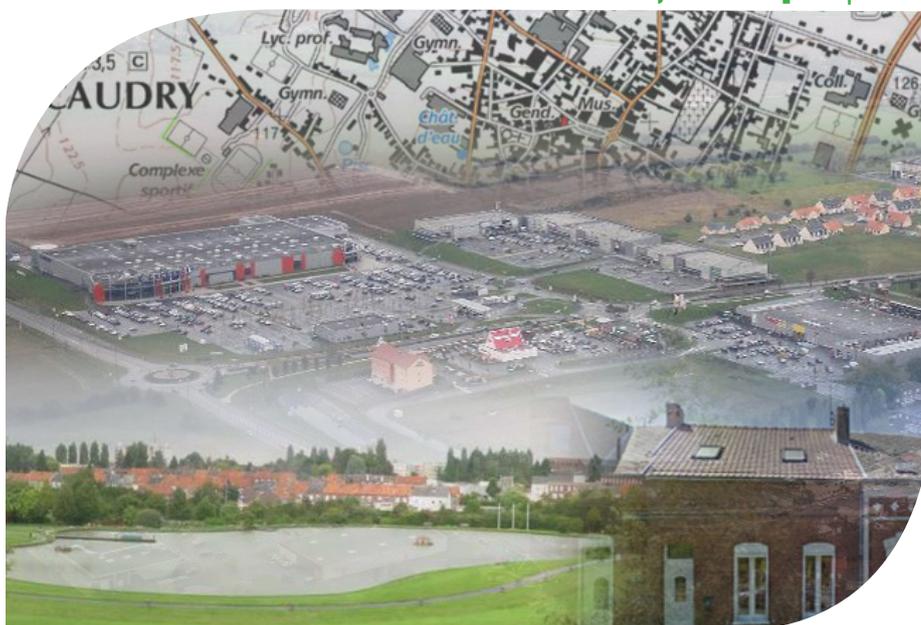


# Commune de Caudry

## Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'urbanisme



Document d'urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du  
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Caudry,  
Le Maire,

APPROUVÉ LE :

Offre réalisée par :

 **Environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

agence Est (siège social)  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord  
ZAC du Chevallement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire  
Pépinière d'Entreprises du Saumurois  
Rue de la Chesnaie-Distré  
49402 Saumur  
Tél. 02 41 51 98 39

 **Groupe auddicé**  
Environnement Conseil airele Institut auddicé



## 1. AVANT - PROPOS

Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le dossier du PLU actuel se compose de six documents :

- ⇒ le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- ⇒ le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- ⇒ les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers ;
- ⇒ le règlement graphique portant information des limites de zonage, des réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- ⇒ le règlement écrit qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- ⇒ les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que le porter à connaissance de l'Etat, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux...

La commune de CAUDRY **est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 novembre 2006.**

Celui-ci a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 13/08/2012

Avec un recul d'une dizaine d'années maintenant depuis l'approbation du PLU, **la municipalité ainsi que le SIVU Murs Mitoyens (en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme), se sont aperçus ces derniers mois de quelques points de blocage et incohérence au sein du règlement du PLU (écrit et graphique).**

Les raisons et objectifs poursuivis par la municipalité dans le cadre de cette modification du PLU ont été énoncés dans la délibération n°26 – 23/06/2016.



### Ces objectifs sont les suivants :

- Permettre une plus grande densité au sein de certaines zones ➔
- Pérenniser l'activité économique en facilitant la réalisation de bâtiments adaptés au processus industriel particulier
- Adapter des prescriptions réglementaires de manière à faciliter la lecture du règlement dans le cadre de l'instruction

La commune dispose de la compétence PLU. C'est donc au Maire de mener la procédure.

## 2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU

Les procédures de modification et de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sont fixées **par les articles L153-36 à L153-48** du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

**Code de l'urbanisme - Partie législative - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme - Titre V : Plan local d'urbanisme - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme :**

**Article L153-36 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 octobre 2016) :

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

**Article L153-37 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 octobre 2016) :

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

**Article L153-38 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 octobre 2016) :

*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

**Article L153-39 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 octobre 2016) :

*Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.*

*Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.*

**Article L153-40 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 octobre 2016) :

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

### **Sous-section 1 : Modification de droit commun**

**Article L153-41 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 octobre 2016) :

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

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

**Article L153-42 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 octobre 2016) :

*Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

**Article L153-43 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 octobre 2016) :

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

**Article L153-44 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 octobre 2016) :

*L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.*

### **Sous-section 2 : Modification simplifiée**

**Article L153-45 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 octobre 2016) :

*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.*

**Article L153-46 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 octobre 2016) :

*Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.*

*La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.*

**Article L153-47 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 octobre 2016) :

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.*

**Article L153-48 du Code de l'Urbanisme** (version en vigueur au 26 octobre 2016) :

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

### 3. EXPLICATION DES RAISONS QUI MOTIVENT LA COMMUNE A MODIFIER SON PLU ET DETAIL DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

