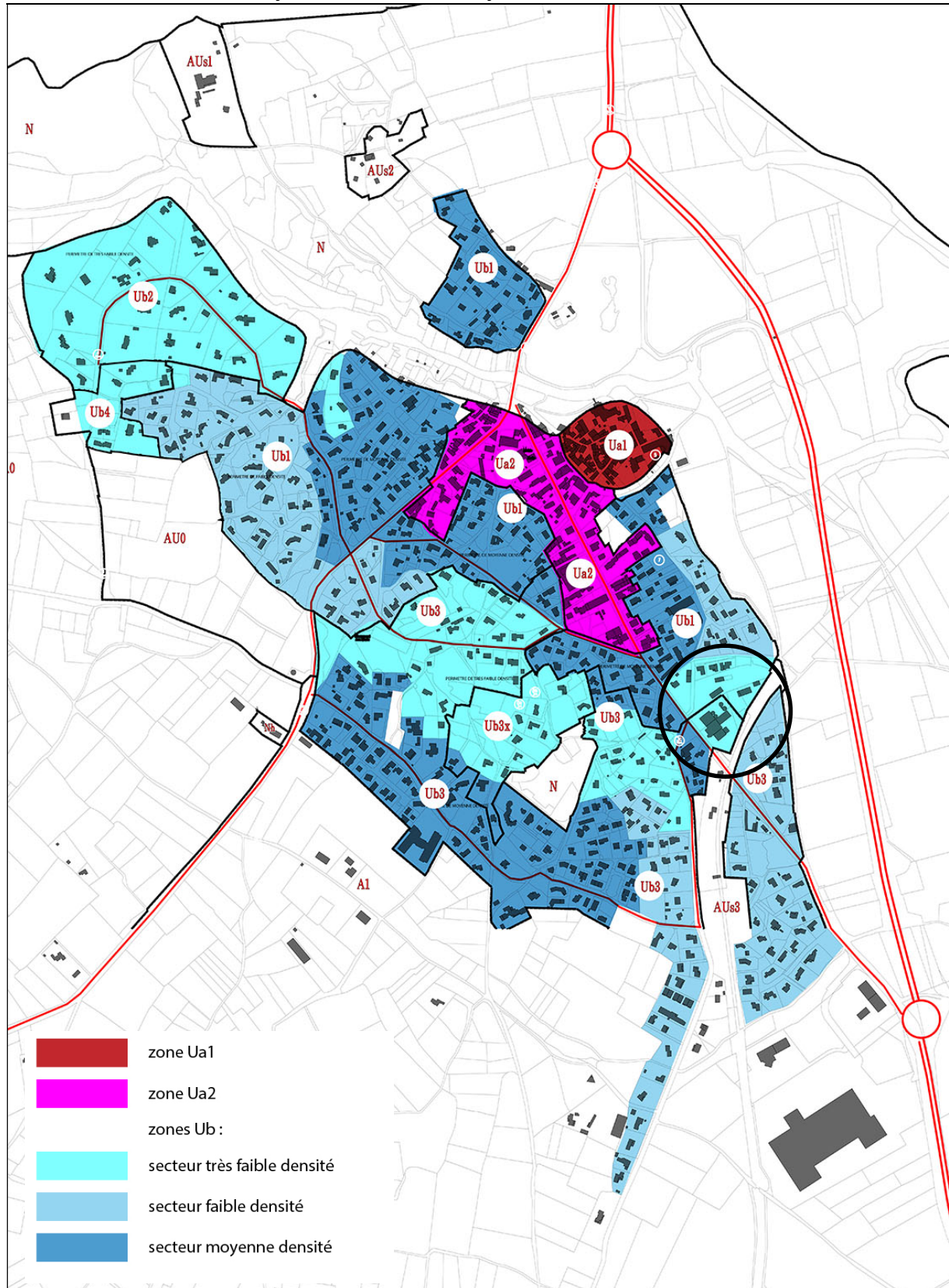
Emprises des occupations actuelles

Type d'occupation	Emprise foncière approximative (en m ²)	Emprise du bâti dur approximative (en m ²)	Coefficient en %
Cave coopérative	7.000	1.900	27,14
Commerces	6.600	750	11,36
Hangar	850	190	22,35
Habitation + annexe	780	140	17,95
Friches	4.700	0	0,00
Emprise ferroviaire	4.150	0	0,00
Espace public	270	0	0,00
TOTAL	24.350	2.980	12,24

Analyse du coefficient d'emprise au sol par type d'occupation



Analyse de la densité moyenne du tissu urbanisé



Aujourd'hui la commune s'interroge sur l'opportunité de déplacer et regrouper des équipements publics considérés comme insatisfaisants.

En effet, l'école, qui regroupe maternelle et primaire, soit 10 classes, est sujette à de nombreux dysfonctionnements : dimensionnement des classes obsolète, problème thermique, éclairage non maîtrisé, « grignotage » des espaces communs, difficulté de gestion du périscolaire et hausse des effectifs. Mais le problème majeur semble être celui de l'accès par l'avenue Souvielle qui est saturé par le stationnement aux heures de pointe. Une seconde entrée va être proposée sur l'avenue Frédéric Mistral.

Pour pallier certains dysfonctionnements, une nouvelle cantine vient d'être construite à proximité du groupe scolaire.

Au regard de leurs difficultés, les élus envisagent de construire une nouvelle école primaire et maternelle qui répondrait aux critères en vigueur de fonctionnement et d'usage. Le P.L.U. en vigueur délimite un emplacement réservé n°7, d'une surface de 1.210 m² au bénéfice de la commune, en vue de la réalisation d'un équipement public scolaire et de ses annexes extérieures sur la parcelle n°AE 470. Toutefois, cette réserve semble aujourd'hui insuffisante au vu des besoins du groupe scolaire et ne permet pas de solutionner les difficultés de circulation.

Dans l'objectif d'éclaircir leur prise de décision sur le devenir du site de la cave, une étude de programmation urbaine va être lancée prochainement.

Par son voisinage avec les équipements de plein air et sa surface, le secteur de la cave coopérative est un site propice au déplacement du groupe scolaire.

Dans le contexte décrit précédemment, en l'attente d'une esquisse de faisabilité du devenir de la cave coopérative et de l'établissement d'une vision prospective à long terme de Boisseron – Etude de définition urbaine –, au vu des enjeux et des possibilités urbaines que suggère l'îlot de la cave coopérative, la commune a opté pour une temporisation de l'urbanisation sur le site pour se donner le temps de mener une réflexion sur son devenir et sa valorisation.

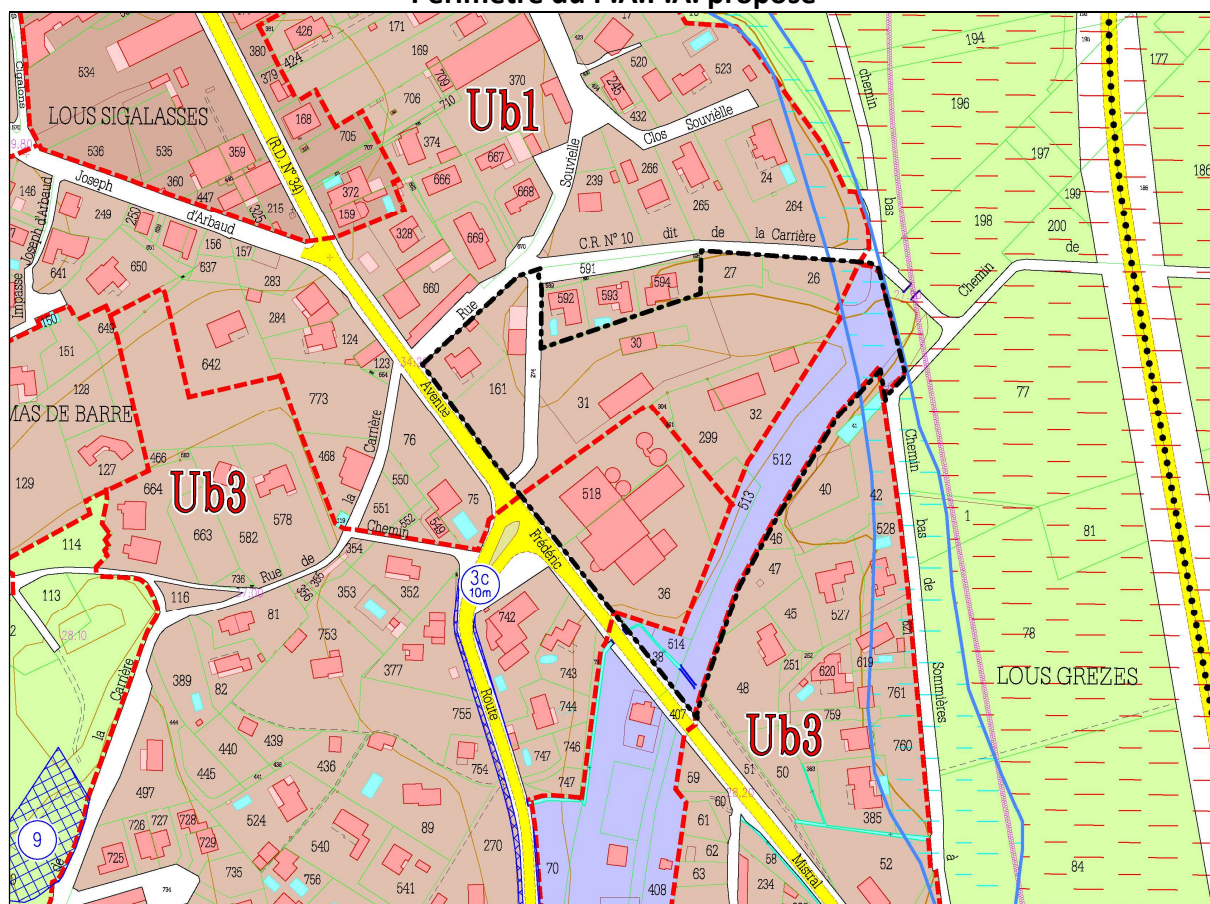
2-2 Objet de la modification

La présente modification a pour objet d'instituer un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement global (P.A.P.A.) au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme, au terme duquel le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées :

« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Le périmètre retenu pour la délimitation du P.A.P.A. correspond au secteur d'étude (2,43 ha) comprenant le site de la cave coopérative, les surfaces commerciales attenantes, la maison d'habitation et le hangar au droit de la rue Souvielle ainsi que les friches et l'espace public tels que figurant sur la cartographie ci-dessous. Il s'agit d'un secteur stratégique par son positionnement dans la commune (en entrée du village, le long de l'avenue Mistral) et par son potentiel de renouvellement urbain. La densification et la mutation de ces espaces à potentiel nécessitent de mettre en œuvre une réflexion d'ensemble sur l'avenir du secteur.

