



Modification du PLU Commune de Drocourt

Notice explicative

Vu pour être annexé

A la DCM du 21 février 2017

URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux
59503 DOUAI Cedex
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

Contenu

I. La procédure de modification du PLU	3
II. Situation géographique et administrative de la commune	5
III. Objet et justifications de la procédure de modification	7
1. Création d'un secteur Ud	7
2. Modification de la définition du secteur 1AUa	9
3. Adaptations du règlement.....	9
IV. Modifications du zonage	32
1. Suppression des emplacements réservés n°4 et n°5 et modification de l'emplacement réservé n°2	32
2. Création d'un secteur Ud	33
3. Modification de la définition du secteur 1AUa	34
4. Transformer les zones 1AU totalement construites en Uc	34
V. Absence d'atteinte à l'économie générale du Plan	35
VI. Impact sur l'environnement	36

I. La procédure de modification du PLU

Les procédures d'évolution du PLU ont été profondément remaniées par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012¹, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013, avec un régime transitoire. Il existe une grande diversité de procédures pour faire évoluer un PLU. Quatre procédures sont aujourd'hui envisageables : la révision générale, la révision allégée (avec examen conjoint du projet par les différents acteurs), la modification, ou la modification simplifiée (sans enquête publique).

Selon l'article L.153-41 du code de l'Urbanisme le projet de modification sera soumis à enquête publique lorsqu'on sera dans un de ces cas :

- Une majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Une diminution des possibilités de construire ;
- Une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'article L.153-45 du code de l'Urbanisme continue en énonçant :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. ».

En l'espèce, la procédure d'évolution du PLU concerne plusieurs points :

- La création d'un secteur Ud reprenant une zone de renouvellement urbain ;
- La modification de la vocation du secteur 1AUa ;
- Des adaptations réglementaires :
 - Autorisation en secteur Ub2 des nouvelles implantations d'immeubles de grande hauteur ;
 - Modification de la disposition des groupes de garages individuels en zone U ;
 - Nouvelles dispositions concernant la voirie en zone U, UE, UF, 1AU, 1AUe, A et N ;
 - Actualisation des articles 5 et 14 dans tout le règlement ;
 - Ajout de règles générales dans l'article 6 en zone U, UE, 1AU, 1AUe ;
 - Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
 - Création d'une règle d'emprise au sol pour le secteur Ud ;
 - Simplification de la mesure des hauteurs à l'article 10 en zone U, UE, 1AU, 1AUe, A et création d'une disposition pour le secteur Ud ;
 - Simplification des dispositions générales à l'article U11 ;
 - Intégration du secteur Ud dans l'article U12 et ajout de la notion de carport ;
 - Simplification de l'article U13 ;

¹ Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme

- Ajout des articles 15 et 16 dans tout le règlement ;
- Suppression du nom de l'espace industriel dans tout le règlement ;
- Précision des dispositions de l'article 1AU12 ;
- Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à l'article 1AU7 ;
- Modification des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Modification de l'article 1AU11 « aspect extérieurs des constructions et de leurs abords » ;
- Modification de l'article N2 « occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières » ;
- Suppression d'anciens articles ;
- Modification du zonage :
 - Suppression des emplacements réservés n°4 et 5 et modification de l'emplacement réservé n°2 ;
 - Création du secteur Ud ;
 - Modification de la vocation du secteur 1AUa ;
 - Transformation de deux zones 1AU en secteur Uc.

La procédure correspondante est donc **la modification, avec enquête publique**. En effet, on est face à une majoration possible de plus de 20% des possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan et à une réduction de surface d'une zone à urbaniser. De plus, cette évolution du PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan et ne correspond pas aux cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31².

Le déroulement de la procédure de modification de droit commun est détaillé aux articles L.153-41 et suivants du code de l'Urbanisme.

Le projet de modification doit être soumis à enquête publique, réalisée conformément aux dispositions du code de l'Environnement et à l'article R.153-8 du code de l'Urbanisme. A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Le dossier de modification comprend :

- **la notice explicative de la modification.** Selon l'article R.151-5 du code de l'Urbanisme « *Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est : 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L.153-31 ; 2° Modifié ; 3° Mis en compatibilité. »* ;
- **les pièces du PLU modifiées par la modification, en l'espèce : le règlement et le zonage.**

² Article L.153-31 du code de l'Urbanisme : 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.

II. Situation géographique et administrative de la commune

a. Contexte général

Drocourt se situe dans le département du Pas-de-Calais, entre les villes de Lens et Douai. Les communes limitrophes sont Hénin-Beaumont, Izel-lès-Equerchin, Bois-Bernard et Rouvroy.

La commune dispose d'un territoire d'une superficie de 3,4 km², pour une population totale de 2 973 habitants en 2013. La densité y est de 874 habitants par km².

Elle est rattachée administrativement à l'arrondissement de Lens et au canton de Hénin-Beaumont 2.

La commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale, la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin, qui regroupe 14 communes pour une population de 124 299 habitants. Cette intercommunalité est compétente en matière de PLU.

La commune dispose d'un PLU, approuvé le 15 juin 2005.

a. Documents supra-communaux

Les PLU doivent être compatibles avec les orientations de documents, lois qui ont une portée juridique supérieure aux PLU. La hiérarchie des normes pour les PLU est définie par l'article 13 de loi ENE et les articles du code de l'urbanisme.

Deux types de relations entre les documents de planification :

- La **compatibilité** n'est pas définie précisément dans les textes de loi. Il s'agit d'une obligation de non contrariété : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

- La **prise en compte**, est une obligation de ne pas ignorer.

Remarque : La prise en compte, ou en considération, des autres documents d'urbanisme ou relatifs à l'environnement, est une exigence moins forte que l'observation d'un rapport de compatibilité. Il s'agit de faire en sorte que les objectifs énoncés dans le PADD et traduits sous forme prescriptive dans les orientations d'aménagement soient établis en toute connaissance des finalités propres à ces documents.

Les documents supra-communaux concernant la commune de Drocourt :

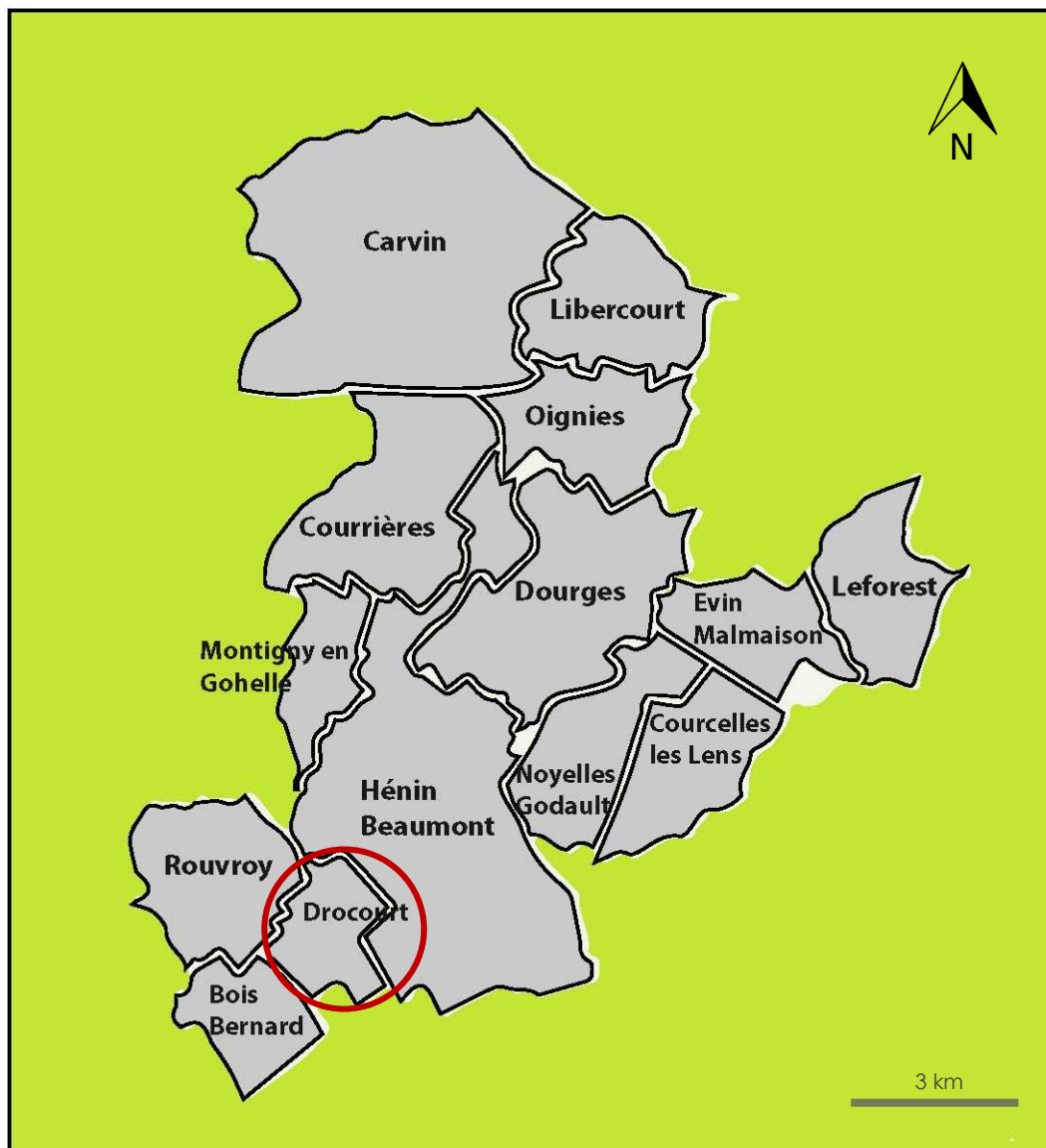
Mise en compatibilité du PLU avec :

- Le SCOT de Lens-Lièvin Hénin-Carvin,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois Picardie,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marque Deûle.