#### 3.1. LES RAISONS QUI MOTIVENT LA COMMUNE A MODIFIER SON PLU

Les raisons et objectifs poursuivis par la municipalité dans le cadre de cette modification du PLU tels qu'ils ont été énoncés dans la délibération n°26 – 23/06/2016, sont les suivants :

- ⇒ **Permettre une plus grande densité au sein de certaines zones :**
- ⇒ **Pérenniser l'activité économique en facilitant la réalisation de bâtiments adaptés au processus industriel particulier**
- ⇒ **Adapter des prescriptions réglementaires de manière à faciliter la lecture du règlement dans le cadre de l'instruction**

#### 3.2. DETAIL DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

Les corrections envisagées apparaissent ci-dessous :

- En bleu pour les éléments à ajouter,
- En rouge pour les éléments à supprimer.

##### A. Permettre une plus grande densité au sein de certaines zones

En zones UA et UB, la commune rencontre des problématiques de densification à la parcelle : avec l'obligation actuelle de laisser un certain pourcentage d'espaces libres des projets de densification se retrouvent bloqués, ce qui est contraire au contexte législatif et réglementaire actuel.

Le souhait de la commune est également d'intégrer pour partie les toitures végétalisées et les aires de stationnement perméables dans ce pourcentage.

Dans un souci de cohérence d'ensemble, la rédaction de l'article 13 sera amenée à évoluer pour les zones UA et UB, mais aussi pour les zones UC, 1AU1, 1AU3 et 1AU5.

⇒ **Ainsi, dans les zones UA, UB, UC, UF, 1AU1, 1AU3 et 1AU5 seront corrigés de la façon suivante :**

- **Zone UA**

**Article UA-13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligations de plantations**

1. Les espaces verts protégés

*Les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1- 7° du code de l'urbanisme figurent au plan de zonage.*

*Tout arbre abattu doit être remplacé par un sujet de haute tige choisi parmi les essences proposées en annexe.*

## 2. Obligations d'espaces libres et de plantations

- On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, ~~aux aires de stationnement, à la desserte.~~
- Parmi ces espaces libres, ~~Sauf~~ sauf lorsque le projet intègre la création ou l'extension d'une construction d'équipements d'intérêt collectif ou à usage d'activités commerciales ou de services, ~~les espaces libres doivent présenter une superficie minimum de 20% de la superficie du terrain~~ 20% minimum de la superficie du terrain seront aménagés en espaces verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté...). Cette règle ne s'applique pas pour les terrains présentant une superficie inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup> ou pour les terrains existants qui ne respecteraient pas la norme à la condition que soit maintenu un espace ~~libre-vert~~ de superficie au moins équivalente à celle qui existait.
- Les toitures terrasse végétalisées et les aires de stationnement végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie compteront dans le calcul des espaces verts (à hauteur de 50 % pour les aires de stationnement).
- ~~90% des espaces libres sont obligatoirement plantés.~~
- Les aires de stationnement de plus de 4 places seront plantées d'arbres et d'arbustes. Les plantations sont réparties sur l'ensemble de l'aire.
- Les essences plantées seront choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

### • Zone UB

#### **Article UB- 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligation de plantations**

##### **Les espaces verts protégés**

Les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1- 7° du code de l'urbanisme figurent au plan de zonage.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un sujet de haute tige choisis parmi les essences proposées en annexe.

##### **Obligations d'espaces libres et de plantations**

- On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, ~~aux aires de stationnement, à la desserte.~~
- Les espaces libres ~~doivent être aménagés en espace verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté,...) et doivent présenter une superficie minimum de 30% de la superficie du terrain, superficie ramenée à 25% pour les constructions existantes en cas d'extension visant à améliorer le confort et l'habitabilité de la construction principale, et à 20% lorsque le projet intègre la création ou l'extension d'une construction d'équipements d'intérêt collectif ou à usage d'activité.~~  
Ces règles ne s'appliquent pas :
  - lorsque le projet intègre la création ou l'extension d'une construction d'équipements d'intérêt collectif ou à usage d'activité,
  - pour les terrains présentant une superficie inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup>
  - ~~ou~~ pour les terrains existants qui ne respecteraient pas la norme à la condition que soit maintenu un espace ~~libre-vert~~ de superficie au moins équivalente à celle qui existait.
- Les toitures terrasse végétalisées et les aires de stationnement végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie compteront dans le calcul des espaces verts (à hauteur de 50 % pour les aires de stationnement).
- ~~90% des espaces libres sont obligatoirement plantés.~~

- Les aires de stationnement de plus de 4 places seront plantées d'arbres et d'arbustes. Les plantations sont réparties sur l'ensemble de l'aire.
- Les essences plantées seront choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

**Dispositions particulières applicables à la zone UBa**

Les marges de recul par rapport à la route de Ligny-Haucourt doivent être plantées sur toute leur profondeur et comprendre « une bande boisée » constituée d'un rideau d'arbres de haute tige et d'arbustes plantés sur deux rangs décalés à raison d'un sujet tous les deux mètres.

