

**MODIFICATION
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de Saint-Germain-la-Ville**

**ACTE REÇU LE
15 SEP. 2009
PRÉFECTURE DE LA MARNE
D. R. C. L.**

NOTICE DE PRESENTATION



Agence d'Urbanisme et de Développement de la Communauté –
Agglomération de Châlons-en-Champagne
13 Rue des Augustins -BP 13
51 005 Châlons-en-Champagne cedex
TÉL. 03 26 64 60 98 -FAX 03 26 65 96 71
Mail : accueil@audc51.org

RAPPEL DE LA PROCEDURE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains, qui a mis en place les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), constitue actuellement le fondement des règles en matière d'urbanisme communal.

La dernière révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Germain-la-Ville a été approuvée par délibération du conseil municipal le 06 juillet 2007.

La recevabilité de la modification est soumise aux conditions du 2^e alinéa de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme : *"La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :*

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (...) ;*
- b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisances.*

Le projet de modification doit être notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 (en l'espèce, syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale de Châlons-en-Champagne), ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4 (en l'espèce, autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre de métiers, Chambre d'agriculture)".

OBJET DE LA MODIFICATION

Objet :

Par la présente modification, la commune souhaite permettre, dans le respect des dispositions de l'article L 123-13 du code de l'Urbanisme, l'évolution d'un certain nombre de règles afin de favoriser globalement la constructibilité des terrains urbanisés et urbanisables de la commune.

Cette modification doit aussi être l'occasion d'une vérification des termes du règlement écrit avec pour but

- de lever des incohérences apparues à la suite de l'évolution de la réglementation sur le permis de construire et les autorisations d'urbanisme (arrêté du 11 septembre 2007),
- de corriger des erreurs matérielles et des erreurs de syntaxe qui se sont révélées à la suite d'utilisation pratique du règlement et qui peuvent en affaiblir la clarté juridique.

Contenu

Cinq évolutions constituent le corps de la modification :

- 1 - La possibilité de construire « en cœur d'îlots », en arrière de constructions implantées en bordure des voies.
- 2 - Un assouplissement d'un corps de règles qui favorise la possibilité d'implantation d'assainissement autonome et l'infiltration des eaux pluviales
- 3 – Une approche plus souple de la notion d'emprise bâtie en zone AUH
- 4 - Une règle plus lisible en matière de forme des toitures
- 5 - L'intégration d'une règle qui vise à la création d'espaces communs végétalisés dans les opérations d'une certaine importance.

La modification se traduit donc par des évolutions dans le règlement. Il y est fait également référence par un complément au rapport de présentation.

- 6 - La modification est également l'occasion de pratiquer un « toilettage » du règlement afin de corriger des indications erronées issues d'évolution de la réglementation et des erreurs de syntaxe.

CONTENU DE LA MODIFICATION

1 - La possibilité de construire « en cœur d'îlots »

Le PLU approuvé a défini à l'intérieur de la zone UA et AUH des règles d'implantation des constructions qui imposent la construction en bordure de voie. Il a imposé que l'intégralité des constructions nouvelles soit bâtie dans une bande de 30m prise à partir de l'alignement des voies publiques. Cette règle est apparue stricte à l'usage et nécessiter un assouplissement, afin que la moitié au moins de la construction puisse être hors des 30m.

Le règlement du PLU a admis des constructions annexes et des dépendances qui sont peu définies. Cette règle correspond à l'objectif d'urbanisme qui vise à maintenir une forme de continuité construite en bordure des voies caractéristique du village.

Elle ne tient toutefois pas compte de l'objectif d'urbanisme qui est de renforcer l'attractivité du village en matière de constructions nouvelles sur un parcellaire souvent « profond ». La règle initiale gèle donc la constructibilité de terrains situés en arrière des façades construites le long des voies.

La commune souhaite promouvoir l'utilisation de ces terrains « en arrière » en la limitant toutefois de manière à ne pas encourager les lotissements « en drapeaux ». Ceux-ci, qui consistent à morceler un terrain profond en créant une voie en limite de terrain créent des espaces et installations semi privatives (voies et réseaux, incompatibles avec le fonctionnement des réseaux communaux.

L'objectif est donc de créer une règle nouvelle qui impose sur les terrains profonds qu'une construction principale soit d'abord édifiée à proximité de la voie. Si la profondeur du terrain le permet, elle offre alors la possibilité d'implanter une seconde construction principale nouvelle en arrière de la première.

Dans un objectif de respect du voisinage, la hauteur des constructions nouvelles en limites séparatives est règlementée de manière à ce qu'une construction trop haute en limite ne viennent pas pénaliser le terrain voisin.