Prise en compte du PLU avec :

- Le Schéma Régional Climat – Air – Energie (SRCAE) du Nord Pas de Calais,
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Trame Verte et Bleue (SRCE-TVb).

Localisation de Drocourt au sein de la Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin



III. Objet et justifications de la procédure de modification

1. Création d'un secteur Ud

a. Dispositions générales

La création d'un nouveau secteur « Ud », engendre obligatoirement la rédaction de sa définition dans les dispositions générales du règlement, il s'agit d'un secteur de requalification urbaine.

Ce secteur a été spécifiquement créé afin qu'il bénéficie d'une réglementation adaptée. L'objectif est de penser son aménagement différemment qu'en secteur Ub puisqu'il s'agit d'un secteur qui a besoin d'une importante restructuration en raison de l'état du bâti.

« Article III - Division du territoire en zones » avant modification	« Article III - Division du territoire en zones » après modification
1 - Les zones urbaines repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions : • La zone U : Zone urbaine mixte, elle est divisée en trois secteurs : - Le secteur Ua de moyenne densité correspondant au centre ancien du village, - Le secteur Ub correspondant à la cité minière « la Parisienne » et aux extensions périphériques du centre, - Le secteur Uc correspondant aux extensions périphériques récentes. • La zone UE : Zone d'activités sans nuisance.	1 - Les zones urbaines repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions : • La zone U : Zone urbaine mixte, elle est divisée en trois secteurs : - Le secteur Ua de moyenne densité correspondant au centre ancien du village, - Le secteur Ub correspondant à la cité minière « la Parisienne » et aux extensions périphériques du centre, - Le secteur Uc correspondant aux extensions périphériques récentes. - Le secteur Ud correspondant à la frange du parc des îles à l'entrée nord de la commune devant faire l'objet d'une importante restructuration eu égard de l'état du bâti (immeubles vacants, insalubres, friches...). • La zone UE : Zone d'activités sans nuisance.

De plus, il est prévu que le règlement exclu l'institution du permis de démolir en secteur Ud car il s'agit d'un secteur de requalification urbaine, une grande partie du bâti a donc déjà vocation à être démolie.

« Article V – Permis de démolir » avant modification	« Article V – Permis de démolir » après modification
Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et du Paysage, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme. Le permis de démolir est institué à l'ensemble de la zone urbaine (Ua, Ub et Uc).	Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et du Paysage, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme. Le permis de démolir est institué à l'ensemble de la zone urbaine (Ua, Ub et Uc), à l'exclusion du secteur Ud.

b. Dispositions applicables à la zone U

De la même manière que précédemment, la création d'un nouveau secteur nécessite de le définir. Ici, il s'agit de le faire dans le préambule des dispositions applicables à la zone U.

« Préambule » avant modification	« Préambule » après modification
La zone U : Zone urbaine mixte, elle est divisée en trois secteurs : - Le secteur Ua de moyenne densité correspondant au centre ancien du village, - Le secteur Ub correspondant à la cité minière « la Parisienne » et aux extensions périphériques du centre, - Le secteur Uc correspondant aux extensions périphériques récentes. Le secteur Ub comprend un secteur lié à l'établissement Cray Valley classé SEVESO : - Le secteur Ub2 correspondant à la zone de protection (Z2) autour des stockages de Benzène de Cray Valley. Rappels et obligations Permis de démolir : Le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone urbaine.	La zone U : Zone urbaine mixte, elle est divisée en trois secteurs : - Le secteur Ua de moyenne densité correspondant au centre ancien du village, - Le secteur Ub correspondant à la cité minière « la Parisienne » et aux extensions périphériques du centre, - Le secteur Uc correspondant aux extensions périphériques récentes, - Un secteur Ud qui correspond à un secteur de requalification urbaine. Le secteur Ub comprend un secteur lié à l'établissement Cray Valley classé SEVESO : - Le secteur Ub2 correspondant à la zone de protection (Z2) autour des stockages de Benzène de Cray Valley. Rappels et obligations Permis de démolir : Le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone urbaine, hormis sur le secteur Ud (secteur de requalification urbaine).

2. Modification de la définition du secteur 1AUa

Le secteur 1AUa, qui été destiné à accueillir des constructions à usage d'habitation adaptée aux besoins des personnes âgées et des constructions à usage de service, a changé d'orientation. La municipalité a jugé préférable de mettre en avant la mixité générationnelle et sociale au sein de la commune et a décidé que ce secteur accueillera un programme intergénérationnel qui intégrera en grande majorité des logements sociaux.

Cette évolution nécessite donc de modifier la définition du secteur 1AUa au niveau du préambule de la zone 1AU.

« Préambule 1AU » avant modification	« Préambule 1AU » après modification
Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble. Elle est à vocation mixte d'habitat, de commerces et de services de proximité. (...) Il est créé un secteur 1AUa destiné à accueillir des constructions à usage d'habitation adaptée aux besoins des personnes âgées et des constructions à usage de service.	Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble. Elle est à vocation mixte d'habitat, de commerces et de services de proximité. Elle comprend un secteur 1AUa. Il est situé à proximité immédiate de l'EPHA et de l'EPHAD, et il est destiné à recevoir un programme intergénérationnel intégrant au moins majoritairement des logements sociaux tels que locatifs, accession sociale, résidence pour personnes âgées etc... ainsi que d'éventuels services de proximité à vocation médicale ou paramédicale. Une obligation de plus forte densité est imposée sur ce secteur 1AUa, suit une densité minimale de 40 logements / ha, tel que défini dans le SCOT. (...) Il est créé un secteur 1AUa destiné à accueillir des constructions à usage d'habitation adaptée aux besoins des personnes âgées et des constructions à usage de service.

3. Adaptations du règlement

a. Autorisation en secteur Ub2 des nouvelles implantations d'immeubles de grande hauteur

La présente modification a pour objectif de ne plus interdire les nouvelles implantations d'immeubles de grande hauteur en secteur Ub2, car il s'agit d'un secteur proche d'une zone d'activité et non d'un secteur pavillonnaire. Cette évolution permettra d'envisager l'émergence de constructions plus denses.

« Article U1 » avant modification	« Article U1 » après modification
<u>Dans le secteur Ub2 :</u> Sont également interdites : - Les nouvelles implantations d'immeubles de grande hauteur, d'établissements recevant du public (sauf 5^{ème} catégorie), de parcs d'attractions ou d'aires de sport et de loisirs avec structure destinée à l'accueil du public. - Les créations de routes dont la demande de circulation excède 2000 véhicules par jour.	<u>Dans le secteur Ub2 :</u> Sont également interdites : - Les nouvelles implantations d'immeubles de grande hauteur, d'établissements recevant du public (sauf 5^{ème} catégorie), de les parcs d'attractions ou d'aires de sport et de loisirs avec structure destinée à l'accueil du public. - Les créations de routes dont la demande de circulation excède 2000 véhicules par jour.

b. Une nouvelle disposition pour les groupes de garages individuels en zone U

Dans un objectif d'encadrer davantage la règle sur les groupes garages individuels, il est prévu de réduire à 5 boxes les groupes de garages dans tous les secteurs de la zone, sauf en secteur Ud où là le nombre sera de 10 boxes. De plus, il sera désormais possible de prévoir deux sorties si elles débouchent sur deux voies pour les cours accueillant les garages dans toute la zone U.

« Article U2 » avant modification	« Article U2 » après modification
- Les groupes de garages individuels de moins de 10 boxes organisés autour d'une cour d'évolution avec une seule sortie sur la voie publique.	- Les groupes de garages individuels de moins de 10 5 boxes, hormis dans le secteur Ud où le seuil est porté à 10 boxes s'ils sont le complément d'un programme d'au moins 10 logements, organisés autour d'une cour d'évolution avec une seule sortie sur la voie publique, ou deux sorties si elles débouchent sur deux voies.

c. De nouvelles dispositions concernant la voirie en zone U, UE, UF, 1AU, 1AUe, A et N

Les nouvelles dispositions concernant la voirie vont permettre de simplifier cet article mais également de réglementer les voies en impasse. En effet, dans toutes les zones concernées, les impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). De plus, l'évocation des décrets n°99-756 et n°99-757 sera supprimée n'étant plus d'actualité.

En sus, dans les zones U et 1AU, la largeur limite de la voirie à ne pas dépasser sera également supprimée car cette disposition pouvait limiter la réalisation certain type de voirie.