- **Zone UC**

**Article UC- 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligation de plantations**

**Les espaces verts protégés**

Sans objet

**Obligation d'espaces libres et de plantations**

- On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, ~~aux aires de stationnement, à la desserte.~~
- Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté,...) et doivent présenter :
  - en zone UC une superficie minimale de 60% de la superficie du terrain,
  - ~~Les espaces libres doivent présenter~~ en zone Uca une superficie minimale de 40% de la superficie du terrain, superficie ramenée à 35% pour les constructions existantes en cas d'extension visant à améliorer le confort et l'habitabilité de la construction principale.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les terrains existants qui ne respecteraient pas la norme à la condition que soit maintenu un espace ~~libre-vert~~ d'une superficie au moins équivalente à celle qui existait.

- Les toitures terrasse végétalisées et les aires de stationnement végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie compteront dans le calcul des espaces verts (à hauteur de 50 % pour les aires de stationnement).
- ~~90% des espaces libres sont obligatoirement traités en espaces verts, jardin d'agrément, potagers et doivent comporter au minimum un arbre ou un arbuste pour 25m<sup>2</sup> d'espace planté.~~
- Les aires de stationnement de plus de 4 places seront plantées d'arbres et d'arbustes. Les plantations sont réparties sur l'ensemble de l'aire.
- Les essences plantées seront choisies parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

- **Zone UF**

**Article UF- 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligation de plantations**

**Les espaces verts protégés**

Sans objet

**Obligation d'espaces libres et de plantations**

- On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, ~~aux aires de stationnement, à la desserte.~~
- Les espaces libres *doivent être aménagés en espace verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté, ...)* et ~~doivent représenter~~ *doivent représenter* au minimum 25% de la superficie du terrain.
- Les toitures terrasse végétalisées et les aires de stationnement végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie compteront dans le calcul des espaces verts (à hauteur de 50 % pour les aires de stationnement).
- ~~Les espaces obligatoirement traités en espaces verts et doivent comporter au minimum un arbre ou un arbuste pour 25m<sup>2</sup> d'espace planté.~~
- Les aires de stationnement de plus de 4 places seront plantées d'arbres et d'arbustes. Les plantations sont réparties sur l'ensemble de l'aire.
- Les essences plantées seront choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.
- Les marges de recul par rapport aux limites de zone A devront comporter des plantations d'arbres de hautes tiges et d'arbustes.
- Les aires de stockage et de dépôt extérieures autorisées doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres de hautes tiges.

- **Zone 1AU1**

**Article 1AU1- 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligation de plantations**

**Les espaces verts protégés**

Sans objet.

**Obligation d'espaces libres et de plantations**

- On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, ~~aux aires de stationnement, à la desserte.~~
- Les espaces libres *doivent être aménagés en espace verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté, ...)* et doivent présenter une superficie minimum de :
  - 50% de la superficie du terrain en zone 1AU1
  - 30% dans le sous secteur 1AU1a
  - 40% en zone 1AU1b.
- Les toitures terrasse végétalisées et les aires de stationnement végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie compteront dans le calcul des espaces verts (à hauteur de 50 % pour les aires de stationnement).
- ~~90% des espaces libres doivent obligatoirement être traités en espaces verts, jardins d'agrément, potagers et comporter des arbres de haute tige et/ou des arbustes, à raison d'un sujet pour 50m<sup>2</sup> de terrain libre.~~

- Les aires de stationnement de plus de 4 places seront plantées d'arbres et d'arbustes. Les plantations sont réparties sur l'ensemble de l'aire.
- Les essences plantées seront choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.
- Les marges de recul par rapport aux limites de la zone A **et par rapport aux cours d'eau** résultant de l'application de l'article 1AU-7-I doivent être plantées sur toute leur profondeur et comprendre « une bande boisée » constituée d'un rideau d'arbres de haute tige et d'arbustes plantés sur deux rangs décalés à raison d'un sujet tous les deux mètres."

- **Zone 1AU3**

**Article 1AU3- 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligation de plantations**

**Les espaces verts protégés**

Sans objet.