Périmètre du P.A.P.A. proposé



Fond de plan : Plan de zonage IV.b - PLU de Boisseron 2012

Liste des parcelles concernées et leur zonage

Section	N° de parcelle	Zonage PLU en vigueur
AE	26	Ub1
	27	Ub1
	30	Ub1
	31	Ub1
	32	Ub1
	36	Ub3
	38	AUs3
	161	Ub1
	161a	Ub1
	274	Ub1
	299	Ub1

2-3 Incidences sur le PLU

Le règlement des zones Ub1, Ub3 et AUs3 est complété pour exposer l'existence du P.A.P.A., sa durée maximale et rappeler la réglementation afférente sur les possibilités résiduelles de construire.

En application de l'article R123-12, les documents graphiques font apparaître le périmètre en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

Avec l'institution d'un P.A.P.A., la commune se donne 5 ans pour mûrir les réflexions et définir un projet d'aménagement global sur le secteur. Une fois le projet approuvé, le PLU fera l'objet d'une procédure d'évolution pour déterminer les règles d'urbanisme et les servitudes permettant sa mise en oeuvre. L'intégration du projet d'aménagement global dans le document d'urbanisme pourra également prendre la forme d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

En outre, les documents graphiques et la liste des emplacements réservés sont modifiés pour prendre en compte la suppression de l'ER n°7.

3- L'extension de la ZAE Pioch Lyon par le basculement de parcelles de la zone AUe vers la zone Ue

3-1 Motifs de la modification

La commune dispose d'une zone d'activités économiques d'une superficie de 9,56 ha, située en entrée de ville Sud, qui bénéficie d'une bonne desserte et d'un effet vitrine sur la RD 34. Créée en 1999 avec le soutien de la Communauté de Communes du Pays de Lunel, la ZAE du Pioch Lyon accueille une enseigne nationale de vente de matériaux de construction, le siège d'une entreprise à rayonnement national spécialisée dans la construction et la rénovation des sols sportifs et industriels ainsi que la plateforme logistique pour le Sud de la France d'une enseigne commerciale internationale.

Localisation de la ZAE Pioch Lyon dans la commune de Boisseron



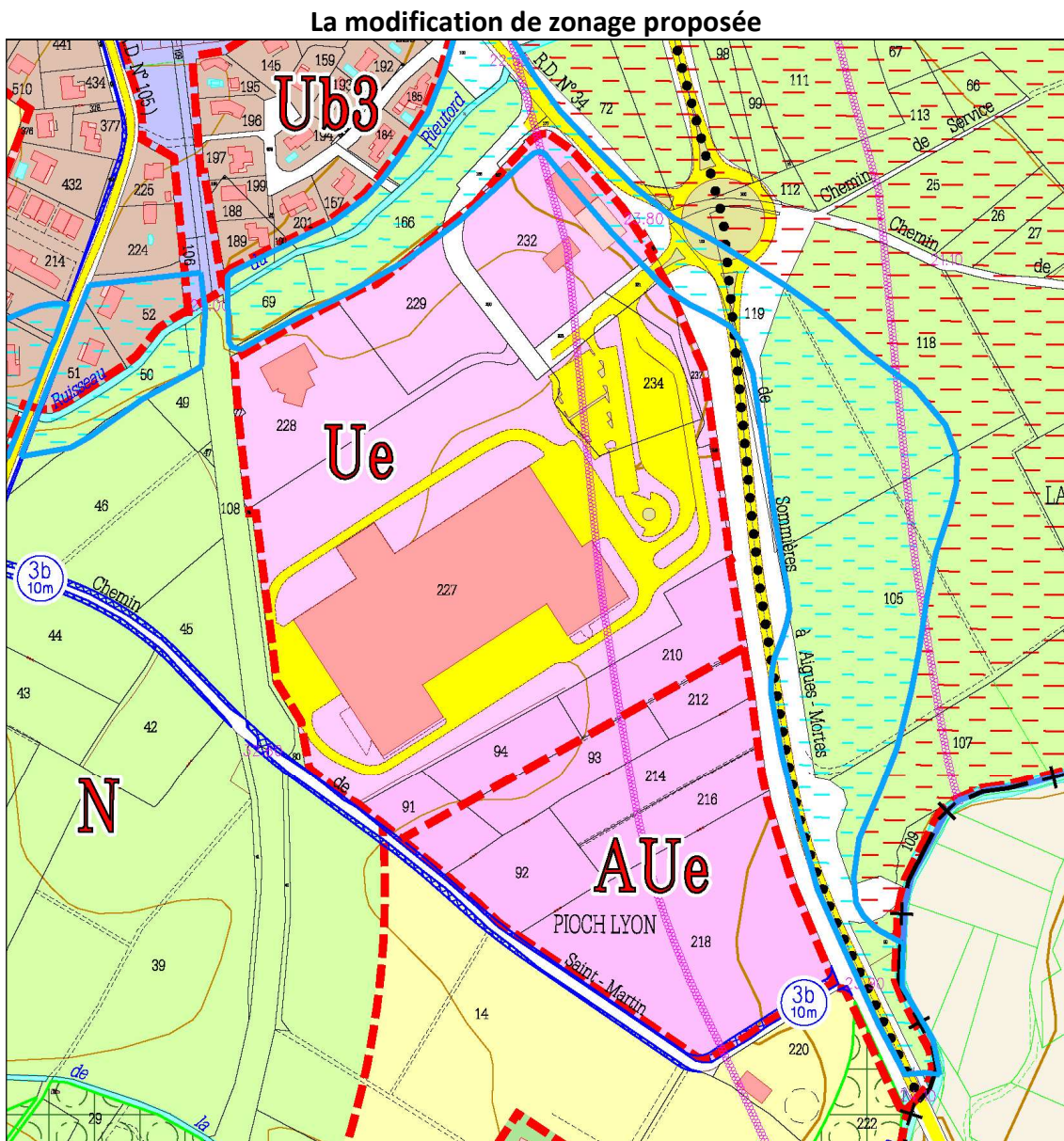
En effet, le PLU en vigueur, à l'appui de la zone Ue sur laquelle s'implante la ZAE du Pioch Lyon, délimite une zone AUe d'une superficie de 5,12 ha prévue dès le PLU de 2007 pour un développement des activités économiques sur la commune. Cette zone d'extension, qui correspond à l'orientation n°2 du PADD « Favoriser le développement économique » est compatible avec le SCOT du Pays de Lunel qui identifie la zone du Pioch Lyon comme « ZAE existante pouvant faire l'objet d'une extension. »

32

3-2 Objet de la modification

Les besoins en extension sont identifiés sur les parcelles AI 210, AI 94 et AI 91 (en partie), parcelles contiguës à la limite Sud de la zone d'activités, directement en lien avec le site de la plateforme.

La présente modification a ainsi pour objet de faire basculer les parcelles susmentionnées, soit une emprise foncière de 1,05 ha, de la zone AUe vers la zone Ue, considérant, d'une part, les besoins d'extension exprimés par la nouvelle entreprise souhaitant s'implanter et, d'autre part, que ces parcelles bénéficieront des réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, communications) qui desservent actuellement le site.



Fond de plan : Extrait du Plan de zonage IV.a - PLU de Boisseron 2012

3-3 Incidences sur le PLU

Les documents graphiques du PLU (zonage) sont modifiés comme exposé ci-dessus. Il en résulte une modification des surfaces des zones telle que précisée dans le tableau ci-dessous.

Tableau comparatif des surfaces de zones

ZONES	P.L.U. en vigueur (1^{ère} modification -2012) en ha	%	P.L.U modifié (2^{ème} modification - 2018) en ha	%
ZONES URBAINES				
Ua1	2,38	0,32	2,38	0,32
Ua2	7,97	1,06	7,97	1,06
Ub1	35,22	4,70	35,22	4,70
Ub2	11,68	1,56	11,68	1,56
Ub3	38,36	5,12	38,36	5,12
Ub3x	4,10	0,55	4,10	0,55
Ub4	2,29	0,30	2,29	0,30
Ue	9,56	1,28	10,61 (+ 1,05)	1,42
Total U	111,56	14,89	112,61 (+ 1,05)	15,03
ZONES À URBANISER				
AU0	9,56	1,28	9,56	1,28
AU1	5,99	0,80	5,99	0,80
AUe	5,12	0,68	4,07 (- 1,05)	0,54
AUs1	2,55	0,34	2,55	0,34
AUs2	1,23	0,16	1,23	0,16
AUs3	3,40	0,45	3,40	0,45
Total AU	27,85	3,71	26,80 (- 1,05)	3,57
ZONES AGRICOLES				
A0	90,43	12,07	90,43	12,07
A1	300,55	40,10	300,55	40,10
Total A	390,98	52,17	390,98	52,17
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES				
N	214,87	28,67	214,87	28,67
Nh	4,23	0,56	4,23	0,56
Total N	219,10	29,23	219,10	29,23
TOTAL GENERAL	749,31	100,00	749,31	100,00

4- Redéfinir la réglementation relative au stationnement

Les articles 12 du règlement du PLU déterminent les obligations en matière de réalisation de places de stationnement pour les véhicules motorisés.

4-1 Motifs de la modification

4-1-1 Zone Ua1 : une exigence inadaptée

En zone Ua1, l'article 12 du règlement prévoit les dispositions suivantes :

Il est exigé pour tous les bâtiments neufs ou réhabilités :

- ☐ *Constructions à usage d'habitation individuelle :*
1,5 place de stationnement par logement, si plus de deux logements.
- ☐ *Constructions à usage d'habitation collective :*
1,5 place de stationnement par logement.

Cette règle est inadaptée au regard :

- de l'impossibilité pour le PLU de différencier les règles applicables entre habitat collectif et habitat individuel,
- d'une difficulté d'interprétation de la formulation retenue.