« Article U3 » avant modification	« Article U3 » après modification
Voirie La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. La voirie ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Les voies en impasse sont interdites. Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.	Voirie La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. La voirie ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Les voies en impasse sont interdites. Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

« Article 1AU 3 » avant modification	« Article 1AU 3 » après modification
Voirie La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. La voirie ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.	Voirie La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. La voirie ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

« Article UE3 » avant modification « Article UF3 » avant modification	« Article UE3 » après modification « Article UF3 » après modification
Voirie La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Les voies doivent avoir une plate-forme de 8 m de large au moins. Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.	Voirie La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Les voies doivent avoir une plate-forme de 8 m de large au moins. Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

« Article 1AUe 3 » avant modification	« Article 1AUe 3 » après modification
Voirie La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Les voies à créer doivent avoir une plate-forme d'au moins 8m de large, cette largeur est ramenée à 6m lorsqu'il s'agit de voies à sens unique. Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999)–de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.	Voirie La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Les voies à créer doivent avoir une plate-forme d'au moins 8m de large, cette largeur est ramenée à 6m lorsqu'il s'agit de voies à sens unique. Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999)–de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

« Article A 3 » avant modification « Article N 3 » avant modification	« Article A 3 » après modification « Article N 3 » après modification
Voirie La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.	Voirie La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

d. Actualisation de l'article 5 « superficie minimale des terrains constructibles » et de l'article 14 « coefficient d'occupation des sols »

Dans toutes les zones, l'article 5 a été supprimé de même que l'article 14, puisqu'ils n'existent plus depuis la loi ALUR.

« Article U5 » avant modification « Article UE5 » avant modification « Article UF5 » avant modification « Article 1AU 5 » avant modification « Article 1AUe 5 » avant modification « Article 2AU 5 » avant modification « Article A 5 » avant modification « Article N 5 » avant modification	« Article U5 » après modification « Article UE5 » après modification « Article UF5 » après modification « Article 1AU 5 » après modification « Article 1AUe 5 » après modification « Article 2AU 5 » après modification « Article A 5 » après modification « Article N 5 » après modification
Non réglementé.	Non réglementé. Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

« Article U14 » avant modification « Article 1AU 14 » avant modification « Article 2AU 14 » avant modification « Article N 14 » avant modification	« Article U14 » après modification « Article 1AU 14 » après modification « Article 2AU 14 » après modification « Article N 14 » après modification
Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.	Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols. Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

« Article UE14 » avant modification « Article UF14 » avant modification « Article 1AUe 14 » avant modification « Article A 14 » avant modification	« Article UE14 » après modification « Article UF14 » après modification « Article 1AUe 14 » après modification « Article A 14 » après modification
Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant de l'application des articles 3 à 13.	Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant de l'application des articles 3 à 13. Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

« Article N 14 » avant modification	« Article N 14 » après modification
Non réglementé.	Non réglementé. Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

e. Ajout de règles générales dans l'article 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » en zone U, UE, 1AU et 1AUe

Dans l'article 6 des zones U, UE, 1AU et 1AUe des règles générales ont été ajoutées afin qu'il puisse être plus complet et qu'il puisse prendre en compte des cas généraux. Il s'agit notamment de pouvoir appliquer par anticipation les règles d'urbanisme dans le cadre de divisions futures en propriété ou en jouissance.

« Article U6 » avant modification « Article UE6 » avant modification « Article 1AU 6 » avant modification « Article 1AUe 6 » avant modification	« Article U6 » après modification « Article UE6 » après modification « Article 1AU 6 » après modification « Article 1AUe 6 » après modification
Néant	Règles générales : 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division. 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public. 3) 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division. 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment (comportant l'entrée principale). L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

f. Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

De multiples modifications ont été effectuées dans l'article 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » en zone U.

D'abord les secteurs Ua et Ub sont plus précis sur l'exception de l'implantation des façades des constructions principales à l'alignement. Dorénavant, elle concerne « les garages non accolés à la construction principale » et non plus seulement « les garages ».

« Article U6 – règles d'implantation pour le secteur Ua » avant modification	« Article U6 – règles d'implantation pour le secteur Ua » après modification
<u>Pour le secteur Ua :</u> La façade des constructions principales et installations doit être implantée : - à l'alignement à l'exception des garages ; - ou avec un recul identique à l'une des constructions voisines. Dans tous les cas, la façade des constructions doit être implantée dans la bande des 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m de l'emprise de la RD40E.	<u>Pour le secteur Ua :</u> La façade des constructions principales et installations doit être implantée : - à l'alignement à l'exception des garages non accolés à la construction principale ; - ou avec un recul identique à l'une des constructions voisines. Dans tous les cas, la façade des constructions doit être implantée dans la bande des 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m de l'emprise de la RD40E.

Ensuite, les secteurs Ub et Uc réduisent à 10 mètres, au lieu de 20 mètres, le recul maximum des constructions par rapport à la limite d'emprise de la voie. Cette disposition permet de favoriser la densité sur ces secteurs.

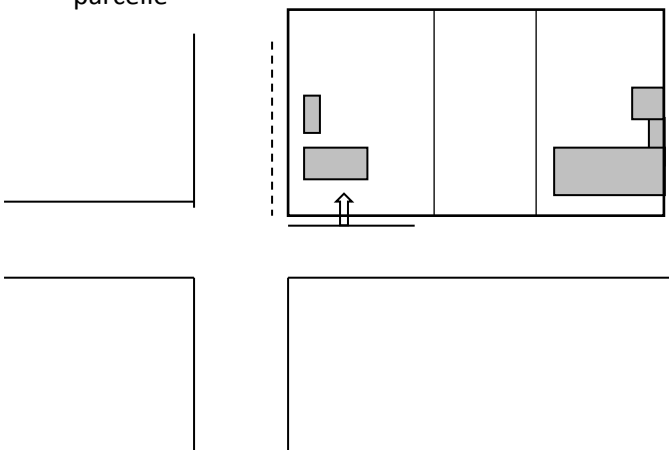
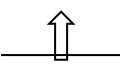
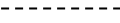
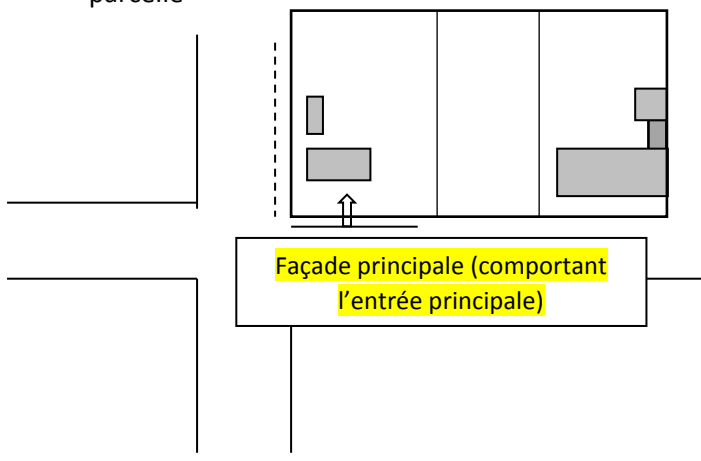
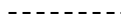
« Article U6 – règles d'implantation pour le secteur Ub » avant modification	« Article U6 – règles d'implantation pour le secteur Ub » après modification
<u>Pour le secteur Ub :</u> La façade des constructions et installations doit être implantée : - à l'alignement à l'exception des garages ; - ou avec un recul identique à l'une des constructions voisines ; - ou avec un recul minimum de 5 m et maximum de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.	<u>Pour le secteur Ub :</u> La façade des constructions et installations doit être implantée : - à l'alignement à l'exception des garages non accolés à la construction principale ; - ou avec un recul identique à l'une des constructions voisines ; - ou avec un recul minimum de 5 m et maximum de 20 10 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

« Article U6 – règles d’implantation pour le secteur Uc » avant modification	« Article U6 – règles d’implantation pour le secteur Uc » après modification
<u>Pour le secteur Uc :</u> La façade des constructions et installations doit être implantée : - avec un recul identique à l’une des constructions voisines. - ou avec un recul minimum de 5 m et maximum de 20 m par rapport à la limite d’emprise de la voie publique ou privée.	<u>Pour le secteur Uc :</u> La façade des constructions et installations doit être implantée : - avec un recul identique à l’une des constructions voisines. - ou avec un recul minimum de 5 m et maximum de 20 10 m par rapport à la limite d’emprise de la voie publique ou privée.

De plus, le nouveau secteur Ud, bénéficie désormais de ses propres règles d’implantation.

« Article U6 – règles d’implantation pour le secteur Ud » avant modification	« Article U6 – règles d’implantation pour le secteur Ud » après modification
Néant	<u>Pour le secteur Ud :</u> La façade des constructions et installations doit être implantée : - à l’alignement, - ou avec un recul minimum de 5 m et maximum de 10 m par rapport à la limite d’emprise de la voie publique ou privée. - nonobstant les règles ci-dessous, les décrochés de façade et les traitements architecturaux à l’angle des voies sont autorisés.

Enfin, dans les secteurs Ua, Ub, Uc et Ud, la disposition qui évoque le cas des constructions situées en angle des voies est complétée. Dorénavant, les règles d'implantation s'établissent depuis la voie donnant accès à la parcelle où se situe la façade principale comportant l'entrée principale. Ceci permet d'encadrer davantage ce cas particulier.