**Obligation d'espaces libres et de plantations**

- On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions;  
~~aux aires de stationnement, à la desserte.~~
- Les espaces libres *doivent être aménagés en espace verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté,...) et doivent présenter une superficie minimum de 25% de la superficie du terrain.*
- *Les toitures terrasse végétalisées et les aires de stationnement végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie compteront dans le calcul des espaces verts (à hauteur de 50 % pour les aires de stationnement).*
- ~~90% des espaces libres sont obligatoirement traités en espaces verts, jardin d'agrément, et doivent comporter au minimum un arbre ou un arbuste pour 25m<sup>2</sup> d'espace planté.~~
- Les aires de stationnement de plus de 4 places seront plantées d'arbres et d'arbustes. Les plantations sont réparties sur l'ensemble de l'aire.
- Les essences plantées seront choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.
- Les marges de recul résultant de l'application des articles 1AU3-6 et 1AU3-7 doivent être traitées en espace vert paysager et comporter des plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes.

- **Zone 1AU5**

**Article 1AU5- 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligation de plantations**

**Les espaces verts protégés**

Sans objet.

**Obligation d'espaces libres et de plantations**

- On entend par espace libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, ~~aux aires de stationnement, à la desserte.~~
- Les espaces libres doivent être aménagés en espace verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté,...) et doivent présenter une superficie minimum de 25% de la superficie du terrain.
- Les toitures terrasse végétalisées et les aires de stationnement végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie compteront dans le calcul des espaces verts (à hauteur de 50 % pour les aires de stationnement).
- ~~90% des espaces libres sont obligatoirement traités en espaces verts : jardin d'agrément, et doivent comporter au minimum un arbre ou un arbuste pour 25m<sup>2</sup> d'espace planté.~~
- Les aires de stationnement de plus de 4 places seront plantées d'arbres et d'arbustes. Les plantations sont réparties sur l'ensemble de l'aire.
- Les essences plantées seront choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.
- Les marges de recul résultant de l'application de l'article 1AU5.6 et 7 doivent être traitées en espace vert paysager et comporter des plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes.

**B. Pérenniser l'activité économique en facilitant la réalisation de bâtiments adaptés au processus industriel particulier**

Il s'agit pour cet objectif de retravailler la hauteur des bâtiments en zone industrielle (UF).

En effet, l'article 10 de la zone UF tel qu'il est rédigé limite actuellement à 12 mètres la hauteur au faitage de la toiture des bâtiments d'activités. La commune souhaitait limiter cette hauteur à 18 mètres.

⇒ **Ainsi, en zone UF, l'article 10 sera modifié de la façon suivante :**

**Article UF- 10 : Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faitage de la toiture est fixé à ~~12~~ 18 mètres.*

*Par ailleurs dans la zone UF la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation admise, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faitage de la toiture est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.*

### C. Adapter des prescriptions règlementaires de manière à faciliter la lecture du règlement dans le cadre de l'instruction : suppression de la zone UD au profit de la zone UF

Les interrogations sur cette zone rue de la Sucrerie ont tout d'abord porté sur les reculs de 10 mètres imposés dans le règlement écrit entre la zone UD et la zone UF.

En effet, l'article 7 de la zone UF (zone industrielle) impose un recul de 15 mètres minimum des limites séparatives de zones. Ce recul de 15 mètres se justifie vis-à-vis des zones à dominante principale d'habitat, néanmoins il semble disproportionné par rapport à la zone UD (zone destinée à l'accueil de la déchetterie).

Plutôt que de modifier ces règles de recul qui semblent cohérentes par rapport à l'ensemble des autres zones, il a été privilégié de supprimer la zone UD, et d'intégrer la déchetterie au sein de la zone UF (en veillant bien d'intégrer dans l'article 2 de la zone UF les constructions, installations et aménagements liés à la déchetterie et à son bon fonctionnement).