Afin de mettre en œuvre ce corps de nouvelles règles, trois évolutions réglementaires sont inscrite dans la modification :

Assouplissement de la règle des 30m : Article UA6 et AUH6 :

PLU approuvé :

Aucun point d'une construction principale n'est admis au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement. Au-delà de cette bande de 30 mètres, seules sont admises les annexes et dépendances.

PLU modifié :

Les constructions doivent être implantées au moins en plus grande partie dans une bande de 30m comptée à partir de l'alignement.

Constructibilité quand il existe déjà une construction principale répondant à la règle des 30m : articles UA7 et AUH7 : introduction d'un nouvel alinéa :

Quand il existe une construction principale implantée conformément au 2^{ème} alinéa de l'article AUH 6, une autre construction peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m comptés à partir de l'alignement.

Régulation de la hauteur des constructions par rapport à la distance aux limites séparatives : articles UA7 et AUH7 : introduction d'un nouvel alinéa :

La distance de tout point de la construction le plus proche des limites séparatives latérales doit alors être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m. Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives lorsque leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au point le plus haut et ce dans une marge de 3 m par rapport aux limites séparatives.

2 - Un assouplissement et encadrement d'un corps de règles qui favorise la possibilité d'implantation d'assainissement autonome et l'infiltration des eaux pluviales sans augmenter la taille minimale des terrains.

En matière d'assainissement d'eaux usées, la capacité des sols de la zone urbanisée de Saint-Germain-la-Ville à assurer le traitement des effluents des fosses toutes eaux est bonne. L'installation de traitement et d'infiltration peut être d'emprise réduite (de l'ordre de 5m x 5m). Les exigences de la réglementation (distances à respecter par rapport aux constructions, limites séparatives, plantations) font que sur un terrain de faibles dimensions les options d'implantation sont réduites. Une superficie suffisante de terrain doit par ailleurs être réservée pour l'infiltration des eaux de pluies issues des surfaces imperméabilisées. Afin de répondre à cette double exigence, le PLU avait imposé une taille minimum de terrain nouvellement créé de 600m².

Le recul par rapport aux alignements

L'article UA 6 et AUH 6 impose que les constructions soient implantées en tout ou partie à l'alignement ou en recul de 5m.

La pratique constatée notamment en lotissement est l'implantation en recul. Le recul minimum alors qui s'impose en façade sur rue est important ; il réduit d'autant l'espace disponible à l'arrière de la construction pour le jardin d'agrément mais aussi pour l'implantation la meilleure du dispositif d'assainissement. Sur un terrain de taille minimum autorisée, la marge d'implantation de ce dispositif se trouve réduite.

La modification du PLU admet donc que le recul minimum de la façade sur rue soit réduit à 3,50m. Ceci n'exclut pas la possibilité d'un recul partiel supérieur (pour créer notamment une place de stationnement à l'extérieur).

Taille minimum des nouveaux terrains

Le PLU a souhaité imposer des tailles minimales de terrains afin de permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel dans des conditions satisfaisantes. Il a ainsi fixé en zone UA et AUH « La surface minimale de chaque terrain pour être constructible après division est fixée à 600m². »

Cette disposition ne prenait pas en compte le cas des terrains déjà précédemment construits. La modification corrige ce cas de figure possible qui aurait pu faire que des morcellements puissent créer des terrains construits de moins de 600m².

La nouvelle rédaction du deuxième alinéa des articles UA5 et AUH5 est donc la suivante :

Pour être divisible en vue de construction, un terrain doit avoir une superficie telle que, chaque terrain déjà bâti ou non, issu de la division, ait au moins une superficie de 600m².

3 - Une approche plus souple de la notion d'emprise bâtie en zone AUH

Le règlement du PLU en zone AUH a imposé à l'article 9 une emprise au sol de la construction limitée à 20% de la superficie du terrain. Quand on regarde son application sur un terrain de superficie minimum, c'est à dire 600m², cela signifie que l'emprise au sol de la construction sur un tel terrain est limitée à 120m². Bien que la règle soit définie au minimum, il y a peu de terrains de 600m² mais généralement, ils sont de superficie supérieure ; le calcul se base

toutefois sur la taille minimale. Dans ce cas, si l'on imagine comme c'est le cas la plupart du temps une construction de maison individuelle avec garage, c'est une surface de l'ordre de 90m² qui peut être affectée au logement (garage de base 30m²). Ceci ne permet donc que la construction de « petite » maison si elle doit rester à simple rez de chaussée.