« Article U6 – règles d'implantation pour tous les secteurs » avant modification	« Article U6 – règles d'implantation pour tous les secteurs » après modification
<u>Pour les secteurs Ua, Ub, Uc :</u> - Pour les constructions situées à l'angle des voies, les règles d'implantation s'établissent depuis la voie donnant accès à la parcelle. Définition des voies donnant accès ou non à la parcelle   Voie donnant accès à la parcelle  Voie ne donnant pas accès à la parcelle	<u>Pour les secteurs Ua, Ub, Uc et Ud :</u> - Pour les constructions situées à l'angle des voies, les règles d'implantation s'établissent depuis la voie donnant accès à la parcelle, où se situe la façade principale (comportant l'entrée principale). Définition des voies donnant accès ou non à la parcelle   Voie donnant accès à la parcelle et façade principale (comportant l'entrée principale).  Voie ne donnant pas accès à la parcelle

Des modifications concernant les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ont également été effectuées dans la zone 1AU.

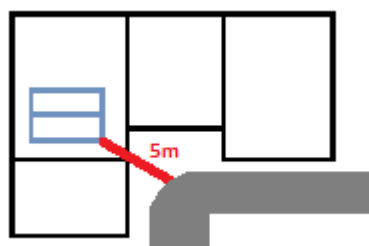
- Le recul maximum a été abaissé à 10 mètres au lieu de 20 mètres, l'objectif étant de favoriser la densité dans cette zone.
- De plus, une disposition particulière a été créée afin de prendre en considération l'implantation des constructions en angle.

Concernant le secteur 1AUa, toujours dans une optique de favoriser la densité, l'implantation des constructions ne se fera plus avec un recul maximum de 20m pour pourra se faire en limite d'emprise ou avec un recul d'au moins 1 mètre.

« Article 1AU 6 – règles d'implantation » avant modification	« Article 1AU 6 – règles d'implantation » après modification
Règles d'implantation : La façade des constructions principales et installations doit être implantée : - avec un recul minimum de 5 m et maximum de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée. Dans le secteur 1AUa, la façade des constructions principales et installations doit être implantée avec un recul maximum de 20m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée. Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.	Dans le secteur 1AUa: L'implantation des constructions pourra se faire en limite d'emprise de la voie publique ou privée ou avec un recul d'au moins 1 mètre. Dans le reste de la zone : Règles générales: 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division. 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public. 3) 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division. 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment (comportant l'entrée principale). L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite. Règles d'implantation : La façade avant des constructions principales et installations doit être implantée :

- avec un recul minimum de 5 m et maximum de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée maximum de 10 mètres, sauf si la géométrie de la parcelle le nécessite. Dans ce cas, le recul de 5m à 10m s'appliquera pour un point minimum de la façade comportant l'entrée du bâtiment.

Schéma configuration particulière :



Dans le secteur 1AUa, la façade des constructions principales et installations doit être implantée avec un recul maximum de 20m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

g. Création d'une règle d'emprise au sol pour le secteur Ud

Le nouveau secteur Ud bénéficie désormais d'une règle d'emprise au sol, elle est fixée à 70% afin d'anticiper les projets de requalification urbaine. Ce pourcentage est plus élevé qu'en Ua, Ub et Uc car il s'agit d'un secteur de plus grande densité.

« Article U9 avant modification	« Article U9 après modification
<u>Dans les secteurs Ua, Ub, Uc :</u> L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.	<u>Dans les secteurs Ua, Ub, Uc :</u> L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière. <u>Dans les secteurs Ud :</u> L'emprise au sol ne pourra excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

h. Simplification de la mesure des hauteurs à l'article 10 en zone U, UE, 1AU, 1AUe, A et création d'une disposition pour le secteur Ud en zone U

Dans un premier temps, les zones U, UE, 1AU, 1AUe et A, simplifient leur méthode pour mesurer la hauteur des constructions, la mesure se fera à partir du niveau de l'axe de la voirie et non plus au-dessus du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment. Ceci a pour objectif de faciliter l'application de la règle.

De plus, une nouvelle disposition s'applique pour le secteur Ud qui n'existait pas auparavant.

« Article U10 » avant modification	« Article U10 » après modification
<u>Pour les secteurs Ua et Ub :</u> Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+2+Combles aménageables). En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées ou autre superstructure exclus), ne peut dépasser 12 m au faîtage. Elle ne peut excéder 15 m. pour les équipements publics et les bâtiments agricoles. <u>Pour les secteurs Uc :</u> Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1+Combles aménageables). Un seul niveau de combles est autorisé. En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées ou autre superstructure exclus), ne peut dépasser 9 m au faîtage. Elle ne peut excéder 15 m pour les équipements publics les bâtiments agricoles.	<u>Pour les secteurs Ua et Ub :</u> Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+2+Combles aménageables). En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment à partir du niveau de l'axe de la voirie (ouvrages techniques, cheminées ou autre superstructure exclus), ne peut dépasser 12 m au faîtage. Elle ne peut excéder 15 m. pour les équipements publics et les bâtiments agricoles. <u>Pour les secteurs Uc :</u> Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1+Combles aménageables). Un seul niveau de combles est autorisé. En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment à partir du niveau de l'axe de la voirie (ouvrages techniques, cheminées ou autre superstructure exclus), ne peut dépasser 9 m au faîtage. Elle ne peut excéder 15 m pour les équipements publics les bâtiments agricoles. <u>Pour le secteur Ud :</u> En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du niveau de l'axe de la voirie (ouvrages techniques, cheminées ou autre superstructure exclus), ne peut dépasser 15 mètres au faîtage et R+3+ combles.

« Article UE10 » avant modification « Article 1AUe 10 » avant modification	« Article UE10 » après modification « Article 1AUe 10 » après modification
En aucun cas la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées ou autre superstructure exclus), ne peut dépasser 12 m.	En aucun cas la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment à partir du niveau de l'axe de la voirie (ouvrages techniques, cheminées ou autre superstructure exclus), ne peut dépasser 12 m.
Cette hauteur est ramenée à 5 m pour les dépôts de toutes natures à l'air libre.	Cette hauteur est ramenée à 5 m pour les dépôts de toutes natures à l'air libre.

« Article A 10 » avant modification	« Article A 10 » après modification
Hauteur absolue La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, est fixée à 9 mètres au faîtage.	Hauteur absolue La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement , à partir du niveau de l'axe de la voirie est fixée à 9 mètres au faîtage.

En sus, dans l'article 1AU 10, la hauteur maximale des constructions est passée de 10 mètres à 12 mètres. Ceci permet d'uniformiser le règlement et d'avoir la même hauteur maximale qu'en secteur Ua et Ub. Enfin, cet article vient préciser que les annexes non accolées pourront atteindre une hauteur maximale de 3,50m, car aucunes dispositions ne le précisaient auparavant.

« Article 1AU 10 » avant modification	« Article 1AU 10 » après modification
Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+2).	Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+2).
En aucun cas, la hauteur de toutes les constructions mesurées au-dessus du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées ou autre superstructure exclus), ne peuvent dépasser 10 m au faîtage.	En aucun cas, la hauteur de toutes les constructions mesurées au-dessus du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment à partir du niveau de l'axe de la voirie (ouvrages techniques, cheminées ou autre superstructure exclus), ne peuvent dépasser 10 m 12 mètres au faîtage.
Elle ne peut excéder 15 m pour les équipements publics.	Elle ne peut excéder 15 m pour les équipements publics.
	Les annexes non accolées pourront atteindre une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage.

i. Simplification des dispositions générales à l'article U11

L'article U11 est également simplifié avec cette modification du PLU. La simplicité des volumes concernant les constructions ou installations n'est plus imposée. Ceci permet d'envisager l'implantation de constructions au style architectural contemporain ou autres.

Ensuite, cet article n'impose plus également les constructions à s'intégrer à leur environnement par une adaptation au sol soigneusement traitée, leurs dimensions et la composition de leurs volumes,

l'aspect et la mise en œuvre des matériaux, le rythme et la proportion des ouvertures et par l'harmonie des couleurs. Encore une fois cette suppression permet d'envisager d'autres styles pour les bâtiments.

De plus, il autorise désormais l'utilisation des imitations de matériaux comme les fausses briques, de nos jours, ce genre de produits peuvent être très esthétiques et de bonne qualité. Et l'utilisation en couverture de matériaux ondulés est proscrite même si cela n'est pas visible du domaine public.

Enfin dans la phrase « l'ensemble des façade sera traité avec une unité d'aspect » la notion de « façade » est remplacée par « matériaux » qui est plus englobant.

« Article U11 » avant modification	« Article U11 » après modification
Dispositions générales Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, ainsi que les coloris utilisés, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par : - une adaptation au sol soigneusement traitée, - leurs dimensions et la composition de leurs volumes, - l'aspect et la mise en œuvre des matériaux, - le rythme et la proportion des ouvertures, - l'harmonie des couleurs. Sont notamment interdits : - Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois etc.... - Les bâtiments annexes sommaires tels que clapier, poulaillers, abri réalisés avec des moyens de fortune. - L'utilisation en couverture de matériaux ondulés (tôles plastiques...) sauf pour des constructions non visibles du domaine public. - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... Par ailleurs : - L'ensemble des façades sera traité avec une unité d'aspect. - Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.	Dispositions générales Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, ainsi que les coloris utilisés, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par : une adaptation au sol soigneusement traitée, leurs dimensions et la composition de leurs volumes, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux, le rythme et la proportion des ouvertures, l'harmonie des couleurs. Sont notamment interdits : Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois etc.... - Les bâtiments annexes sommaires tels que clapier, poulaillers, abri réalisés avec des moyens de fortune. - L'utilisation en couverture de matériaux ondulés (tôles plastiques...) sauf pour des constructions non visibles du domaine public. - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... Par ailleurs : - L'ensemble des façades matériaux sera traité avec une unité d'aspect. - Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

j. Intégrer le secteur Ud dans l'article U12 et ajouter la notion de carport

Dans l'article 12 de la zone U, il est prévu d'ajouter le secteur Ud dans la disposition du secteur Ua en ce qui concerne le stationnement. De plus, lorsqu'on impose au minimum une place de stationnement par logement, le nouvel article vient préciser que les garages et les carports sont compris dans le décompte.