A- De l'impossibilité de sous-catégoriser la destination « Habitat »

Au terme du décret du 27 mars 2001³, l'article R123-9 du code de l'urbanisme énumère les neuf catégories de destinations des constructions susceptibles d'être réglementées par le PLU, à savoir : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La liste ainsi établie doit être considérée comme limitative et impérative. Il en résulte que *« lorsqu'ils visent à fixer des règles différentes ou à interdire des constructions relevant des destinations énumérées, ils [les auteurs du PLU] doivent reprendre les destinations visées sans procéder à des sous-catégorisations. »*⁴

Cette interprétation est confirmée dans un arrêt du Conseil d'Etat du 30 décembre 2014⁵ : *« qu'il suit de là que l'article UA 12 du règlement de ce plan méconnaît ce même article R.123-9 qui, comme il a été dit, fixe de manière limitative les catégories de destinations pouvant être soumises à de règles différentes au sein d'une même zone. »*

³ Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme

⁴ Voir GRIDAUH, L'écriture des articles 1 et 2 des règlements de zone – fiche 2 « La définition des catégories de constructions pouvant être interdites ou réglementées par le plu ».

⁵ CE, 30 décembre 2014, Groupe Patrice Pichet, req. n° 360850

Il en ressort que le règlement du PLU n'est pas habilité à prévoir des règles différenciées selon qu'elles s'appliquent à un projet d'habitat individuel ou à un projet d'habitat collectif, la seule destination pouvant être retenue étant l'habitat. L'article Ua1-12 du PLU nécessite alors d'être régularisé.

B- De la difficulté d'interprétation de la formulation retenue

En ce qui concerne les habitations individuelles, le règlement fixe l'obligation de « *1,5 place de stationnement par logement, si plus de deux logements* ».

Cette formulation pose des difficultés d'interprétation et d'application : la règle ne semble s'appliquer qu'aux projets de deux logements ou plus. Est-ce à dire qu'aucune obligation chiffrée n'est fixée pour les projets ne prévoyant qu'un unique logement ? D'autre part, concernant des habitations individuelles, la condition « *si plus de deux logements* » semble inadaptée, sauf à considérer qu'elle renvoie à des opérations d'ensemble comprenant plusieurs logements mais cela n'est pas précisé.

Il y a donc lieu de redéfinir la règle pour une meilleure appréhension permettant une application éclairée.

4-1-2 Des règles à réadapter aux besoins en matière de stationnement

Au vu des données de l'INSEE⁶, le nombre de ménages résidant à Boisseron et disposant d'au moins une voiture est en constante augmentation. En 2014, ils représentent 95,7 % des ménages contre 93,9 % en 2009. De la même façon, la part des ménages disposant d'au moins deux voitures augmente sensiblement : 51,9 % en 2014 contre 49,1 % en 2009.

Ce phénomène peut être rapproché de l'augmentation des mobilités professionnelles qui suggère que les nouvelles populations s'installant à Boisseron sont des actifs ayant leur activité dans les zones urbaines. En 2014, 79,7 % des actifs de 15 ans et plus ayant un emploi exercent leur activité dans une autre commune que Boisseron, contre 78,6 % en 2009, soit 108 actifs de plus se déplaçant quotidiennement. Considérant que 87,8 % des actifs utilisent leur voiture pour se rendre sur leur lieu de travail, les besoins en mobilité s'accroissent et, par conséquent, les besoins en stationnement deviennent de plus en plus prégnants pour les habitations.

Avec l'augmentation constante du nombre de voitures par ménage, le stationnement automobile devient un enjeu majeur du fonctionnement urbain du village mais aussi pour la fonctionnalité des habitations.

Ainsi la commune souhaite établir une réglementation pragmatique en matière d'obligations de réalisation de places de stationnement en réintervenant sur les dispositions des articles 12 du règlement :

- généraliser l'obligation de réaliser au moins deux places de stationnement par logement, tout en fixant une valeur plafond,

⁶ INSEE – Données 2014

- préciser les modalités de calcul des obligations chiffrées lorsqu'elles se réfèrent à la taille de l'habitation,
- généraliser l'obligation de réaliser au moins une place de stationnement ouverte sur le domaine public,
- prévoir une règle permettant d'intégrer, dans la composition des opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules des visiteurs pour éviter leur report sur l'espace public,
- déverrouiller les modalités d'application de la règle. En effet, le règlement actuel impose la réalisation des places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet en excluant toutes les autres modalités prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Cet article qui dispose que :

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Or il apparaît nécessaire de libéraliser les modalités d'application de la règle pour permettre de s'adapter à la diversité des situations, notamment en centre ancien où la forte densité urbaine ne permet pas toujours de réaliser les places de stationnement sur la parcelle même, amputant ainsi le potentiel de renouvellement et de réinvestissement du bâti.

4-2 Objet de la modification

La présente modification a pour objet de revoir les règles relatives au stationnement dans l'ensemble des zones urbaines à vocation principale d'habitat.

Voir détail dans le tableau ci-dessous.

Liste des modifications

Zones	Règlement en vigueur	Règlement modifié	Motif / Commentaires
Articles 12 – Stationnement			
Ua1	<u>Constructions à usage d'habitation individuelle</u> : 1,5 place de stationnement par logement, si plus de deux logements. <u>Constructions à usage d'habitation collective</u> : 1,5 place 2 places de stationnement par logement.	<u>Constructions à usage d'habitation</u> : 2 places de stationnement par logement.	- Suppression de la distinction habitat individuel / habitat collectif - Extension du minimum de 2 places par logement
Ua2	<u>Constructions à usage d'habitation</u> : Une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher hors oeuvre nette (SHON).	<u>Constructions à usage d'habitation</u> : Une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement dont une ouverte sur le domaine public. Cette mesure est plafonnée à 4 stationnements par logement.	- Extension du minimum de 2 places par logement - Précision sur le mode de calcul (tranche « entamée ») - Exiger qu'un moins une place soit ouverte sur le domaine public - Plafonnement à 4 places par logement
Ub1	<u>Constructions à usage d'habitation</u> : Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette (SHON). Cette mesure est plafonnée à 4 stationnements par logement.	<u>Constructions à usage d'habitation</u> : Une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement dont une ouverte sur le domaine public. Cette mesure est plafonnée à 4 stationnements par logement.	- Extension du minimum de 2 places par logement - Précision sur le mode de calcul (tranche « entamée ») - Exiger qu'un moins une place soit ouverte sur le domaine public

Ub2 Ub3 Ub4	<u>Constructions à usage d'habitation :</u> Une place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) avec un minimum de 2 stationnements par logement dont un ouvert sur le domaine public.	<u>Constructions à usage d'habitation :</u> Une place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement dont une ouverte sur le domaine public. Cette mesure est plafonnée à 4 stationnements par logement.	- Précision sur le mode de calcul (tranche « entamée ») - Plafonnement à 4 places par logement
Ua1, Ua2 Ub1, Ub2 Ub3, Ub4	<u>Modalités d'application :</u> Toutes les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.	Supprimer cette disposition	- Déverrouiller les modalités d'application pour une pluralité de solutions (Cf. L151-33) s'adaptant à des situations diverses
Ua2, Ub1 Ub2, Ub3 Ub4		Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera aménagé une place de stationnement destinée aux visiteurs pour deux logements, en plus des places privatives.	- Intégrer le stationnement visiteur dans les opérations d'ensemble

Cette réglementation s'appliquera sans préjudice des dispositions prévues aux articles L151-35 et L151-36 du code de l'urbanisme, selon lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

La modification sera par ailleurs l'occasion de retirer les références à la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) supprimée par l'ordonnance du 16 novembre 2011 et le décret du 29 décembre 2011, au profit de la notion de « surface de plancher » telle que définie par ces deux textes.⁷

⁷ Cf. Point 5 de la présente notice « Actualiser le règlement écrit pour tenir compte de l'évolution du cadre normatif »

4-3 Incidences sur le PLU

Le règlement est modifié au niveau des articles 12 comme indiqué ci-dessus, sans qu'aucune autre pièce du PLU soit concernée.

5- Actualiser le règlement écrit et ses documents graphiques pour tenir compte de la révision du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.)

5-1 Motifs de la modification

Lors de son élaboration, le PLU de Boisseron a tenu compte du P.P.R.I. en vigueur, le P.P.R.I. du Moyen Vidourle approuvé par arrêté préfectoral du 06 octobre 1998. La définition du plan de zonage ainsi que le règlement se sont fondés sur la délimitation des zones inondables identifiées par le P.P.R.I., leur classification (zone Rouge / zone Bleue) ainsi que sur les prescriptions réglementaires afférentes. En effet, le P.P.R.I. constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU.

Le P.P.R.I. a depuis lors été l'objet d'une procédure de révision, initiée à la suite des crues dévastatrices du Vidourle de septembre 2002. Le P.P.R.I. révisé a été approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2017. Il en ressort que le périmètre des zones inondables ainsi que leur classification ont été modifiés.

Le zonage du PLU en vigueur faisant figurer les zones inondables et le règlement se référant au P.P.R.I. initial, il est nécessaire de modifier ces pièces pour les mettre en compatibilité avec le P.P.R.I. révisé.

5-2 Objet de la modification

La présente modification a pour objet d'actualiser les pièces graphiques et le règlement du PLU afin de mettre en conformité le PLU avec le nouveau P.P.R.I. approuvé le 21 juin 2017.

Au niveau des plans de zonage, le nouveau périmètre des zones inondables sera substitué à celui des zones inondables figurant sur les pièces graphiques, sur la base des fichiers numérisés transmis par l'Etat. A cette occasion, les plans de zonage feront l'objet d'une numérisation permettant l'intégration dans des logiciels de traitement SIG et ADS utilisés par les services instructeurs et permettant de répondre aux dispositions de l'article L133-2 du code de l'urbanisme selon lequel, depuis le 1^{er} janvier 2016, *« Les communes ou leurs groupements compétents transmettent à l'Etat sous format électronique, au fur et à mesure des modifications de leurs dispositions, la version en vigueur des schémas de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme, des documents en tenant lieu et des cartes communales applicables sur leur territoire incluant les délibérations les ayant approuvés. »*

Au niveau du règlement écrit, il est procédé à une substitution du descriptif du zonage réglementaire opéré à la Section 2 de l'Article 3 du Titre Ier « Dispositions générales » relative aux zones inondables. Par ailleurs, pour chaque zone du PLU concernée, un rappel de la présence de zones inondables est inséré dans le « Caractère de la zone » afin de donner une meilleure lisibilité aux sujétions des zones et renvoyer explicitement aux prescriptions du règlement du P.P.R.I.