La modification du PLU vise à permettre un peu plus d'aisance dans ce cas et impose un ratio maximum d'emprise au sol de 25%. Cette disposition plus favorable est compensée par la création d'une nouvelle règle qui vise à maintenir au mieux les capacités d'absorption du sol. Le PLU impose à l'article AUH 13 un ratio de terrain maintenu en espace de pleine terre qui mieux que l'emprise au sol préserve les capacités d'absorption du sol. Ce ratio est fixé à 55% au minimum.

La mise en oeuvre de cette nouvelle règle se traduit donc par une rédaction nouvelle des articles AUH 9 et AUH 13 (ajout d'un alinéa)

AUH9 : L'emprise au sol de la construction ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

AUH13 : Il est imposé le maintien d'espace en pleine terre à raison de 55% au moins de la superficie du terrain (l'espace en pleine terre est défini par opposition aux espaces imperméabilisés par les constructions et aménagements : emprises bâties, cheminements, circulations, terrasses revêtues, piscines ...).

4 - Une règle plus souple en matière de forme des toitures.

Le PLU a imposé dans les zones UA et AUH (article 11) que les « Les toitures des constructions principales à usage d'habitation (annexes et dépendances exclues) doivent avoir au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. »

Cette disposition vise à l'obtention d'une certaine harmonie des formes construites en corrélation avec les formes bâties traditionnelles.

Il s'avère que cette règle, si elle est facilement applicable à des volumétries simples, génère toutefois des difficultés pour des volumétries un peu plus complexes en plan, cas de figure qui se rencontre fréquemment dans les projets de constructions nouvelles ou dans les extensions de constructions.

La modification assouplit la règle tout en maintenant le principe que la plus grande partie de la construction respecte cette règle initiale, encore plus pour les volumétries à étage qui sont les plus perceptibles.

Une tolérance de pente moindre qui devra toutefois rester supérieure à 25°, est donc admise sous réserve

- qu'elle ne concerne pas plus du tiers de l'emprise de la construction
- qu'elle concerne un volume à simple rez de chaussée.

La nouvelle rédaction de l'article 11 pour les deux zones concernées est donc :
« Les toitures des constructions principales à destination d'habitation doivent, sur un minimum d'au moins les 2/3 de leur emprise, avoir au moins deux pans dont la pente doit être comprise entre 35° et 45°. Si une partie de la construction ne respecte pas cette règle générale, elle peut y déroger sous réserve que cette partie de la construction soit à simple rez de chaussée et qu'elle soit couverte d'au moins deux pans avec 25° de pente minimum. »

5 - L'intégration d'une règle qui vise à la création d'espaces communs végétalisés dans les opérations d'une certaine importance.

Le POS avait imposé que dans les opérations nouvelles d'une certaine importance soit réalisé un espace vert commun. Cette disposition avait été abandonnée dans le PLU. La pratique du PLU conduit toutefois l'équipe municipale à revenir à l'ancien principe qui lui permet plus aisément de garantir un seuil minimal de création d'espace commun végétalisé. La rédaction suivante est donc introduite aux articles 13 des zones UA et AUH : « **Les opérations d'aménagement qui concernent une superficie supérieure à 5000 m² de terrain ou comportant au moins 6 lots ou 6 logements doivent faire l'objet d'un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10% du terrain.** »

6 - « Toilettage » du règlement afin de corriger des indications erronées issues d'évolution de la réglementation et des erreurs de syntaxe.

5-1 Evolutions réglementaires

Références dans le texte du règlement à des articles du Code de l'Urbanisme :

Le PLU de Saint-Germain-la-Ville a été élaboré entre 1998 et 2004. Démarré sous la forme d'un POS, il a abouti au présent PLU à la suite de la mise en application de la loi dite SRU de décembre 2000. Depuis son approbation, le Code de l'Urbanisme a fait l'objet d'un certain nombre de réformes, notamment loi dite Urbanisme et Habitat (Loi UH), ainsi que la réforme des autorisations (l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme [Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007](#) pris pour l'application de (J.O n° 5 du 6 janvier 2007).

Cela se traduit

Le régime auquel sont soumises les édifications de clôtures

La réforme précédemment citée ne rend plus obligatoire les déclarations de travaux pour les clôtures dès lors qu'elles ne sont pas comprises dans un périmètre de protection (énumérées à l'article R 421-12 al. a à c) . Aussi, la commune doit-elle décider si elle souhaite que l'édification de clôtures soit soumise à déclaration préalable.

Bien que le PLU de St Germain la Ville réglemente les clôtures, il n'est donc plus possible aujourd'hui (et depuis le 1^{er} octobre 2007) d'exiger une déclaration de travaux pour les demandes de clôtures sans que la commune ne l'ait explicitement exprimé.