⇒ **Ainsi, l'intégralité de la zone UD est supprimée du règlement écrit.**

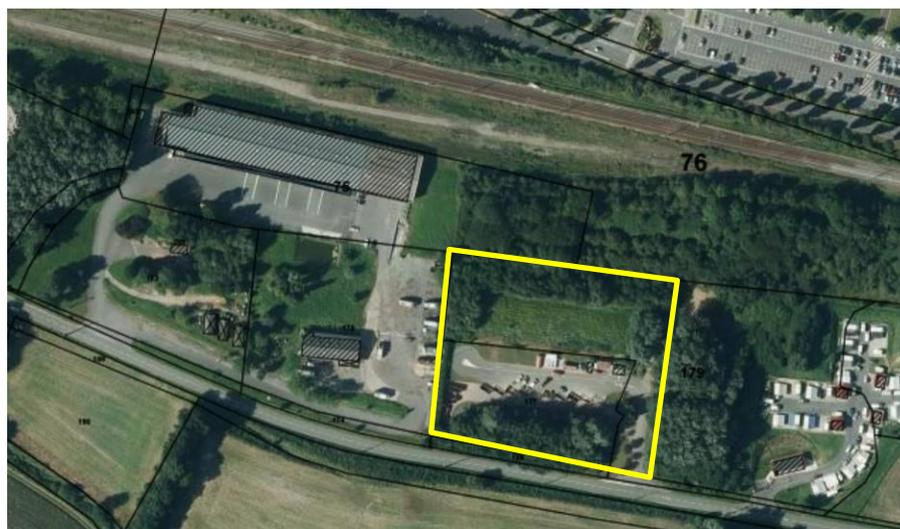
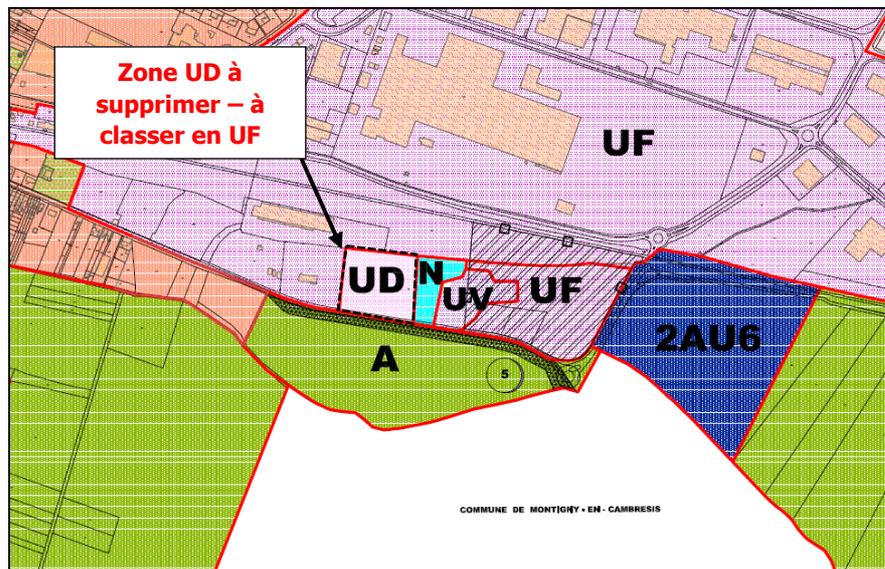
⇒ **Ainsi, en zone UF, l'article 2 est modifié de la façon suivante :**

#### **Article UF- 2 : les occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales**

- 2.1. *Les constructions et installations sur les terrains concernés par les risques liés à la présence de cavités souterraines. Ces constructions adopteront si besoin est des techniques spécifiques compatibles avec le sous-sol suivant l'avis du BRGM.*
- 2.2. *Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales y compris celles nécessitant des installations soumises à la législation des installations classées, dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage, de risques graves pour la sécurité tels qu'en matière d'explosion, ou de nuisances inacceptables telles des émanations nocives ou malodorantes, ou des fumées importantes.*
- 2.3. *L'extension, la transformation ou le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités existants comportant ou non des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.*
- 2.4. *Les constructions qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.*
- 2.5. *Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements.*
- 2.6. *L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, sans qu'il puisse y avoir création d'un logement supplémentaire.*
- 2.7. *Les constructions, installations et aménagements liés aux déchetteries et à leur bon fonctionnement.*

*Les dispositions des articles 1 et 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols sous réserves d'être rendues nécessaires par l'entretien ou fonctionnement du service public ferroviaire.*

⇒ Ainsi, sur le règlement graphique, la zone UD est supprimée pour être intégrée à la zone UF :



*Contour de l'actuelle zone UD (déchetterie), qui sera supprimée pour être intégrée à la zone UF*

D. Adapter des prescriptions règlementaires de manière à faciliter la lecture du règlement dans le cadre de l'instruction : modification des règles de prospect en zone UC

En zone UC (zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat individuel), l'article UC7 interdit l'implantation de constructions sur limites séparatives. Or, certaines parcelles sont parfois étroites, et il serait judicieux, dans un souci de densification des tissus bâtis, d'y assouplir cette règle à l'image de celle appliquée aux secteurs UCa.

⇒ **Ainsi, l'article 7 de la zone UC sera modifié de la façon suivante :**

**Article UC- 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.*

**Implantation avec marge d'isolement**

*La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.*

**En secteur UCa, et en zone UC pour les parcelles d'une largeur en front de rue inférieure à 15 mètres, l'implantation sur les limites séparatives est possible.**

**Implantation sur les limites séparatives**

*En front de rue, les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou du recul imposé en application de l'article UC-6.*

*Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :*

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale supérieure ou égale à celle à réaliser permettant l'adossement ;*
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas en limite de propriété 3 mètres mesurée au point le plus haut.*

E. Adapter des prescriptions règlementaires de manière à faciliter la lecture du règlement dans le cadre de l'instruction : retravailler les dispositions relatives aux enseignes commerciales en zones UA et UB

La commune estime qu'au sein de l'article 11 des zones UA et UB, les dispositions relatives aux façades commerciales sont complexes à appliquer. C'est pourquoi elle souhaite qu'un alinéa soit supprimé au sein des dispositions relatives aux façades commerciales au sein des articles UA 11 et UB 11.