5-3 Incidences sur le PLU

Les pièces graphiques du zonage et le règlement écrit sont modifiés comme indiqué ci-dessus, sans qu'aucune autre pièce du PLU soit concernée.

6- Actualiser le règlement écrit pour tenir compte de l'évolution du cadre normatif

6-1 Motifs de la modification

Depuis l'approbation du PLU en octobre 2007, le contexte législatif et réglementaire a fortement évolué, modifiant sensiblement les objectifs, le contenu et les procédures d'élaboration des documents d'urbanisme. On relèvera principalement les apports suivants.

6-1-1 La suppression des notions de SHON et de SHOB

L'ordonnance du 16 novembre 2011 et le décret du 29 décembre 2011 entrés en vigueur au 1er janvier 2012 ont eu pour effet de supprimer les notions de « surface hors oeuvre nette » (SHON) et de « surface hors oeuvre brute » (SHOB) au profit de l'unique notion de « surface de plancher » (SDP) telle que définie par ces deux textes.

Comme l'explique la circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme, « *La nouvelle notion de surface de plancher doit être utilisée en lieu et place de la SHOB et de la SHON.* »

6-1-2 La suppression du COS et des superficies minimales

Parmi les lois fondatrices du régime des PLU, la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014 est venue modifier le contenu du PLU sur deux points essentiels. Elle a en effet supprimé les articles du règlement relatifs :

- d'une part, à la superficie minimum des terrains constructibles (article 5), dont le champ avait été réduit par la loi SRU aux seules situations où cette règle est justifiée « *par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* »,
- d'autre part, au coefficient d'occupation des sols (article 14).

Désormais, le règlement n'est plus habilité à définir des superficies minimales, même en zone d'assainissement non collectif, ni à définir un COS. Si ces dispositions restent consignées à l'article R123-9, elles ne peuvent plus être prises en compte dans le cadre du PLU, la loi étant d'application immédiate sur ces points. Dès lors que le PLU n'est pas modifié pour procéder au retrait de ces dispositions, il appartient à l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme d'en écarter systématiquement l'application lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme⁸.

⁸ Cf. Ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires – Fiche Loi ALUR « Suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles » – Mars 2014

6-1-3 La recodification du Code de l'urbanisme

Comme suite à la réforme du régime juridique introduite par la loi ALUR, le code de l'urbanisme a été remanié par :

- l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, codifiée à droit constant,
- le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016.

6-1-4 Autres évolutions

D'autres adaptations liées aux évolutions du contexte institutionnel et de la jurisprudence semblent nécessaires. Elles sont exposées dans le tableau ci-dessous.

6-2 Objet de la modification

La présente modification a pour objet d'actualiser le règlement écrit du PLU afin de le mettre en conformité avec les évolutions du contexte législatif, réglementaire, institutionnel et jurisprudentiel.

Ainsi, la modification a notamment pour objet de :

- supprimer, dans le règlement de chaque zone, les dispositions des articles 5 et 14 relatives respectivement aux caractéristiques des terrains et au coefficient d'occupation des sols (COS),
- substituer la notion de « surface de plancher » aux notions de SHON et de SHOB et, à cette occasion, redéfinir la notion d'emprise au sol pour l'application des articles 9 du règlement du PLU, sur la base de la définition donnée par la circulaire du 3 février 2012, à la différence près que, à l'instar du PLU en vigueur, les piscines enterrées et leurs margelles restent exclues pour l'application du PLU,
- actualiser les références législatives et réglementaires dans le corps du règlement comme suite à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015 procédant à une recodification du Code de l'Urbanisme, sous réserve des dispositions transitoires exposées en introduction à la présente notice,
- actualiser les références législatives aux autres codes ayant fait l'objet d'évolutions (le code forestier entré en vigueur au 1^{er} juillet 2012),
- supprimer les dispositions n'ayant pas de base légale (par exemple interdire un type de procédure d'urbanisme, ...),

- supprimer les dispositions relevant de législations particulières ne pouvant être régies par le PLU (par exemple, la réglementation sur les enseignes et la publicité relevant des articles L581-1 et suivants et R581-1 et suivants du code de l'environnement, le régime de déclaration préalable pour les clôtures ou les appareils de climatisation),
- intégrer les préconisations de la Mission InterService de l'Eau (MISE 34) concernant la compensation des surfaces imperméabilisées.

Liste des modifications

Zones	Règlement en vigueur	Règlement modifié	Motif / Commentaires
Titre 1^{er} – Dispositions générales			
	<i>Non détaillé</i>		Actualisation des références législatives et réglementaires
	Article 6 : Définitions particulières ▪ <u>L'emprise au sol</u> : article 9 L'emprise au sol est définie comme étant la surface hors oeuvre brute (S.H.O.B.) du niveau du bâtiment édifié au sol. La S.H.O.B. s'entend au sens de l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme. Les piscines enterrées et leurs margelles ne sont pas concernées.	Article 6 : Définitions particulières ▪ <u>L'emprise au sol</u> : article 9 L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont constitutifs d'emprise au sol : - Les constructions accessoires Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol : - Les piscines enterrées et leurs margelles, - Les terrasses et plages	Redéfinition de l'emprise au sol suite à la suppression de la SHON et de la SHOB, sur la base de la définition donnée par l'article R420-1 et la circulaire du 3 février 2012, à la différence que les piscines et margelles sont exclues de la définition pour l'application du PLU.

		de piscines de plain-pied et les constructions sans fondations profondes et dont aucune partie n'a une hauteur supérieure à 0,20 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux - Les saillies traditionnelles, bandeaux, corniches, marquises et autres éléments architecturaux dans la mesure où ils sont uniquement destinés à l'embellissement des constructions, - Les balcons et oriel.	
Articles 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites			
Ua2 Ub1, Ub2 Ub3, Ub4	- les constructions à usage d'industrie y compris les lotissements industriels	Disposition supprimée	Le PLU n'est pas habilité à interdire des procédures d'urbanisme opérationnel.
Ub2 Ub4	- les constructions à usage d'habitation réalisées sous forme de lotissement	Disposition supprimée	<i>CE, 27 juillet 2012, Hoffmann n°342.908</i>
Ue AU1 AUe	Les terrains de camping ou de caravanage permanent visés à l'article L443-1 et L443-3 du code de l'urbanisme	Les terrains de camping ou de caravanage permanent	Référence législative erronée
Articles 2 – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions			
A0 A1	Surface de plancher hors œuvre brute (SHOB)	Surface de plancher	Notion de SHOB supprimée
N	Surface de plancher hors œuvre nette (SHON)	Surface de plancher	Notion de SHON supprimée
Articles 4 – Desserte par les réseaux			
A0 A1 N	▪ Eau potable En l'absence de réseau public de distribution existant, l'alimentation en eau pourra se faire par captage uni-familial. Il devra respecter la réglementation en	Disposition remplacée par les préconisations de l'ARS	Actualisation en fonction des préconisations de l'ARS

	vigueur et les prescriptions des périmètres de captage dans les secteurs concernés. Le captage uni-familial de l'eau est soumis à déclaration aux services concernés : DDASS et DRIRE.		
Ub3 A1 N	Référence à la DDASS	Remplacer par le SPANC	Les DDASS ont été supprimées en 2010. Pour l'assainissement non collectif, il convient plutôt de se référer aux recommandations du SPANC.
Ua2, Ub1 Ub2, Ub3 Ub4, Ue AU1, Aus AUe		Toute opération devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120 litres/m ² imperméabilisé.	Intégrer les préconisations de la MISE 34
Articles 5 – Caractéristiques des terrains			
Toutes zones		Sans objet	Dispositions supprimées par la loi ALUR
Articles 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques			
A1 N		Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.	L'article 6 doit être réglementé.
A0 A1 N	Pour les secteurs concernés par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme...	Pour les secteurs concernés par les articles L111-6 et L111-7 du code de l'urbanisme...	Actualisation de la référence législative
Articles 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives			
Nh	Les constructions doivent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives.	Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.	L'article 6 doit être réglementé.
Articles 9 – Emprise au sol des constructions			
Ua2, Ub1 Ub2, Ub3 Ub4, Ue AU1, AUe	Surface de plancher hors œuvre brute (SHOB)	Surface de plancher	Notion de SHOB supprimée

Articles 11 – Aspect extérieur des constructions et protection du paysage			
Ua1 Ua2	<u>Publicités et enseignes</u> Le nombre d'enseigne est limité à 1 par façade pour chaque commerce ou activité concernés. L'enseigne doit être disposée sur la façade du rez-de-chaussée. Les enseignes en drapeau ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation des piétons et au passage des véhicules	Disposition supprimée	Le régime des enseignes et publicités est déterminé par le Code de l'Environnement (articles L581-1 et suivants et R581-1 et suivants)
Ua1 Ua2	<u>Appareils de climatisation</u> La pose d'appareils de climatisation doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie	Disposition supprimée	Le PLU n'est pas habilité à déterminer le régime des autorisations d'urbanisme.
Ua1,Ua2 Ub1, Ub2 Ub3, Ub4 Ue, AU1 AUs, AUe N	<u>Clôtures</u> Il est rappelé que l'édification des murs de clôture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux auprès de la mairie.	Disposition supprimée	Ce rappel est erroné dans la mesure où seules les clôtures situées dans le périmètre du MH sont soumises à déclaration (Cf. R421-2 et R421-12)
Articles 12 – Stationnement			
Ua1, Ua2 Ub1, Ub2 Ub3, Ub4 Ue, AU1 AUe	Surface de plancher hors œuvre nette (SHON)	Surface de plancher	Notion de SHON supprimée
Articles 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés			
Toutes zones	Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.	Les espaces boisés classés au plan de zonage « espaces boisés à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.	Actualisation de la référence législative
Ub1, Ub2 Ub3, Ub4 Ue, AU1 AUs, AUe	Conformément aux articles L322.3 et L322.3.1 du code forestier, le	Conformément aux articles L134-6 et L131-12 du code forestier, le débroussaillage est	Actualisation de la référence législative

A0, A1 N	débroussaillage est obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.	obligatoire aux abords des bois classés et des constructions situées à proximité.	
Articles 13 – Coefficient d’occupation des sols			
Toutes zones		Sans objet	COS supprimé par loi ALUR

6-3 Incidences sur le PLU

Le règlement écrit est modifié comme indiqué ci-dessus, sans qu’aucune autre pièce du PLU soit concernée.