Il est donc décidé dans la présente modification, de soumettre les demandes de clôture à déclaration préalable suite à la réforme des autorisations du sol applicable depuis le 1^{er} octobre.

Mention en sera faite dans les dispositions générales du règlement à l'article 2-5 et rappels en têtes des articles 1 des différents règlements en lieu et place du rappel de l'article L 422-2 supprimé.

Le régime du droit applicable dans les lotissements

L'article (nouveau) R 123-10-1 stipule que : « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Cette rédaction en ce qui concerne le lotissement, engendre certaines difficultés : Sauf dans le cas où le document d'urbanisme prévoirait expressément que tout terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance doit respecter toutes les règles d'urbanisme, le lot issu du permis de lotir n'aura pas plus de contraintes que celui issu d'un permis valant division.

En d'autres termes, sauf disposition contraire du règlement du lotissement, du POS ou du PLU, lorsqu'un permis de construire sera sollicité sur chacun des lots issus d'un permis de lotir, il conviendra d'appliquer les règles d'urbanisme relatives au « terrain d'assiette qui a fait l'objet du permis de lotir » et non pas au lot lui-même.

On voit la difficulté qui s'instaurera lorsque les premiers dépositaires de demandes chercheront à maximaliser la construction, seulement limitée par les règles du code civil, et le désappointement du dernier qui risque de ne plus pouvoir rentabiliser son achat faute de droit à bâtir résiduel par exemple.

Il en sera de même des difficultés d'instruction de densités cumulatives diverses (coefficient d'emprise au sol, ratios d'espaces verts privatifs etc...) d'incohérence d'urbanisation par des constructions diverses et qui s'amenuisent au fur et à mesure des demandes.

Ce scénario est tout à fait plausible si le lotisseur ou la collectivité ne prévoit pas dans l'autorisation de lotir les conditions de son urbanisation. Il faut donc être clair sur les dispositions à adopter dans la rédaction des plans locaux d'urbanisme en ce qui concerne les permis valant division, les règles seront obligatoirement les mêmes pour les lots issus d'un lotissement.

L'application des principes de limitation de l'étalement urbain conduirait logiquement à appliquer les dispositions d'urbanisme à l'unité foncière initiale pour les permis valant division et donc aussi aux permis de construire sur les lots issus du lotissement.

Il s'ensuivra nécessairement de prévoir des dispositions spécifiques dans les lotissements, qu'ils soient autorisés par déclaration préalable ou par permis d'aménager et ces règles spécifiques s'appliqueront pendant 5 ans à compter de l'achèvement des travaux.

Elles seront ensuite appliquées concomitamment avec les règles du PLU jusqu'au délai de 10 ans à compter de l'autorisation de lotir et devraient disparaître ensuite, sauf si les co-lotis en demandent le maintien.

Afin de revenir à une utilisation simple et lisible de la règle relative aux terrains d'un lotissement et des terrains destinés à être divisés, il est donc retenu par la commune le principe de l'application suivante exprimée dans les dispositions générales du règlement article II - 8 :

« Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division. »

5-2 Utilisation de certains mots ou expressions, inutiles ou ambigus :

L'usage et la destination des constructions : Le code de l'urbanisme à travers notamment la description des types de projets qui peuvent être envisagés (9 catégories définies à l'article) ne connaît que la destination des constructions et non pas leur usage.

La notion de terrain et de parcelle : Le droit de l'urbanisme ne connaît pas la notion de parcelle. Celle-ci est un élément de référence fiscal. Le droit de l'urbanisme ne connaît que la notion de terrain (tènement appartenant à un unique propriétaire), sachant qu'un terrain peut être constitué de plusieurs parcelles.

Terrain naturel « existant » : le mot « existant » est superflu car, s'il est « naturel » c'est bien qu'il pré-existe à l'intention de construire.

Terrain « d'assiette » : mot inutile, il est bien évident que l'on parle du terrain concerné par le projet.

« Permis de construire » ou « projet » : Plusieurs paragraphes du règlement sont la reprise d'articles du code de l'urbanisme. Les nouvelles rédactions ont retenu le mot de projet qui est plus vaste que celui de permis de construire. De nombreux projet peuvent être concernés par le PLU et la réglementation de l'urbanisme sans être nécessairement soumis au permis de construire. C'est donc à tous les projets que s'applique la règle.

Référence à des travaux qui doivent être exécutés conformément aux normes ou aux réglementations en vigueur : Le règlement du PLU n'a pas à faire référence à ces règles ou normes. Elles s'appliquent en tout état de cause et il ne saurait être fait allusion que le PLU puisse y déroger.