⇒ **Ainsi, les dispositions relatives aux façades commerciales au sein des articles UA 11 et UB 11 seront modifiées de la façon suivante :**

Les façades commerciales :

On entend par façade commerciale, la façade ou partie de façade d'une construction comportant des aménagements spécifiques (vitrines, bandeaux, enseignes...) destinés à établir la vocation commerciale ou de service au public de la construction.

*Hauteur de la façade commerciale :*

- La façade commerciale ne doit pas dépasser les appuis des fenêtres du premier étage, *lorsqu'il existe.*
- ~~Dans tous les cas, la hauteur maximale de la façade commerciale, mesurée à partir du sol ne doit pas excéder 5 mètres.~~

*Vitrines :*

- Les vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble et notamment l'ouverture doit respecter le rythme et/ou l'alignement des baies d'éclairage à l'étage supérieur.
- Lorsque deux ou plusieurs constructions contiguës sont l'objet d'une même façade commerciale, le percement des vitrines doit respecter les limites séparatives des immeubles.

*Aménagement saillant :*

Aucun aménagement de la façade commerciale ne peut présenter une saillie supérieure à 0.30 mètres.

Cette règle ne concerne pas les concessions de voiries précaires et révocables accordées par la commune.

*Les matériaux :*

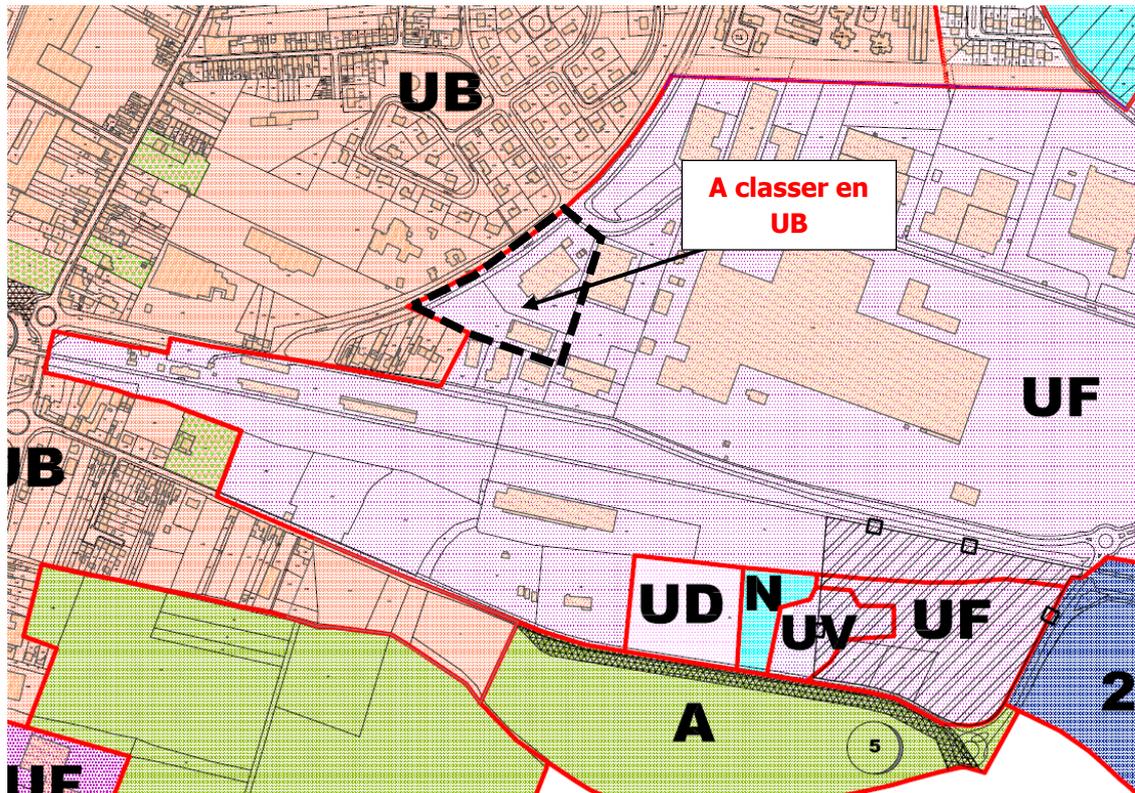
Afin d'éviter un aspect disparate et clinquant des façades commerciales, il est recommandé :

- d'utiliser un nombre limité de matériaux et de couleurs,
- d'adopter des matériaux et des couleurs en harmonie avec ceux du bâti environnant.