« Article U12 » avant modification	« Article U12 » après modification
<u>Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :</u> <u>Dans le secteur Ua :</u> - au minimum une place de stationnement par logement, - à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble. <u>Dans le secteur Ub et Uc :</u> - au minimum deux places de stationnement par logement, - à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.	<u>Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :</u> <u>Dans le secteur Ua et Ud:</u> - au minimum une place de stationnement par logement, garage ou carport compris. - à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble. <u>Dans le secteur Ub et Uc :</u> - au minimum deux places de stationnement par logement, garage ou carport compris. - à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.

k. Simplification de l'article U13

Le premier paragraphe de l'article U13 a été supprimé car il n'était pas clair et donc difficile à interpréter.

Ensuite, le nouvel article U13 prévoit d'être plus explicite concernant les plantations, en effet, les essences locales sont dorénavant imposées. Enfin, une liberté est accordée pour les espaces libres des parcelles bâties, ils doivent être simplement engazonnés à l'avant et à l'arrière ils peuvent être des jardins d'agrément ou des potagers.

« Article U13 » avant modification	« Article U13 » après modification
Les lotissements ou opérations groupées d'habitations devront comporter au moins un espace de jeux dont la taille sera fonction de l'importance de l'opération. Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront ou remplacées par des plantations en nombre équivalent de préférence d'essences locales. Les espaces libres des parcelles bâties doivent être traités en jardin potager ou d'agrément. Les aires de stationnement découvertes doivent être	Les lotissements ou opérations groupées d'habitations devront comporter au moins un espace de jeux dont la taille sera fonction de l'importance de l'opération. Les plantations existantes doivent être maintenues Dans le cas contraire, elles seront ou remplacées par des plantations en nombre équivalent de préférence d'essences locales. Les espaces libres des parcelles bâties doivent être traités en jardin potager ou d'agrément en espace engazonné pour les reculs, et en jardin d'agrément ou potager pour les fonds de parcelles.

plantées. Les plantations devront être uniformément réparties. Les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts. Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.	Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées. Les plantations devront être uniformément réparties. Les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts. Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.
---	---

l. Ajout des articles 15 et 16 dans toutes les zones

Dans toutes les zones du règlement, l'article 15 « Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales » et 16 « Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques » ont été ajoutés, puisqu'ils n'existaient pas dans l'ancien règlement.

« Article U15 » avant modification « Article UE15 » avant modification « Article UF15 » avant modification « Article 1AU 15 » avant modification « Article 1AUe 15 » avant modification « Article 2AU 15 » avant modification « Article A15 » avant modification « Article N15 » avant modification	« Article U15 » après modification « Article UE15 » après modification « Article UF15 » après modification « Article 1AU 15 » après modification « Article 1AUe 15 » après modification « Article 2AU 15 » après modification « Article A15 » après modification « Article N15 » après modification
Néant	Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

« Article U16 » avant modification « Article UE16 » avant modification « Article UF16 » avant modification « Article 1AU 16 » avant modification « Article 1AUe 16 » avant modification « Article 2AU 16 » avant modification « Article A 16 » avant modification	« Article U16 » après modification « Article UE16 » après modification « Article UF16 » après modification « Article 1AU 16 » après modification « Article 1AUe 16 » après modification « Article 2AU 16 » après modification « Article A 16 » après modification
Néant	Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

« Article N 16 » avant modification	« Article N 16 » après modification
Néant	Non réglementé.

m. Suppression du nom de l'espace industriel dans le règlement

La zone UF correspond à un espace industriel, cependant, cet espace change très régulièrement de nom, ce qui rend le règlement du PLU obsolète. L'objectif est donc de ne plus nommer cet espace dans le tout le règlement.

Pour exemple, ci-dessous, la modification est faite dans le préambule de la zone UF.

« Préambule » avant modification	« Préambule » après modification
Cette zone est destinée à regrouper des établissements d'activités économiques. Cette zone concerne l'espace industriel Cray Valley, classé SEVESO.	Cette zone est destinée à regrouper des établissements d'activités économiques. Cette zone concerne l'espace industriel Cray Valley , classé SEVESO.
Elle comprend trois secteurs : - UF1, correspondant à la zone de protection autour des stockages de Benzène de Cray Valley (zone 1) ; - UF2, correspondant à la zone de protection autour des stockages de Benzène de Cray Valley (zone 2). - Et un secteur UFp destiné au stationnement du personnel et des visiteurs de l'usine Cray Valley.	Elle comprend trois secteurs : - UF1, correspondant à la zone de protection autour des stockages de Benzène de Cray Valley (zone 1) ; - UF2, correspondant à la zone de protection autour des stockages de Benzène de Cray Valley (zone 2). - Et un secteur UFp destiné au stationnement du personnel et des visiteurs de l'usine Cray Valley.

n. Précision des dispositions de l'article 1AU 2 « occupations et utilisations du sol soumise à des conditions particulières »

L'objectif de la modification de l'article 1AU 2 est d'autoriser, dans cette zone, l'implantation d'établissements médicaux ou paramédicaux en plus des établissements à usage d'activités artisanales, agricoles, commerciales ou services (sous conditions) afin de diversifier davantage les services dans cette zone.

De plus, les abris de jardin ne peuvent plus dépasser une certaine surface qui est de 12m², afin qu'ils soient proportionnés aux habitations et non démesurés.

« Article 1AU 2 » avant modification	« Article 1AU2 » après modification
Sont autorisés sous certaines conditions : - les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations groupées. - les établissements à usage d'activités artisanales, agricoles, commerciales ou de services comportant, ou non, des installations classées à condition qu'ils ne présentent pas pour le voisinage des risques pour la sécurité (incendie, explosion) ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, l'altération des eaux. Peuvent répondre à ces conditions les installations type droguerie, boulangerie, laverie, poste de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives... - Les abris de jardin à condition qu'il y en ait qu'un seul par parcelle.	Sont autorisés sous certaines conditions : - les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations groupées. - les établissements à usage d'activités artisanales, agricoles, commerciales ou de services comportant, ou non, des installations classées à condition qu'ils ne présentent pas pour le voisinage des risques pour la sécurité (incendie, explosion) ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, l'altération des eaux. Peuvent répondre à ces conditions les installations type droguerie, boulangerie, laverie, poste de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives... - les établissements médicaux ou paramédicaux. - Les abris de jardin à condition qu'il y en ait qu'un seul par parcelle, d'une surface maximale de 12m².

o. Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à l'article 1AU 7

La règle concernant l'implantation des constructions par rapport à la limite séparative dans l'article 1AU 7 a été modifiée.

La première modification correspond au secteur 1AUa. Une règle d'implantation spécifique lui est attribuée, permettant la diminution des distances d'implantation, puisqu'il s'agit d'un secteur de plus forte densité.

Ensuite, la deuxième modification concerne l'implantation des constructions du front à rue jusque dans une bande de 20m de profondeur. Dorénavant ces constructions pourront s'implanter « en limite séparative » et non plus « d'une limite séparative à l'autre ». En effet, la phrase « d'une limite séparative à l'autre » signifiait que les constructions pouvaient s'implanter sur tout le long de la parcelle en étant sur les deux limites séparatives latérales à la fois.

De plus, la fin de cet article a été simplifiée. En cas de retrait par rapport à une ou aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être maintenant égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres. Il est précisé que cette distance est portée à 2,50 mètres pour les murs pleins ou disposant d'une ouverture inférieure ou égale à une dimension de 40X60 cm.

Enfin, les annexes non accolées d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres devront être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

« Article 1AU 7 » avant modification	« Article 1AU 7 » après modification
Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions et installations sur les limites séparatives est possible mais non obligatoire. <i>Implantation sur les limites séparatives</i> En front à rue, dans une bande de 20m de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions et installations peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre. Au-delà de cette bande, les constructions ou installations ne peuvent être implantées sur les limites séparatives que s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50m au point le plus élevé. Des règles différentes peuvent être admises pour les bâtiments recevant du public.	Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions et installations sur les limites séparatives est possible mais non obligatoire. <u>Dans le secteur 1AUa :</u> L'implantation des constructions pourra se faire en limite séparative ou avec un recul d'au moins un mètre. <u>Dans le reste de la zone :</u> <i>Implantation sur les limites séparatives</i> En front à rue, dans une bande de 20m de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions et installations peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre en limite séparative. Au-delà de cette bande, les constructions ou installations ne peuvent être implantées sur les limites séparatives que s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50m au point le plus élevé. Des règles différentes peuvent être admises pour les bâtiments recevant du public.