Le temps des verbes employés dans la rédaction du règlement : tantôt au présent, tantôt au futur. Il y a lieu de considéré que le règlement est lu par une personne qui se situe dans le présent de son projet. Il n'y a pas lieu de faire de distinction entre les prescriptions qui relèvent du présent ou du futur, il y a lieu de mettre au présent tout ce qui s'applique au moment du projet.

LISTE DES PIECES MODIFIEES DU DOSSIER DE P.O.S.

Ces modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-la-Ville concernent :

- le document n° 1 "**rapport de présentation**" et plus précisément il est ajouté page 175 un chapitre qui explicite le contenu de la présente modification.
- le document n° 2 "**règlement d'urbanisme**" sur chacun des points qui viennent d'être présentés et pour lesquels dans le dossier de modification qui va être soumis à enquête publique est laissé en caractères rouges ce qui est supprimé, modifié ou qui fait l'objet d'une nouvelle rédaction. Cette écriture rouge sera supprimée après l'enquête publique dans le dossier final qui sera approuvé par la commune.

Les autres pièces du dossier demeurent inchangées.

RECEVABILITE DE LA MODIFICATION

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de modification pour être recevable. Le code de l'urbanisme précise que celle-ci ne peut être utilisée qu'à la condition que la modification envisagée :

« ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)(...) ; »

La notion d'économie générale n'est pas nouvelle et était déjà prise en compte dans les modifications de POS. La modification ne devait pas porter atteinte à l'économie générale du POS.

Cette notion n'est pas clairement définie par les textes, c'est sa prise en compte dans les diverses évolutions de la jurisprudence qui est la plus concrète.

Elle ne prend son sens qu'au regard du contexte territorial et du contenu du document que l'on se propose de modifier. On peut cependant, au regard de la jurisprudence administrative, distinguer trois critères principaux d'appréciation de cette notion : le nombre et la fréquence des modifications, la superficie concernée, le fondement de ces modifications :

- sur le nombre et la fréquence : la modification dans laquelle s'inscrit le présent projet porte sur une intervention diffuse sur le territoire communal. En matière de fréquence, la dernière évolution du document d'urbanisme du POS devenant PLU de la commune date du 06 juillet 2006 soit pratiquement trois ans.

C'est le recul d'expérience, non négligeable qu'a pris la commune afin d'observer la vie de son PLU et d'en ajuster les dispositions au vu d'un délai respectable.

- sur la superficie totale : Il n'y a pas d'évolution de zonage dans la présente modification. Les diverses règles modifiées s'appliquent le plus généralement au territoire urbain et urbanisable (zones UA et AUH) tels qu'ils ont été définis au PLU initial. Il n'y a pas d'ouverture importante à une urbanisation nouvelle, seulement un assouplissement de la règle d'implantation des constructions « en arrière » des constructions existantes qui n'induit pas de densification excessive qui serait contraire aux objectifs du PADD.

Sur le fondement de la modification, la jurisprudence a, à plusieurs reprises examiné si la modification était de nature à "marquer une inflexion significative du parti d'urbanisme initialement retenu par les auteurs du Plan d'Occupation des Sols". Il est clair qu'au regard du contenu, il n'y a pas d'inflexion du parti.

Aucun des volets de la modification ne remet en cause des données quantitatives qui seraient telles que l'économie générale se trouverait modifiée. Il y a seulement facilité faite à l'ouverture vers de nouvelles superficies constructibles en matière d'habitat prévues au PLU applicable.

Les autres dispositions visent à assouplir des règles d'aspect (toitures) sans en changer le gabarit (il n'y a pas d'augmentation des hauteurs admises par exemple).

Par ailleurs, les dispositions nouvelles s'inscrivent pleinement dans les objectifs désormais assignés aux collectivités dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme avec notamment les notions de mixité des fonctions urbaines, de renouvellement de la ville sur la ville et d'intégration des préoccupations environnementales tant en matière d'énergie que de limitation des déplacements. Les choix opérés dans le cadre de la modification sont donc parfaitement compatibles avec les objectifs de l'évolution globale du PLU définie dans le cadre de sa révision générale antérieure.

b) "ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels".

La modification ne porte pas atteinte aux espaces boisés classés et ne porte pas atteinte à d'autres protections telles que monuments, sites inscrits ou classés ou classement en espace agricole.

c) "ne comporte pas de graves risques de nuisances"

La modification ne comporte pas de grave risque de nuisance en raison du contenu des projets qui ne relèvent que de la création supplémentaire de logements nouveaux sur le territoire communal et effectivement prévus au POS.