F. Adapter des prescriptions règlementaires de manière à faciliter la lecture du règlement dans le cadre de l'instruction : modification de zonage entre les zones UB et UF

Cette modification concerne spécifiquement un secteur situé Boulevard du 19 Mars. En effet, des enseignes commerciales sont actuellement classées en zone UF (zone industrielle). Un classement en zone UB (zone urbaine mixte) serait plus pertinent.

⇒ **Ainsi, le règlement graphique sera modifié de la façon suivante :**

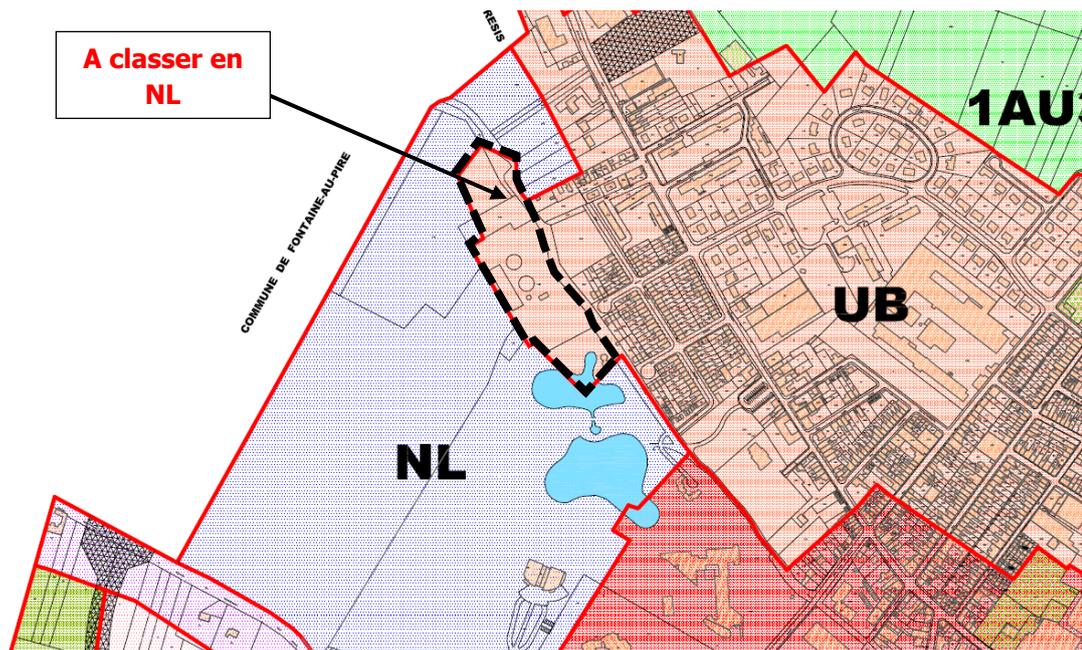


*Contour de la partie de zone UF à reclasser en zone UD (en jaune), et photographies attestant qu'il ne s'agit pas de bâtiments ayant une vocation industrielle*

G. Adapter des prescriptions règlementaires de manière à faciliter la lecture du règlement dans le cadre de l'instruction : reclassement d'une partie de la zone UB en NL

L'ancienne station d'épuration (qui est aujourd'hui un bassin d'orage), est actuellement classée en zone UB. Or, elle s'inscrit davantage dans l'extension de la zone naturelle de loisirs (NL) autour des étangs, d'où l'intérêt de privilégier un classement en NL

⇒ Ainsi, le règlement graphique sera modifié de la façon suivante :



*Contour de la partie de zone UB à reclasser en zone NL (en jaune)*

H. Adapter des prescriptions règlementaires de manière à faciliter la lecture du règlement dans le cadre de l'instruction : modifier les règles sur les clôtures en zones UA, UB et UC

La commune souhaiterait assouplir quelque peu les règles relatives aux clôtures en zones UA, UB et UC, notamment afin d'y introduire des typologies de clôtures plus contemporaines.

En zones UA et UB, la commune souhaiterait modifier quelque peu les dispositions relatives aux clôtures en front à rue.

⇒ **Ce paragraphe des articles UA 11 et UB 11 relatif aux clôtures en front à rue serait rédigé de la façon suivante :**

*En front à rue, les clôtures sont constituées soit :*

- de murs pleins en briques dans la gamme des rouges, ou enduits.
- d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 mètre *ou d'une plaque béton ne dépassant pas 50 cm*, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé ou non de végétaux d'essences variées, choisis parmi ceux proposés en annexe.