Concernant la définition de l’emprise au sol, comme l’explique la circulaire du 3 février 2012, *« Cette définition [celle de l’article R420-1 du code de l’urbanisme] ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d’urbanisme pour l’application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l’application des coefficients d’emprise au sol ou des règles de prospect. »*

L’emprise au sol définie par l’article R. 420-1 précité vaut pour les dispositions du code de l’urbanisme relatives au champ d’application des permis et déclarations préalables (art. R. 421-1 et suivants du code de l’urbanisme). »

De manière générale, la modification permettra une meilleure application du règlement.

7- La rectification d'erreurs matérielles du règlement écrit pour en améliorer la compréhension et permettre une meilleure application.

7-1 Motifs de la modification

Le règlement comprend des erreurs matérielles (oublis de mots, contradictions, ...) qui troublent la lisibilité des dispositions et leur application.

7-2 Objet de la modification

La modification a pour objet de rectifier les erreurs matérielles constatées dans le règlement. *Voir détail dans le tableau ci-dessous.*

Liste des modifications

Zones	Règlement en vigueur	Règlement modifié	Motif / Commentaires
Structure du règlement			
A, N	Titre IV « Dispositions applicables aux zones naturelles », incluant deux chapitres relatifs aux zones agricoles A0 et A1	Dissocier les « Dispositions applicables aux zones agricoles » en Titre IV et les « Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières » en Titre V	Le PLU actuel opère une confusion entre zones agricoles et zones naturelles. Il est resté sur le modèle des POS. Cela ne correspond pas aux articles R123-7 et R123-8 CU.
Articles 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites			
Ua1 Ua2	- les exploitations agricoles et forestières	Disposition supprimée	Contradiction avec l'article 2 (elles sont autorisées sous conditions)
Articles 4 – Desserte par les réseaux			
AU1	▪ Eaux usées Les effluents résultants de l'activité agricole doivent être dirigés par un réseau indépendant du réseau d'assainissement public vers un système de traitement adapté.	Disposition supprimée	Cette disposition n'est pas opportune dans la mesure où les constructions à usage agricole sont interdites dans cette zone.
Articles 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques			
Ua2	▪ Implantation en retrait Les constructions peuvent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres et sans dépasser 5 mètres, s'il existe un mur	▪ Implantation en retrait Les constructions peuvent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement et sans dépasser 5 mètres,	Préciser que le retrait se calcule à partir de l'alignement pour une meilleure application de la règle.

	de clôture ancien bordant la voie et si celui-ci est conservé ou conforté sans aucune diminution de sa hauteur.	s'il existe un mur de clôture ancien bordant la voie et si celui-ci est conservé ou conforté sans aucune diminution de sa hauteur.	
Ub1, Ub2 Ub3, Ub4 AU1, AUs A0	▪ Implantation en retrait Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres.	▪ Implantation en retrait Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.	Préciser que le retrait se calcule à partir de l'alignement pour une meilleure application de la règle.
Ue AUe	▪ Implantation en retrait Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres. Le retrait est porté à 20 mètres par rapport à l'axe de la RD34, sans être inférieur à 6 mètres.	▪ Implantation en retrait Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement . Le retrait est porté à 20 mètres par rapport à l'axe de la RD34, sans être inférieur à 6 mètres de l'alignement .	Préciser que le retrait se calcule à partir de l'alignement pour une meilleure application de la règle.
Ub1	▪ Implantation des piscines Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement et ne pas une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel.	▪ Implantation des piscines Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement et ne pas excéder une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel.	Il manque le mot « excéder »
Ub2, Ub3 Ub4	▪ Implantation des piscines Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètre par rapport à l'alignement et ne pas une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel.	▪ Implantation des piscines Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètre par rapport à l'alignement et ne pas excéder une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel.	Il manque le mot « excéder »
A1 N		Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.	L'article 6 doit être réglementé.

Articles 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives			
Ub1, Ub3 Ub4 AU1	▪ Implantation en recul Les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport aux limites séparatives. Le retrait par rapport aux limites séparatives laissées libres doit être au moins égal à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.	▪ Implantation en recul Les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres.	Simplification de la formulation
Ub2	▪ Implantation en recul Les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport aux limites séparatives. Le retrait par rapport aux limites séparatives laissées libres doit être au moins égal à $L \geq H/2 \geq 4$ mètres.	▪ Implantation en recul Les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à $L \geq H/2 \geq 4$ mètres.	Simplification de la formulation
Ue AUs AUe A0 A1	▪ Implantation en recul Les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport aux limites séparatives. Le retrait par rapport aux limites séparatives laissées libres doit être au moins égal à $L \geq H/2 \geq 5$ mètres.	▪ Implantation en recul Les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à $L \geq H/2 \geq 5$ mètres.	Simplification de la formulation
Ua1	▪ Implantation des piscines Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement et n'excédant pas une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel.	▪ Implantation des piscines Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et n'excédant pas une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel.	L'article est relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il n'y a donc pas lieu de se référer à l'alignement. Il s'agit d'une erreur matérielle.
Ua2 Ub1	▪ Implantation des piscines Elles peuvent être implantées en respectant	▪ Implantation des piscines Elles peuvent être implantées en respectant	L'article est relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites

	un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement et ne pas une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel.	un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et ne pas excéder une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel.	séparatives. Il n'y a donc pas lieu de se référer à l'alignement. Il s'agit d'une erreur matérielle. Autre erreur matérielle : il manque le mot « excéder »
Ub2 Ub3 Ub4	▪ Implantation des piscines Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètre par rapport à l'alignement et ne pas une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel.	▪ Implantation des piscines Elles peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètre par rapport aux limites séparatives et ne pas excéder une hauteur de 60 centimètres par rapport au terrain naturel.	L'article est relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il n'y a donc pas lieu de se référer à l'alignement. Il s'agit d'une erreur matérielle. Autre erreur matérielle : il manque le mot « excéder »
N	▪ Définition du prospect Il est défini par l'expression d'un rapport entre deux variables (...)	Disposition supprimée	Cette définition n'est pas nécessaire compte tenu que la règle fixée audit article ne se réfère pas à ces variables.
Nh	Les constructions doivent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives.	Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.	L'article 6 doit être réglementé.
Nh	Les extensions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres.	Les extensions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives .	Préciser que le retrait se calcule à partir des limites séparatives pour une meilleure application de la règle.
Articles 11 – Aspect extérieur des constructions et protection du paysage			
Toutes zones	<u>Capteurs solaires</u> Les capteurs solaires sont à intégrer dans la toiture suivant la même inclinaison. Ils ne doivent pas faire saillie	<u>Capteurs solaires</u> Les capteurs solaires en toiture devront être apposés sur la toiture en suivant l'inclinaison du pan de toiture. Ils ne doivent pas faire saillies.	La formulation proposée permet d'installer les capteurs solaires « sur » la toiture plutôt que « dans » la toiture pour des raisons de faisabilité technique.

Ua1	<u>Toitures terrasses</u>	<u>Toitures terrasses</u>	La formulation proposée
Ua2	Les toitures terrasses ne sont admises que partiellement en tant qu'éléments de raccordement entre toits, plantées ou accessibles.	Les toitures terrasses ne sont admises que partiellement en tant qu'éléments de raccordement entre toits, végétalisées ou accessibles.	correspond mieux aux procédés visés à l'article R111-23 du code de l'urbanisme relatif aux performances énergétiques et environnementales des constructions.

7-3 Incidences sur le PLU

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessus, sans qu'aucune autre pièce du PLU soit concernée.

De manière générale, la modification permettra une meilleure compréhension et une meilleure application du règlement, pour les pétitionnaires comme pour le service instructeur.

III- EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1- Régime juridique de l'évaluation environnementale

Article L104-2

Font [également] l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

[2° et 3°]

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale.

Article L104-3

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Les conséquences de l'arrêt du Conseil d'Etat

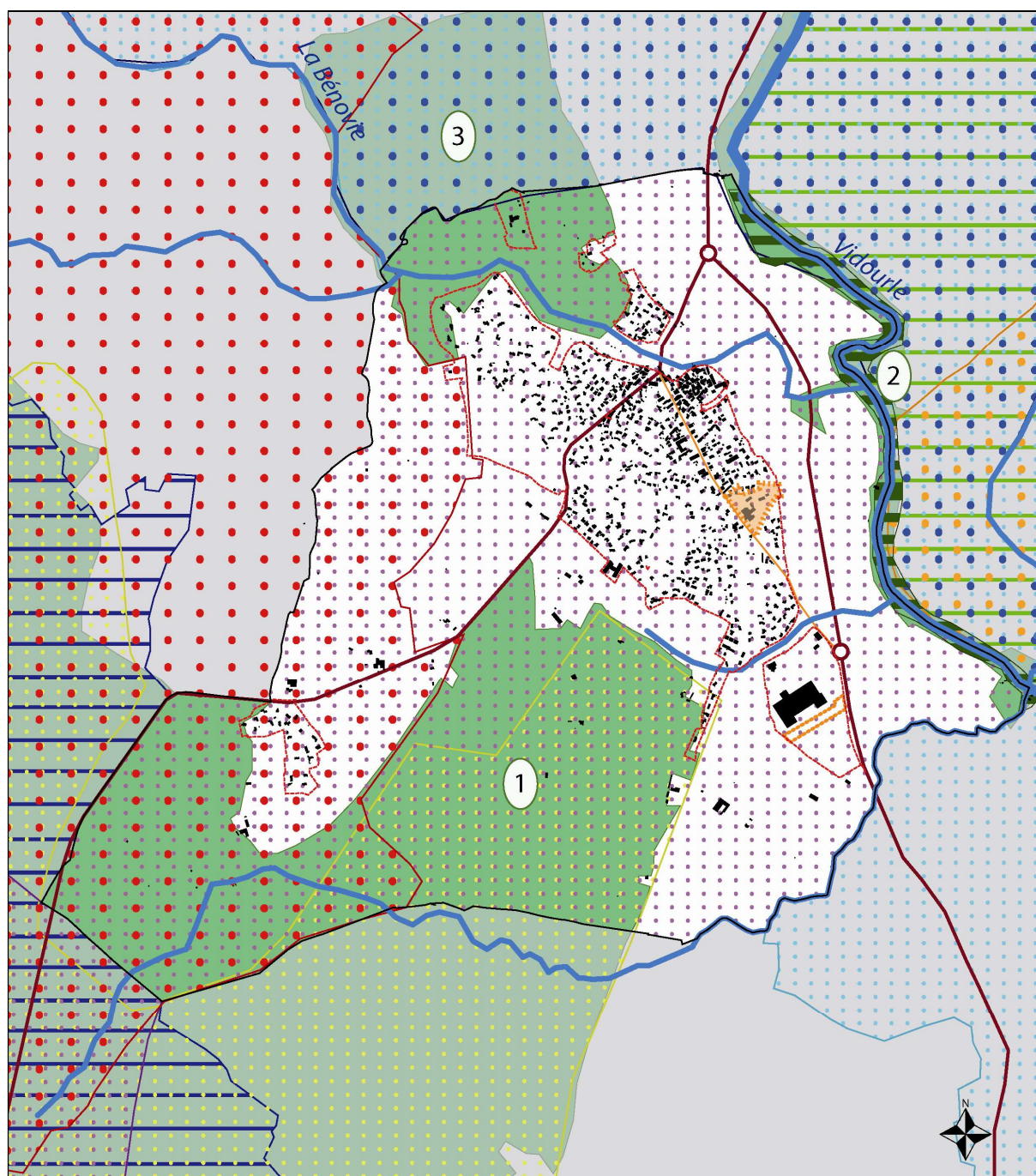
Les dispositions du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 définissant les susdits critères et codifiées aux articles R104-1 et suivants du code de l'urbanisme ont été annulées par un arrêt du Conseil d'Etat en date du 19 juillet 2017.