Implantation avec marges d'isolement Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment ou installation qui ne serait pas édifié sur ces limites (ou qui ne pourrait pas l'être en application des dispositions du paragraphe ci-dessus) doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction ou de l'installation projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas : - deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = 2L$. Cette distance ne peut être inférieure à 3 m sauf pour les constructions annexes (abris de jardin...) de moins de 5 m².	Implantation avec marges d'isolement Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment ou installation qui ne serait pas édifié sur ces limites (ou qui ne pourrait pas l'être en application des dispositions du paragraphe ci-dessus) doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction ou de l'installation projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas : - deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = 2L$. Cette distance ne peut être inférieure à 3 m sauf pour les constructions annexes (abris de jardin...) de moins de 5 m². En cas de retrait par rapport à une ou aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance est portée à 2,50 mètres pour les murs pleins ou disposant d'une ouverture inférieure ou égale à une dimension de 40X60 cm. Les annexes non accolées, de hauteur inférieure à 3,50 mètres doivent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.
---	--

p. Modification des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans la zone 1AU

De légères modifications ont été réalisées dans l'article 1AU 8. D'abord, la notion d'abri-bûches s'est rajoutée pour les ouvrages de faible emprise afin que cette disposition soit plus explicite.

Ensuite, la hauteur au faîtage doit maintenant être inférieure à 3,50m pour bénéficier d'une distance de 2m par rapport à la limite séparative. La hauteur a été légèrement augmentée par rapport à l'ancienne disposition afin qu'elle soit uniforme dans tout le règlement.

« Article 1AU 8 » avant modification	« Article 1AU 8 » après modification
Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3m.	Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées ...	N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées, abri-bûches ...
Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3m, tels que garages, annexes...	Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3m 3,50m , tels que garages, annexes...

q. *Modification de l'article 1AU 11 « aspect extérieurs des constructions et de leurs abords*

Comme l'article U11, l'article 1AU 11 a été simplifié. La simplicité des volumes concernant les constructions ou installations n'est plus imposée. Ceci permet d'envisager l'implantation de constructions au style architectural contemporain ou autres.

Ensuite, cet article est plus précis concernant l'intégration des constructions à leur environnement. Il vient imposer un maximum de deux matériaux différents en façade pour favoriser l'intégration de chaque nouvelle construction. Et concernant les couleurs, un maximum de deux tons de matériaux identiques est imposé afin de favoriser l'harmonie des couleurs des nouvelles constructions.

De plus, il autorise désormais l'utilisation des imitations de matériaux comme les fausses briques, de nos jours, ce genre de produits peuvent être très esthétiques et de bonne qualité. Et l'utilisation en couverture de matériaux ondulés est proscrite même si cela n'est pas visible du domaine public.

Enfin dans la phrase « l'ensemble des façade sera traité avec une unité d'aspect » la notion de « façade » est remplacée par « matériaux » qui est plus englobant. Et le bardage en bois ou similaire dans les tons naturels ou dans les teintes pastel est autorisé, ce qui permet la réalisation de façades modernes.

Concernant maintenant les dispositions particulières de cet article, un point a été ajouté dans la partie « clôture sur limites séparatives ». Il s'agit d'une disposition qui régleme l'utilisation des murets de soutènement afin de ne pas dénaturer le paysage.

« Article 1AU 11 » avant modification	« Article 1AU 11 » après modification
Dispositions générales Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, ainsi que les coloris utilisés, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par : - une adaptation au sol soigneusement traitée, - leurs dimensions et la composition de leurs volumes, - l'aspect et la mise en œuvre des matériaux, - le rythme et la proportion des ouvertures,	Dispositions générales Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, ainsi que les coloris utilisés, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux (exemple brique et enduits, briques et bardage bois, enduits et bardage bois..). Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par : - une adaptation au sol soigneusement traitée, - leurs dimensions et la composition de leurs volumes, - l'aspect et la mise en œuvre des matériaux (avec un maximum de deux matériaux différents en façade). - le rythme et la proportion des ouvertures,

- l'harmonie des couleurs. Sont notamment interdits : - Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois etc.... - Les bâtiments annexes sommaires tels que clapier, poulaillers, abri réalisés avec des moyens de fortune. - L'utilisation en couverture de matériaux ondulés (tôles plastiques...) sauf pour des constructions non visibles du domaine public. - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... Par ailleurs, - L'ensemble des façades sera traité avec une unité d'aspect. - Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Dispositions particulières Les Clôtures sur limites séparatives : Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2m Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation et devront être traités en harmonie avec l'habitation principale. Au-delà de cette bande, les clôtures devront être constituées soit : - D'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive- de grilles- ou autres dispositifs à claire-voie - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté ou non de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie.	- l'harmonie des couleurs avec un maximum de deux tons de matériaux identiques (briques claires et soubassement en brique foncée par exemple). Sont notamment interdits : Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois etc.... - Les bâtiments annexes sommaires tels que clapier, poulaillers, abri réalisés avec des moyens de fortune. - L'utilisation en couverture de matériaux ondulés (tôles plastiques...) sauf pour des constructions non visibles du domaine public. - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... Par ailleurs, - L'ensemble des façades des matériaux sera traité avec une unité d'aspect. - Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. - Un bardage en bois ou similaire dans les tons naturels ou dans les teintes pastel peut également être autorisé. Dispositions particulières Les Clôtures sur limites séparatives : Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2m Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation et devront être traités en harmonie avec l'habitation principale. Au-delà de cette bande, les clôtures devront être constituées soit : - d'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive - de grilles ou autres dispositifs à claire-voie - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté ou non de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie. Les murets de soutènement ne seront autorisés que si la différence de niveau du terrain naturel est supérieure à 0m60. Dans le cas contraire, le terrain sera profilé pour éviter tout ouvrage de soutènement.
---	--

r. Modification de l'article N2 « occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières »

L'article N2 connaît également une légère modification. Toutes les voiries et réseaux divers sont autorisés, ils ne sont plus limités aux services publics ou d'intérêt collectif. Ceci permet d'envisager la réalisation d'aires de stationnements par exemple, qui peut être nécessaire en zone naturelle.

« Article N2 » avant modification	« Article N2 » après modification
<u>Sont autorisés :</u> - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes, - Les reconstructions de bâtiments sinistrés, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors-œuvre nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,2 - Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif. - Les voiries et réseaux divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <u>Dans le secteur Ns, sont également autorisés :</u> - Les constructions et extensions de caractère sportif ou de loisirs, ne comportant que des ouvrages de superstructure très limités et compatibles avec l'environnement ; - Les constructions strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations de caractère sportif et de loisirs ouvertes au public, ainsi que celles abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.	<u>Sont autorisés :</u> - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes, - Les reconstructions de bâtiments sinistrés, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors-œuvre nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,2 - Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif. - Les voiries et réseaux divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les aires de stationnements. <u>Dans le secteur Ns, sont également autorisés :</u> - Les constructions et extensions de caractère sportif ou de loisirs, ne comportant que des ouvrages de superstructure très limités et compatibles avec l'environnement ; - Les constructions strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations de caractère sportif et de loisirs ouvertes au public, ainsi que celles abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.

s. Suppression d'anciens articles

Certains articles présents dans le règlement de la commune n'existent plus. Il est donc prévu de les supprimer dans cette présente modification. Il s'agit des articles : R111-3-1, R111-3-2 en profit des articles R111-3, R111-4 et R111-5, R111-14-2, L311-7, L311-2, L421-4, L421-5, R315-3.

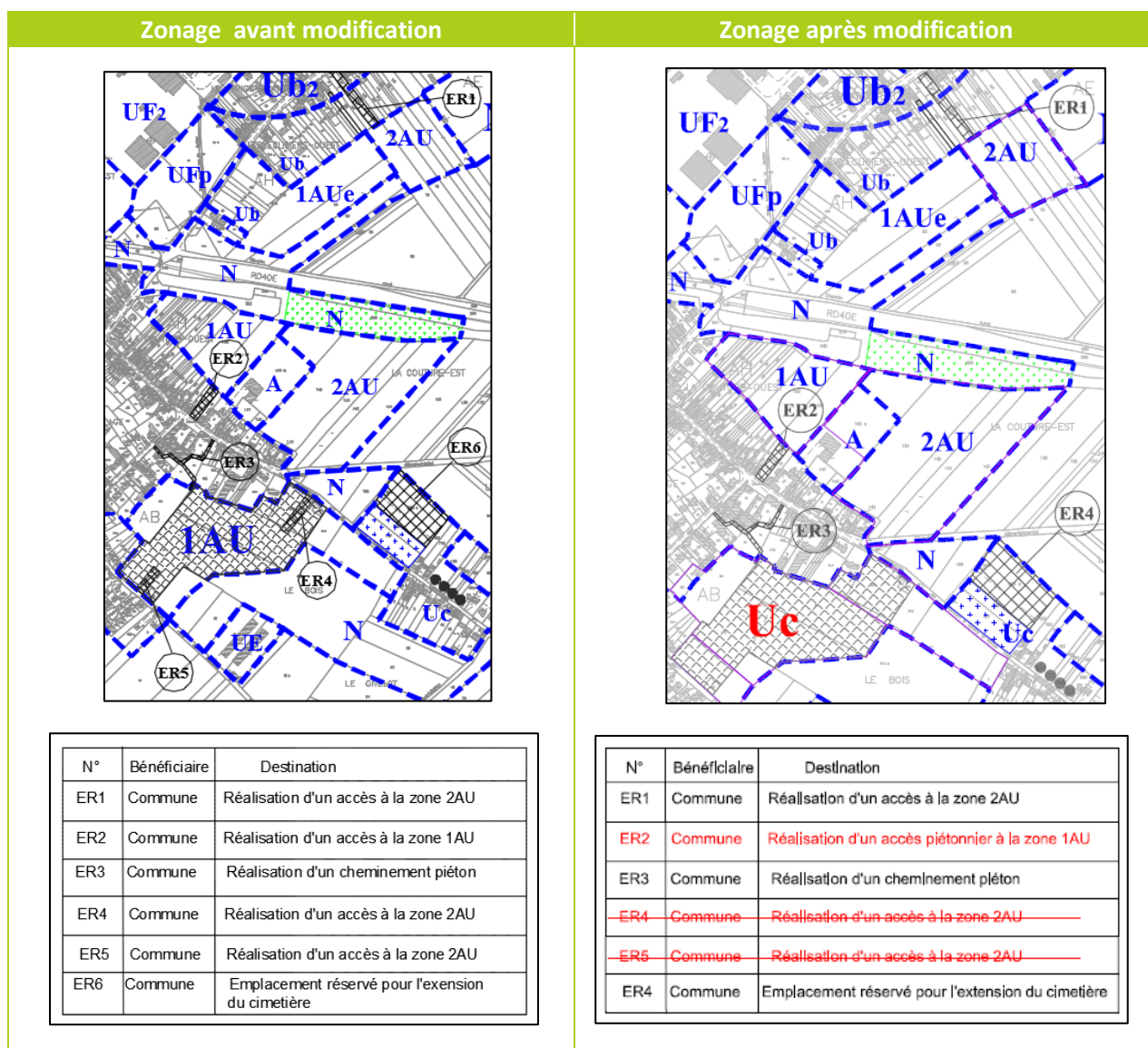
« Dispositions générales – article II » avant modification	« Dispositions générales – article II » après modification
<u>1°) Les règles générales de l'Urbanisme</u> A - Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-3-1 et R 111-3-2 permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales : a) Si les constructions sont de nature : - à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2) ; - à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels	<u>1°) Les règles générales de l'Urbanisme</u> A - Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-3-1 et R 111-3-2, R.111-3, R.111-4 et R.111-5 permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales : a) Si les constructions sont de nature : - à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2) ; - à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels

ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21). - à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (R.111-3-2) (...) B - Par l'article R111-14-2 R.111-14 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. <u>2°) Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 311-7, L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :</u> A - susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse : - soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10) ; - soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-6). (...) C - Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L 311-2). D - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2). <u>3°) L'article L 421-4 qui précise que :</u> "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération". <u>4°) L'article L 421-5 qui dispose que :</u> "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".	ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21). - à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (R.111-3-2) (...) B - Par l'article R111-14-2 R.111-14 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. <u>2°) Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 311-7, L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :</u> A - susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse : - soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10) ; - soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-6). (...) C - Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L 311-2). D - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2). 3°) L'article L 421-4 qui précise que : "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération". 4°) L'article L 421-5 qui dispose que : "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".
---	--

IV. Modifications du zonage

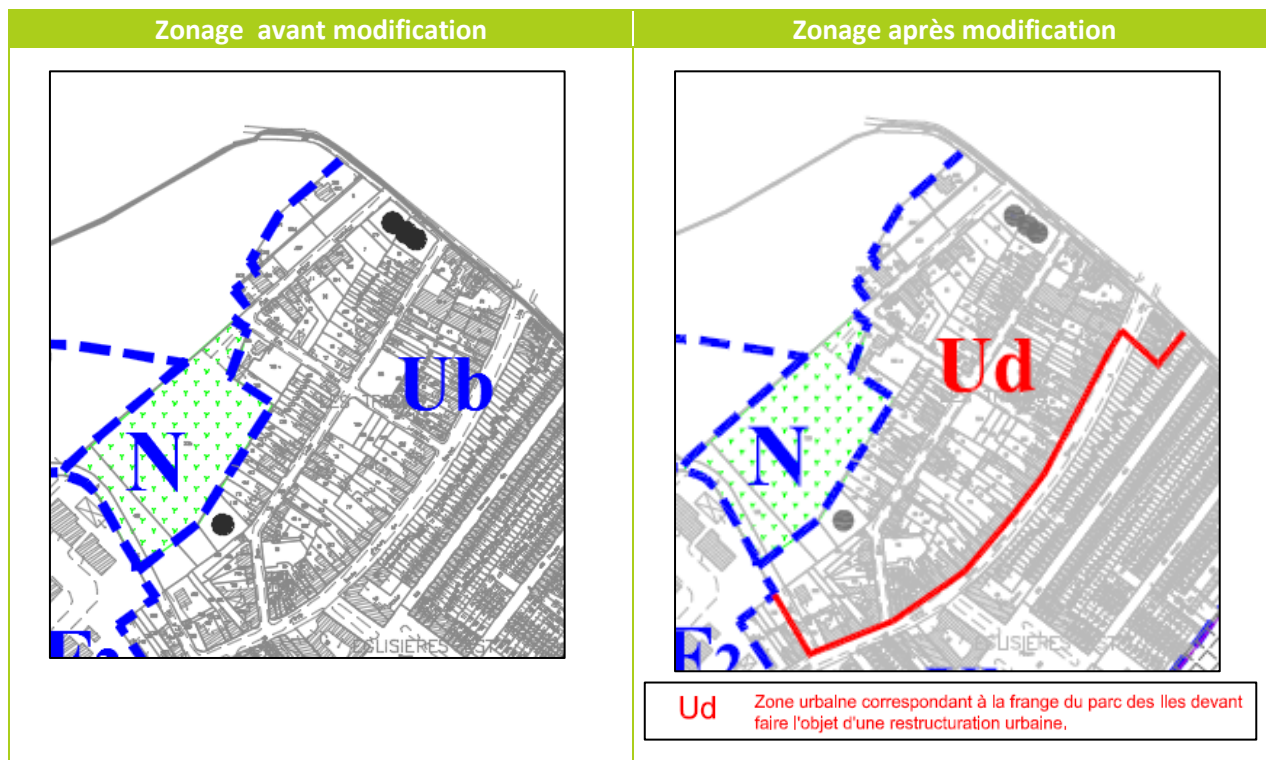
1. *Suppression des emplacements réservés n°4 et n°5 et modification de l'emplacement réservé n°2*

Le plan de zonage prévoit la suppression des emplacements réservés n°4 et n°5 car ils ont été réalisés. De plus, la légende de l'emplacement réservé n°2 a été modifiée, il s'agit dorénavant de réaliser un accès piétonnier dans la zone 1AU.



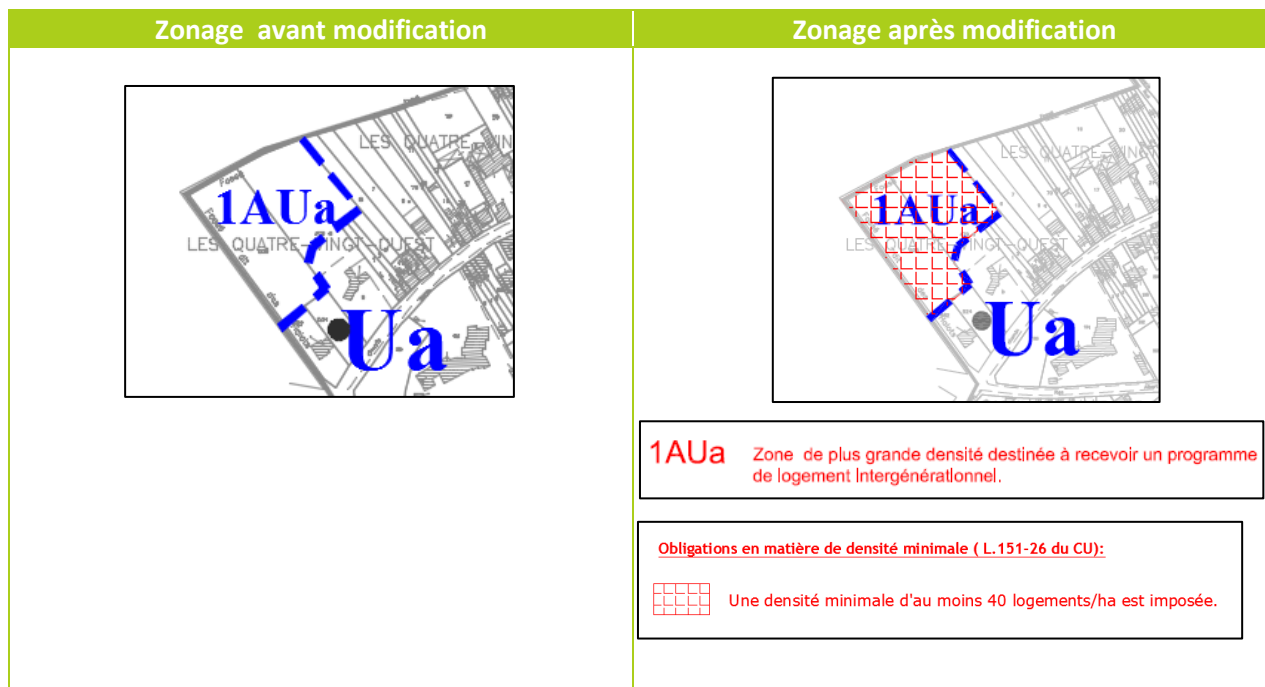
2. Création d'un secteur Ud

Le secteur Ud a été dessiné à partir de la zone de renouvellement urbain. La légende énonce désormais la vocation de ce secteur « zone urbaine correspondant à la frange du parc des Iles devant faire l'objet d'une restructuration urbaine ».