En zones UA, UB, et U, la commune souhaiterait assouplir quelque peu les dispositions relatives aux clôtures en limites séparatives

⇒ **Ce paragraphe des articles UA 11, UB 11 et UC11 relatif aux clôtures en limites séparatives serait rédigé de la façon suivante :**

*En limites séparatives des parcelles voisines, les clôtures sont constituées soit :*

- de murs pleins en briques rouges, ou enduits, ou en plaques béton.
- de dispositifs *intégrés* à claire-voie *ou occultants de type claustra*, grillage ou grille de ferronnerie légère doublés de végétaux d'essences variées, choisis parmi ceux proposés en annexe.
- d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 mètre, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé ou non de végétaux d'essences variées, choisis parmi ceux proposés en annexe.

#### 4. BILAN DES PIÈCES IMPACTÉES PAR LES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

Au regard des différentes modifications envisagées et listées dans le chapitre précédent, il convient de préciser que **seules deux pièces du PLU seront amendées** :

- **le règlement graphique du PLU,**
- **le règlement écrit du PLU.**

Aucune modification ne sera apportée aux autres pièces du PLU.

Les trois corrections qui concernent le règlement graphique, engendrent **des modifications en termes de surfaces de certaines zones**. Celles-ci sont présentées ci-dessous :

Vocation de la zone	Superficies avant modification		Superficies après modification	
		Superficie		Superficie
<b>Zones urbaines</b>				
<b>Zone d'habitat</b>	UA	70,2	UA	70,2
	UB	311,4	<b>UB</b>	<b>310,8</b>
	Uba	1,7	Uba	1,7
	UC	53	UC	53
	UCa	15	UCa	15
	<b>Total</b>	<b>451,3</b>	<b>Total</b>	<b>450,7</b>
<b>Zone d'activité</b>	UD	1,4	<b>UD</b>	<b>0</b>
	UF	116,5	<b>UF</b>	<b>114,8</b>
	UV	1	UV	1
	<b>Total</b>	<b>118,9</b>	<b>Total</b>	<b>115,8</b>
<b>Zones à urbaniser</b>				
<b>Habitat futur</b>	1AU1	71,1	1AU1	71,1
	1AU1a	19,8	1AU1a	19,8
	1AU1b	7,3	1AU1b	7,3
	2AU2	8,8	2AU2	8,8
	<b>Total</b>	<b>107</b>	<b>Total</b>	<b>107</b>
<b>Activités et équipements futurs</b>	1AU3	39,3	1AU3	39,3
	2AU4	7,1	2AU4	7,1
	1AU5	36,4	1AU5	36,4
	1AU5a	5,5	1AU5a	5,5
	2AU6	12,3	2AU6	12,3
	<b>Total</b>	<b>100,6</b>	<b>Total</b>	<b>100,6</b>
<b>Zones agricoles et naturelles</b>				
<b>Zones agricoles</b>	A	460,1	A	460,1
<b>Zones naturelles</b>	N	34,2	N	34,2
	NL	27	<b>NL</b>	<b>29,3</b>
	<b>Total</b>	<b>61,2</b>	<b>Total</b>	<b>63,5</b>
<b>Total général</b>				<b>1299,1</b>

## 5. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Le tableau ci-dessous permet d'expliquer pour quelles raisons la modification du PLU est la procédure adaptée aux corrections envisagées :

Article	Code de l'Urbanisme	Justifications
<b>L153-31</b>	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances	<b>Le projet de modification du règlement (écrit et graphique), ne change pas les orientations du PADD. Le projet ne réduit aucun EBC, aucune zone A, aucune zone N et ne réduit aucune protection. Il n'induit pas de graves risques de nuisances. La révision n'est donc pas nécessaire pour réaliser les amendements envisagés dans le PLU.</b>
<b>L153-36</b>	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	<b>Le projet amende uniquement le règlement (graphique et écrit). Il entre par conséquent dans ce cas.</b>
<b>L153-41</b>	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU  Il est soumis à enquête publique	<b>Le projet de modification entre dans le premier de ces 3 cas. En effet, dans une volonté de permettre la densification des tissus bâtis, les corrections apportées à plusieurs articles du règlement écrit (notamment au sein de zones U et AU) sont susceptibles de majorer de plus de 20% les droits à construire. Le projet de modification du PLU est donc soumis à enquête publique.</b>
<b>L153-45</b>	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	<b>Le projet n'entre pas dans le cas de l'article L143-45 dans la mesure où, dans une volonté de permettre la densification des tissus bâtis, les corrections apportées à plusieurs articles du règlement écrit (notamment au sein de zones U et AU), sont susceptibles de majorer de plus de 20% les droits à construire. Le projet ne peut donc pas être adopté selon une procédure de modification simplifiée du PLU.</b>