(Conseil d'Etat, 6ème - 1ère chambres réunies, 19/07/2017, 400420, Inédit au recueil Lebon)

Il en ressort que la présente modification doit faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale afin de déterminer si elle est soumise ou non à évaluation environnementale.

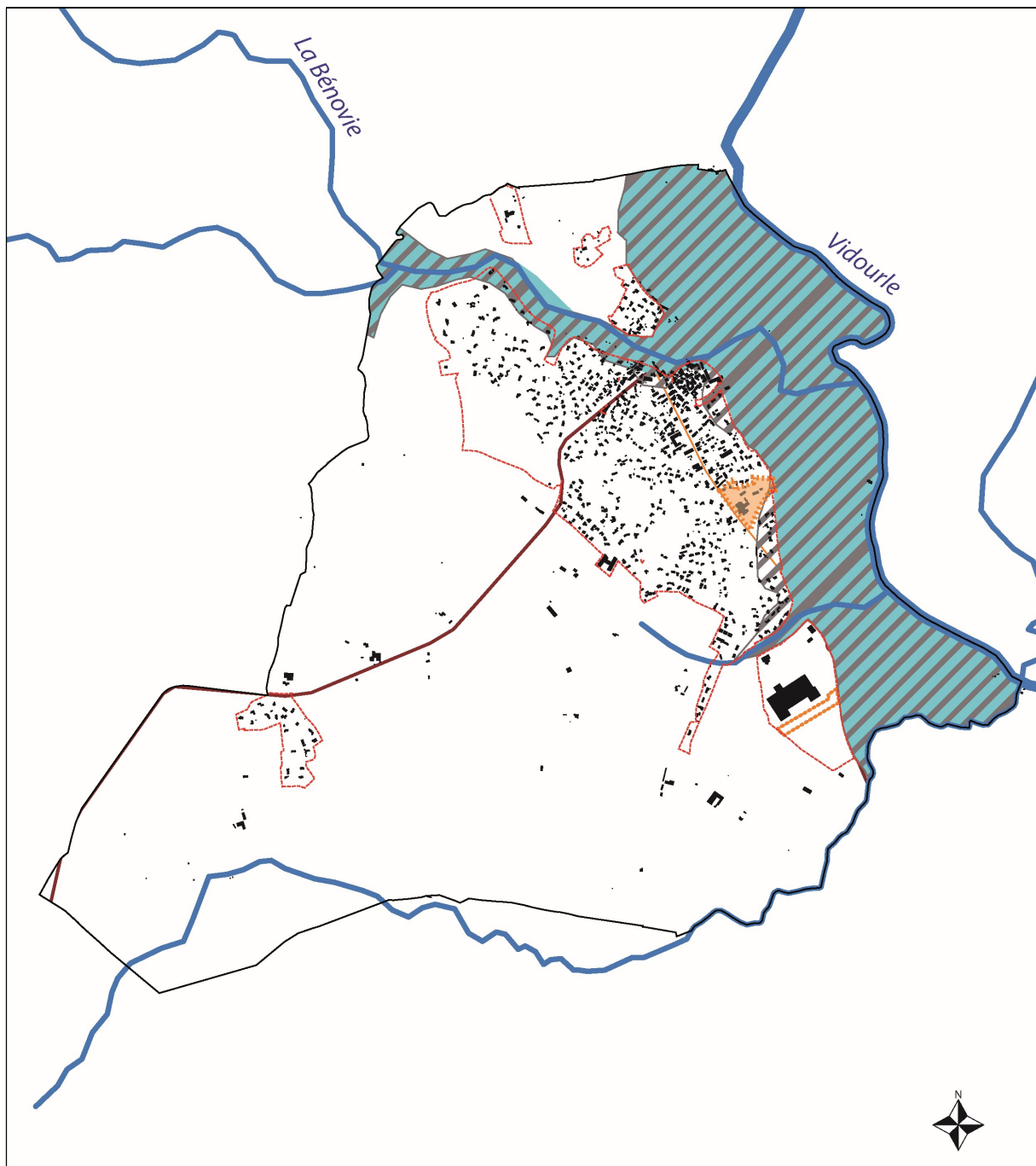
2- Identification des enjeux

Périmètres d'intérêt écologique



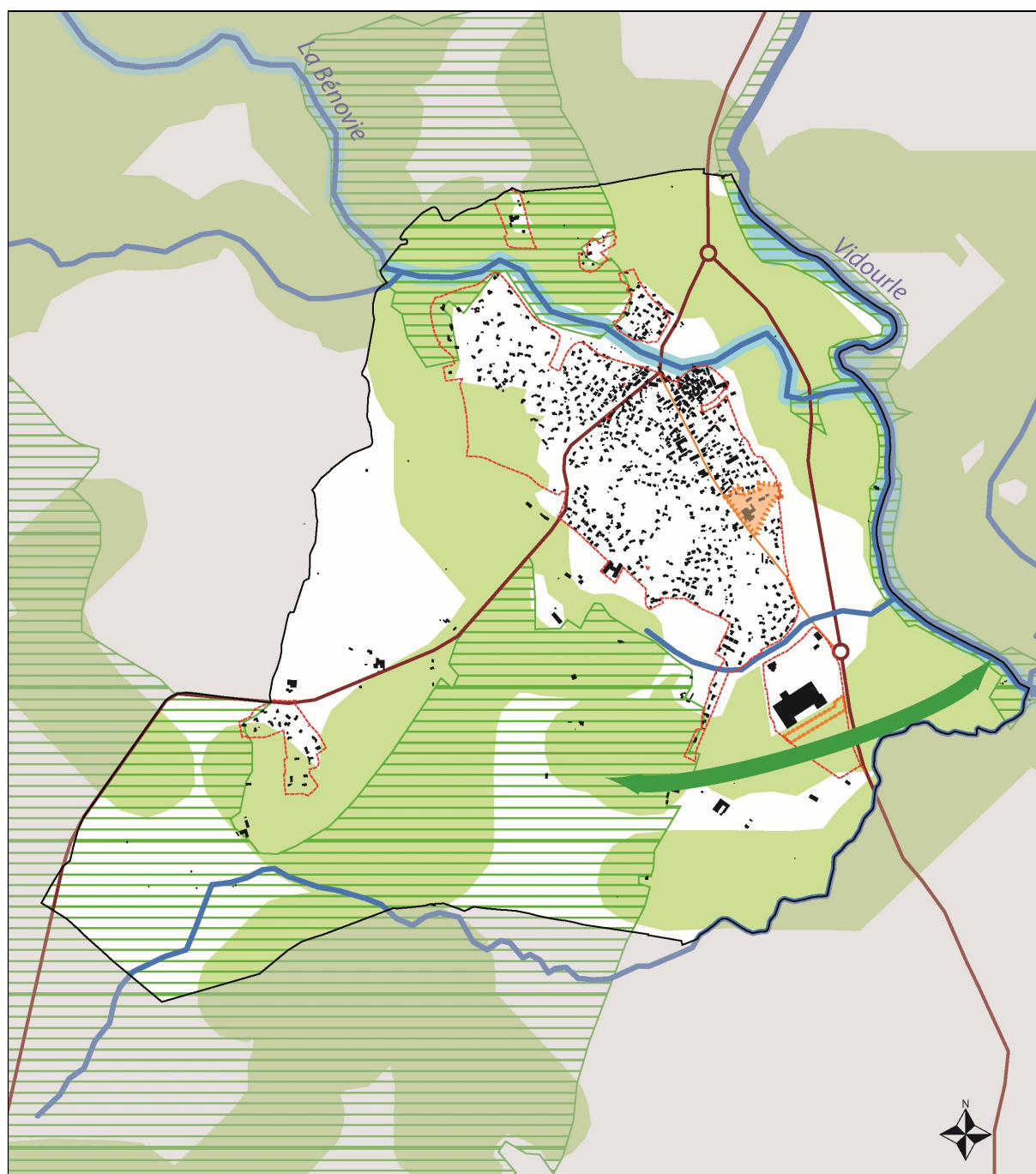
■ Bâti — Route départementale — Avenue Frédéric Mistral - Site cave coopérative - Extension ZAE - Zones U et AU	ENJEUX DE BIODIVERSITE - ZNIEFF type I 1- Plaine de Beaulieu et de Saussines 2- Cours du Vidourle de Salinelles à Gallargues 3- Bois du Puech Bouquet - ZSC "Le Vidourle" (N2000 - Dir. Habitats) - ZICO "Hautes Garrigues du Montpellierais" (toute la commune)	- PNA Faucon crécerellette - PNA Aigle de Bonelli - PNA Chiroptères - PNA Odonate - PNA Outarde canepetière - PNA Pie-grièche méridionale - PNA Pie-grièche à tête rousse - PNA Lézard ocellé (toute la commune)
--	--	---