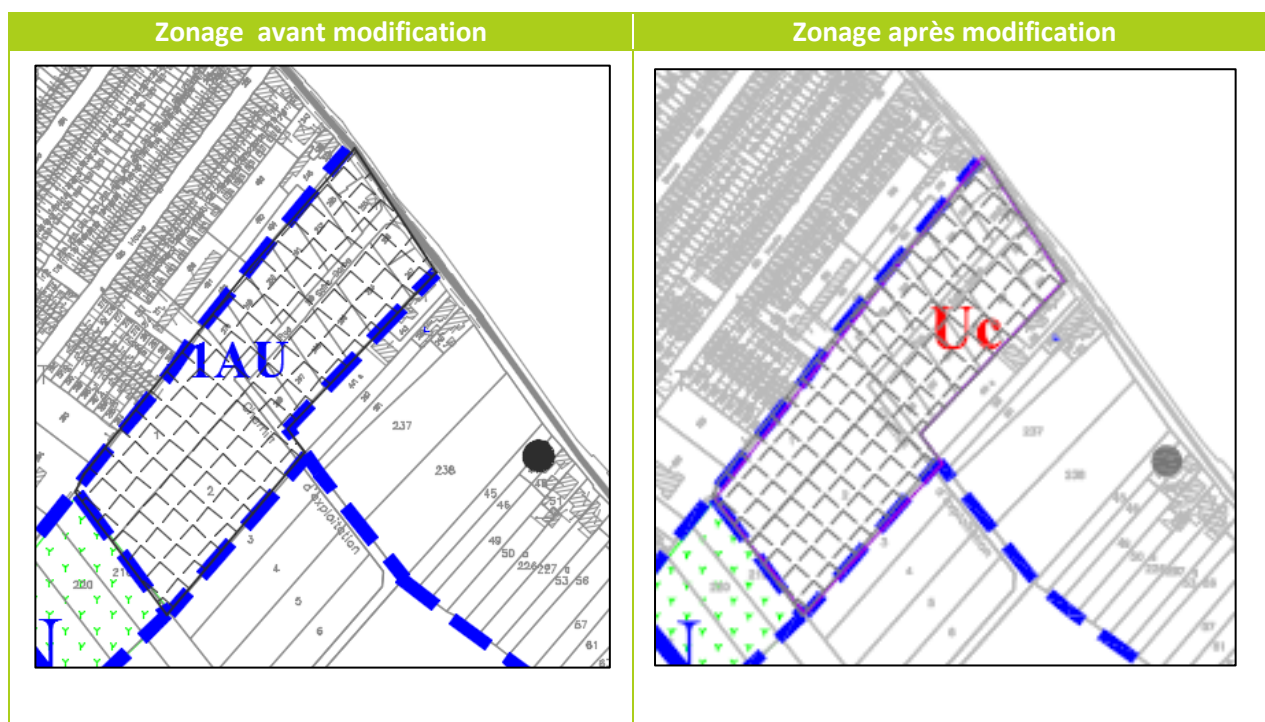
3. Modification de la définition du secteur 1AUa

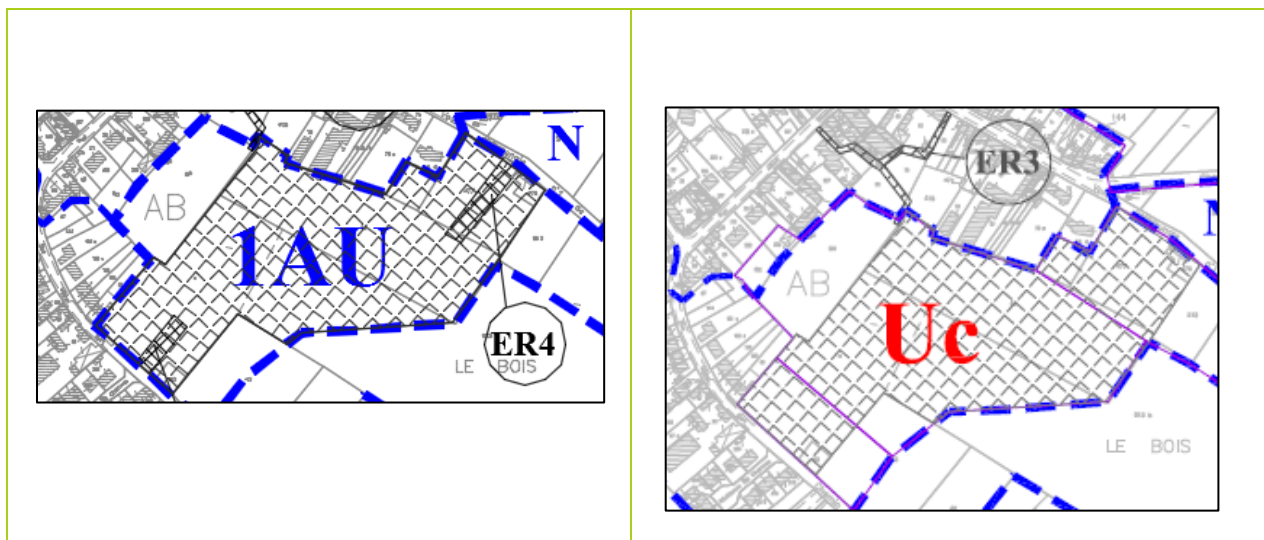
Le secteur 1AUa accueillera maintenant un programme de logement intergénérationnel et bénéficiera d'une plus grande densité que les autres zones. De ce fait, l'article L151-26, évoquant les obligations en matière de densité minimale, a été ajouté sur le plan de zonage.



4. Transformer les zones 1AU totalement construites en Uc

Deux zones 1AU du zonage ont été totalement construites, elles peuvent donc désormais être classées en secteur Uc.





V. Absence d'atteinte à l'économie générale du Plan

La modification envisagée du PLU n'entraîne pas d'atteinte à l'économie générale du plan, puisqu'il s'agit d'une création d'un secteur Ud reprenant une zone de renouvellement urbain, d'une modification de la vocation du secteur 1AUa et d'adaptations réglementaires.

L'atteinte à l'économie générale du plan est une notion qui a été définie comme telle : « *un plan d'occupation des sols est un parti d'urbanisme, c'est-à-dire un ensemble de choix d'urbanisme qui ont leur cohérence. Il faut bien voir que les différents choix à faire pour l'élaboration d'un plan d'occupation des sols n'ont pas tous la même importance, et même, en réalité, des choix importants, il n'y en a qu'un nombre limité. Dans ces conditions, lorsqu'est remis en cause une des options d'urbanisme et que cette remise en cause a une incidence, même limitée, sur l'ensemble du plan, on peut dire qu'il y a modification de l'économie générale du plan* ». ³

Les notions d'atteinte à l'économie générale du plan et de d'atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables sont similaires. D'ailleurs, le juge administratif continue d'employer cette notion⁴. L'idée est de ne pas contrarier le «parti d'urbanisme» pris lors de l'élaboration du PLU.

L'atteinte à l'économie générale du plan peut être définie comme la remise en cause d'une option fondamentale du parti d'urbanisme ayant une incidence sur la vision d'ensemble qu'effectue le plan. Pour déterminer cette atteinte, la jurisprudence retenait deux principaux critères : l'importance de la zone touchée par rapport à l'ensemble du territoire couvert par le plan d'occupation des sols et l'importance et la nature des modifications introduites dans cette zone. Par exemple, le changement d'affectation de certains secteurs, avec redéfinition d'une zone d'aménagement concerté et la création de deux nouvelles ZAC est considéré comme une atteinte à l'économie générale du plan⁵.

³ Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions sur CE 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix.

⁴ CAA Paris 8 novembre 2007 Association syndicale du Front-de-Seine.

⁵ CE, 20 novembre 1987, Commune de Moissy-Cramayel.

De même, une modification susceptible d'entraver l'activité agricole de la commune⁶ ou permettant l'implantation d'un supermarché⁷ est considérée comme telle.

En revanche, une légère modification des hauteurs avec maintien du coefficient d'occupation des sols⁸ ou encore « *diverses altérations ne constituant, ni par chacune d'elles, ni dans leur ensemble, une modification du caractère de la commune* »⁹ ne constituent pas une atteinte à l'économie générale du plan ou du PADD.

VI. Impact sur l'environnement

L'article L.104-3 du code de l'Urbanisme énonce les documents soumis à évaluation environnementale.

Pour les procédures d'évolution des documents d'urbanisme, il est précisé que : « *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.* »

En l'espèce, les modifications du règlement envisagées n'engendreront pas d'effet notable sur l'environnement, puisqu'il s'agit uniquement d'une création d'un secteur Ud reprenant une zone de renouvellement urbain, d'une modification de la vocation du secteur 1AUa et d'adaptations réglementaires (sans qu'il y ait de modification de zonage engendrant une réduction de zone agricole ou naturelle).

⁶ CE 2 décembre 1991 Commune La chaussée-Tirancourt.

⁷ CE 6 février 1998 Falcy.

⁸ CE 24 janvier 1994, Commune Lège-Cap-Ferret.

⁹ CAA Lyon, 1ère chambre, 5 février 2002, société Grispy Apple's.