Zones humides et Espaces Naturels Sensibles



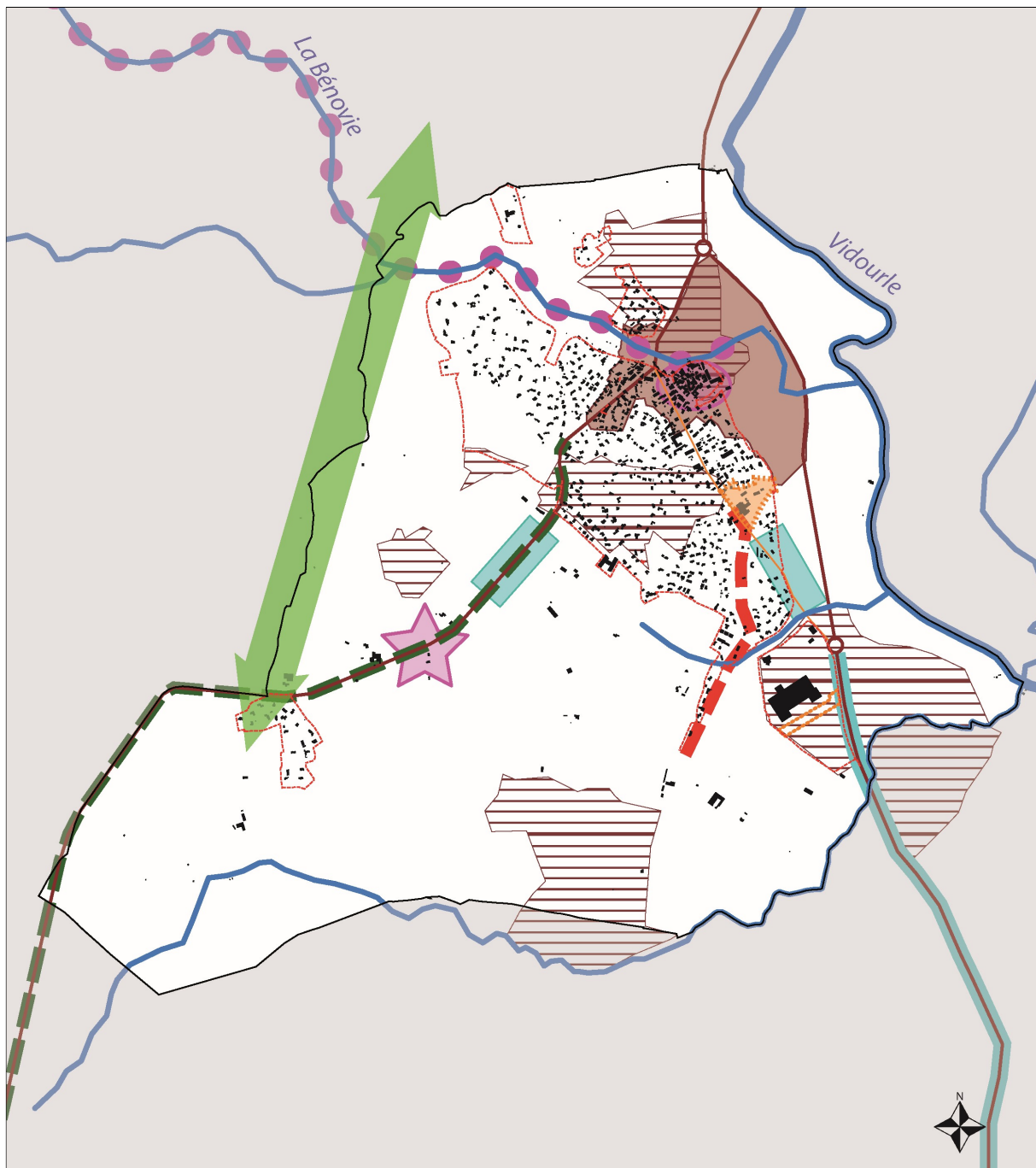
■ Bâti — Route départementale — Avenue Frédéric Mistral ■ Site cave coopérative □ Extension ZAE □ Zones U et AU	ENJEUX DE BIODIVERSITE ■ Zone humide Grand ensemble "Réseau hydrographique du Vidourle dans le Gard" ■ Espace Naturel Sensible "Vallée du Vidourle"
--	---

Trame verte et bleue (SRCE)



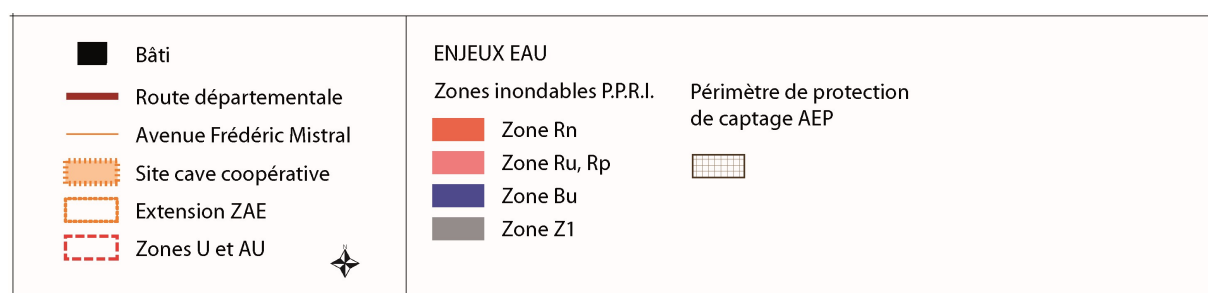
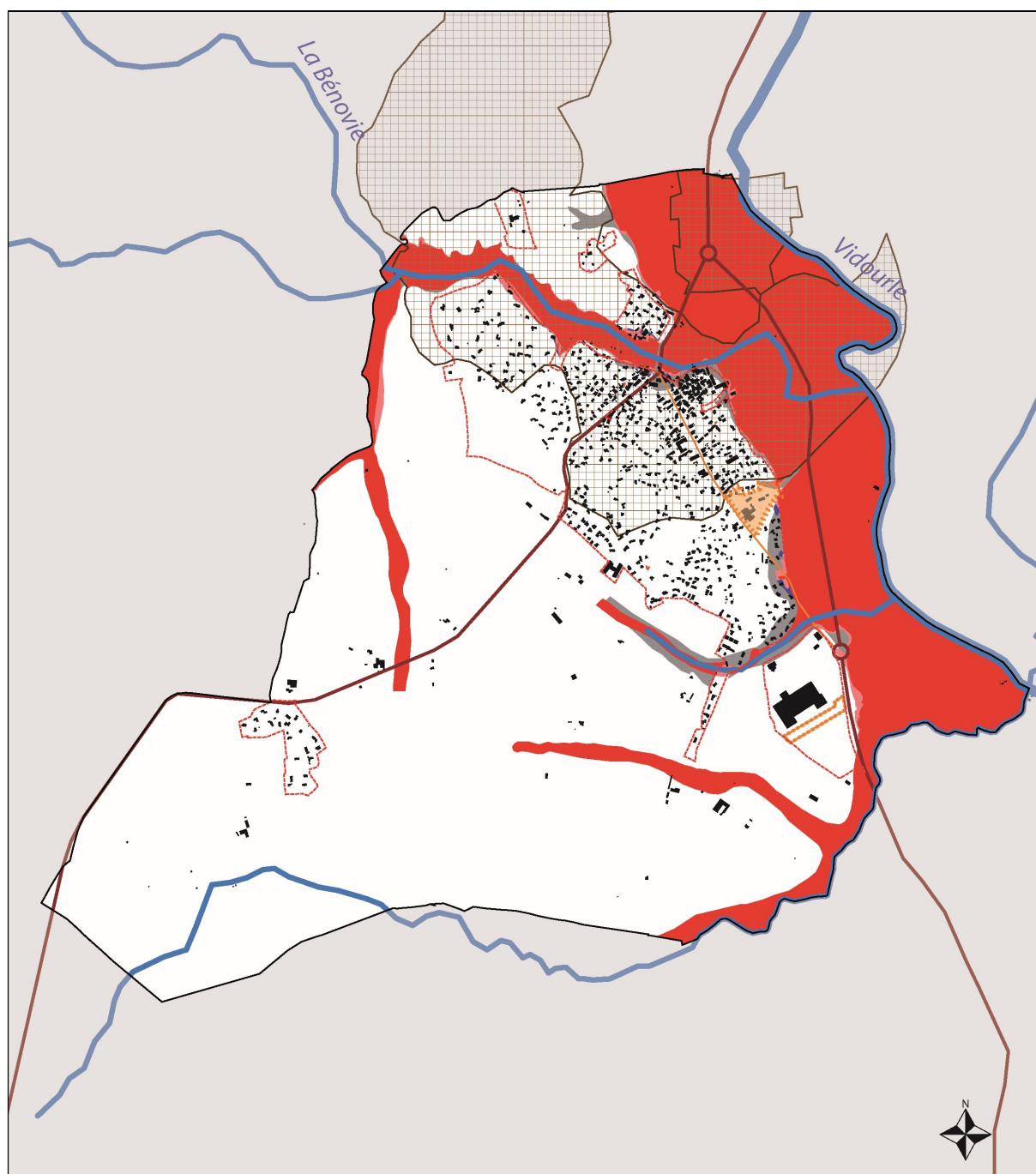
■ Bâti — Route départementale — Avenue Frédéric Mistral ■ Site cave coopérative □ Extension ZAE □ Zones U et AU	ENJEUX TRAME VERTE & BLEUE ▨ TVB SRCE - Réservoir de biodiversité ▨ TVB SRCE - Corridor écologique terrestre — TVB SRCE - Corridor écologique aquatique ▨ TVB SRCE - Zone humide — Corridor Combe de l'Aube au Vidourle
--	--

Paysage et Patrimoine culturel



■ Bâti — Route départementale — Avenue Frédéric Mistral - Site cave coopérative - Extension ZAE - Zones U et AU	ENJEUX PATRIMOINE CULTUREL - Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) - Zone de présomption de prescriptions archéologiques (Z.P.P.A.)	ENJEUX PAYSAGERS Enjeux Atlas Paysages LR - Paysage routier à préserver - Paysage routier dégradé - Paysage de bord de l'eau à valoriser - Point de vue remarquable à valoriser - Site bâti à valoriser	Enjeux SCOT Pays de Lunel - Coupure verte à maintenir - Itinéraire d'intérêt paysager à préserver - Entrée de ville à affirmer
--	---	--	---

P.P.R.I. et captages



3- Analyse des incidences environnementales

3-1 Incidences sur les espaces naturels, agricoles et forestiers

La modification n'a pas pour effet de réduire des zones agricoles (A) ni des zones naturelles et forestières (N) délimitées au PLU en ce qu'elle ne procède à aucune ouverture à l'urbanisation.

Toutefois, le reclassement de parcelles de la zone AUe vers la zone Ue aura pour effet une consommation de 1,05 ha d'espaces, dont 4.900 m² de vignes et 5.500 m² de friches.

Concernant les vignes, celles-ci ne relèvent pas d'un périmètre A.O.C. / A.O.P. Par ailleurs, le P.L.U. modifié préserve 390,98 ha de zones agricoles (soit 52,17 % du territoire communal), sans réduction de zone A. La modification n'aura donc pas d'impact significatif sur l'activité agricole dans la commune.

3-2 Incidences sur l'environnement et le paysage urbains

Point n°1 : Définir des règles morphologiques et mettre en place des outils de protection du patrimoine aux abords de l'avenue Frédéric Mistral pour une densification respectueuse des qualités urbaines, architecturales et paysagères de l'avenue

Les incidences sur le tissu et le paysage urbains sont directement issues des motifs ayant gouverné la modification. La définition de règles morphologiques autour de l'avenue Frédéric Mistral, dont une partie relève du P.D.A., et l'identification des éléments de patrimoine à préserver (bâtiments, jardins, arbres isolés, clôtures, portails) auront pour effet de préserver, valoriser et renforcer les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du secteur et de mettre en place une densification du tissu urbain respectueuse de ces caractéristiques.

Point n°2 : La création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global sur le secteur de la cave coopérative

Dans l'attente de l'approbation d'un projet global d'aménagement, les demandes d'autorisation d'urbanisme sur des projets d'une surface de plancher supérieure au seuil défini par le règlement feront l'objet d'un refus.

Toutefois, restent admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans les plafonds définis par le règlement.

La modification a ainsi pour incidence de « geler » temporairement l'évolution du secteur, sans pour autant interdire une évolution minimale du bâti permettant une continuité de vie.

Le réaménagement à terme du site de la cave coopérative permettra de retravailler l'entrée de ville Sud. Il convient de procéder à une réflexion approfondie de cet aménagement, c'est pourquoi un périmètre d'attente est appliqué sur le site par la modification pour donner le temps de la formalisation du projet.

À défaut d'approbation d'un projet d'aménagement dans le délai maximal de 5 ans, ce périmètre deviendra caduc et les dispositions afférentes cesseront de s'appliquer de plein droit.

La suppression de l'ER n°7 a pour conséquence de « libérer » la constructibilité de la parcelle AE470 et de permettre la densification du tissu urbain.

Point n°3 : L'extension de la ZAE Pioch Lyon

Comme l'établit l'étude d'incidence NATURA 2000 incluse au PLU de 2007, « *L'extension de la zone d'activité existante « Ue » par la zone « AUe », située plus discrètement en contrebas et dissimulée par un bosquet d'arbres, permettra de concentrer toutes les nuisances dues aux activités sur un seul site.* »

Point n°4 : Redéfinir la réglementation relative au stationnement

La modification aura pour effet une meilleure gestion de la problématique du stationnement en complément de l'offre publique de stationnement, au bénéfice à la fois du fonctionnement urbain et de la fonctionnalité des habitations.

En zone Ua1, une réglementation moins contraignante que dans les autres zones résidentielles où le tissu urbain - moins dense - est plus apte à une gestion du stationnement privé à la parcelle, et le fait de déverrouiller les modalités d'application, devraient permettre d'optimiser le renouvellement urbain du centre historique.

Point n°5 : Actualiser le règlement écrit et ses documents graphiques pour tenir compte de la révision du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.)

La modification permettra une meilleure prise en compte du risque d'inondation.

3-3 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

De manière générale, les zones concernées par la modification, se situent en dehors des périmètres d'inventaire et réglementaires d'intérêt écologique - exception faite de la ZICO et du PNA du Lézard ocellé qui concernent toute la commune (cf. supra). Consistant essentiellement en des modifications réglementaires, à l'exclusion de toute ouverture à l'urbanisation, ces modifications ne sont pas susceptibles d'avoir des impacts notables sur les habitats et les espèces.

Par ailleurs, la modification n'a pas pour effet d'autoriser la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 au sens de l'article R104-8 du code de l'urbanisme.

Toutefois, l'extension de la ZAE Pioch Lyon se situe en bordure d'un corridor écologique surfacique identifié au S.R.C.E. Languedoc-Roussillon, qui recouvre l'ensemble de la zone AUe délimitée au PLU. Ce corridor s'établit entre la combe de l'Aube et le Vidourle. D'environ 56 ha, il est constitué d'un milieu ouvert de cultures annuelles.

Dans le cadre de la présente modification du P.L.U., un pré-diagnostic écologique a été conduit sur les parcelles concernées en vue de déterminer l'intérêt écologique du secteur⁹. Cette étude est jointe en annexe à la présente notice.

Concernant l'intérêt écologique du secteur, l'étude (p. 21) conclut :

*« Le présent diagnostic écologique, basé sur un recueil bibliographique et sur les résultats d'inventaires printaniers sur le terrain, a permis de mettre en évidence l'existence **d'enjeux modérés** au niveau de l'emprise du projet d'extension de la ZAE sur la commune de Boisseron. Plusieurs espèces patrimoniales d'oiseaux et de reptiles ont été observées et une plante intéressante est attendue. Il s'agit néanmoins **d'espèces communes localement**, certainement fréquentes au niveau des friches et fourrés présents ailleurs sur la commune de Boisseron. Nous considérons ainsi que la perte de 0,6 ha de friches/fourrés d'intérêt **ne remettra pas en cause l'état de conservation des espèces patrimoniales observées et attendues.***

*Les sensibilités écologiques significatives, jugées modérées, concernent uniquement la possible destruction d'individus d'espèces protégées/patrimoniales lors des travaux. Nous proposons ici une mesure permettant de réduire ce risque de destruction (respect d'un calendrier d'intervention). **Cette mesure considérée, nous estimons que les sensibilités écologiques sont globalement faibles vis-à-vis du projet.** »*

3-4 Incidences hydrauliques et inondation

La modification (Point n°4) a notamment pour objet de mettre à jour les documents graphiques pour prendre en compte la révision du P.P.R.I et le périmètre des zones inondables et permettre une meilleure prise en compte du risque d'inondation.

Les autres modifications réglementaires n'ont pas d'effet notable sur le risque d'inondation ou l'aggravation du risque.

3-5 Incidences sur les ressources et les réseaux

Les modifications réglementaires sont sans effet sur le Périmètre de Protection Eloignée (P.P.E.) du forage de Boisseron et sur la masse d'eau souterraine.

Les nouvelles constructions édifiées dans les zones urbaines et à urbaniser et notamment dans le secteur de la cave coopérative et l'extension de la ZAE seront raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement collectif.

Dans les zones A et N, la modification procède à l'intégration des préconisations de l'A.R.S. concernant les forages individuels.

⁹ Pré-diagnostic écologique Habitats-Faune-Flore – CBE – Juillet 2018

4- Conclusion

Au regard de ce qui précède, il peut être conclu que les changements opérés par la présente modification ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

IV- JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1- Considérant, d'une part, au regard des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, que la modification a uniquement pour effet de :

- modifier le règlement écrit,
- modifier le règlement graphique pour :
 - l'identification des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
 - l'application d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (P.A.P.A.) au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme,
 - le basculement de parcelles de la zone AUe vers la zone Ue.

2- Considérant, d'autre part, au regard des dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, que la modification n'a ni pour objet ni pour effet de :

- modifier les orientations définies par le PADD	La modification n'a pas pour objet ni pour effet de modifier les orientations du PADD. Au contraire, les points de la modification viennent s'inscrire dans le projet de territoire formalisé par le PADD et donner plus de substance à son effectivité. Le Point n°1 permet d'articuler les objectifs de l'orientation 1 du PADD « <i>Maîtriser l'évolution démographique et le développement du village</i> » qui mise sur la densification des tissus urbanisés, avec l'orientation 4 « <i>Préserver le patrimoine et Mettre en valeur les espaces publics</i> ». Le Point n°2 s'insère dans l'orientation 1 du PADD « <i>Maîtriser l'évolution démographique et le développement du village</i> » pour valoriser un site à fort potentiel de mutation et vient en appui à l'orientation 3 « <i>Renforcer la centralité</i> » puisqu'il s'agit de renforcer la polarité de l'avenue Frédéric Mistral en développant un programme d'équipements publics (groupe scolaire), voire des services et commerces de proximité. Le Point n°3 s'inscrit dans l'orientation 2 « <i>Favoriser le développement économique</i> » en se saisissant (partiellement) du site d'extension de la ZAE Pioch Lyon délimité dans le PLU initial.
--	---

	Le Point n°4 s'insère dans l'orientation 9 du PADD « <i>Réguler et améliorer le stationnement, créer des liaisons piétonnes</i> ». Le Point n°5 traduit l'orientation 8 du PADD « <i>Assurer la sécurité de la population par la prise en compte des risques naturels et tout particulièrement les risques d'inondation.</i>
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière	Il n'est procédé à aucune ouverture à l'urbanisation sur des zones A ou N ni à aucune réduction ou suppression d'EBC.
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance	Au contraire, la modification (Point n°4) permettra une meilleure prise en compte du risque d'inondation.
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.	Sans objet

Il résulte de ce qui précède que la procédure de modification se justifie au regard du champ d'application de la modification défini aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.