

**DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES
SERVICE URBANISME**

Modification n° 3 du PLU

PRÉAMBULE

1- CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

L'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme dispose que la procédure de modification doit être retenue chaque fois que l'autorité compétente envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme.

Pour le présent dossier, les points motivant la procédure de modification sont exclus du champ de la révision car ils ne portent pas sur :

- un changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- la réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- la création d'orientations d'aménagement et de programmation sur un secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, le projet de modification peut avoir pour effet d'entraîner la majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application des règles du plan une fois modifié.

Ainsi, la procédure de modification de droit commun avec enquête publique est retenue selon les dispositions de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

2- LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU

Lancement de la procédure

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.

Ainsi, l'arrêté du Maire n° AR/20XX/XXX/T en date du XX XXXXX XXXXX, publié le XX/XX/XX et notifié au Préfet le XX/XX/XX, a prescrit la procédure de modification conformément aux dispositions de l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme.

La concertation

Il est laissé libre choix au Maire de procéder ou non à une concertation du public. Au regard de l'objet des modifications il a été décidé de ne pas procéder à une concertation spécifique, le projet étant par ailleurs soumis à enquête publique.

La notification du dossier aux personnes publiques associées

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification du PLU doit être notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme :

- PRÉFECTURE DE LA DRÔME
- DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
- CONSEIL REGIONAL AUVERGNE RHÔNE-ALPES
- CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA DRÔME
- AGGLOMERATION VALENCE ROMANS AGGLO
- VALENCE ROMANS DEPLACEMENTS
- CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE LA DRÔME
- CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA DRÔME
- CHAMBRE DES MÉTIERS DE LA DRÔME
- SCOT GRAND ROVALTAIN

Enquête publique

Le projet de modification est soumis à enquête publique selon les dispositions des articles L.123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Incidence du projet sur l'environnement

La commune de Bourg de Péage n'est concernée par aucune zone Natura 2000. Le projet de modification présenté ne porte pas atteinte aux zones naturelles et adapte les règles de constructibilité en tissu urbain. Il ne fait l'objet d'aucune ouverture nouvelle à l'urbanisation.

Le présent projet de modification ne porte pas atteinte aux éléments déjà définis dans le projet d'aménagement et de développement durable approuvé le 08 avril 2013. En effet, ce dernier demande à court terme de recentrer le développement urbain par la mobilisation des espaces existants dans l'enveloppe urbaine et de densifier les espaces disponibles en développant de nouvelles formes urbaines.

Par ailleurs, les modifications apportées aux zones agricoles et naturelles ne remettent pas en question la préservation de ces espaces mais adaptent les règles aux évolutions réglementaires.

La commune va tout de même engager la procédure de saisine de l'autorité environnementale au cas par cas selon les dispositions des articles R.104-33 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Approbation du document

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification peut faire l'objet de modifications au regard des avis des personnes publiques associées ou des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

La commune approuve ensuite le projet de modification par délibération du conseil municipal avant de procéder aux mesures de publicité, d'affichage et de notification pour le rendre exécutoire.

PROJET DE MODIFICATION

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourg de Péage a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 08 avril 2013.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal le 11 avril 2016 et d'une modification de droit commun approuvée par délibération du Conseil Municipal le 17 juin 2021.

Aujourd'hui la commune souhaite ajuster certaines dispositions réglementaires et adapter certains zonages.

La modification de droit commun porte sur les points suivants :

MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

1. Modification des dispositions de l'article Uc6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » concernant les implantations en limite avec les emprises publiques.
2. Modification du règlement relatif à la zone A
3. Modification du règlement relatif à la zone N
4. Modification des dispositions de l'article 13 « Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations » concernant les espaces collectifs.
5. Modification des règles de stationnement

MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

6. Modification de zonage des zones A et N avec la suppression des secteurs Ah et Nh
7. Modification de l'emplacement réservé n°12

Les changements apportés par cette procédure de modification du PLU concernent les pièces suivantes :

- le règlement,
- le plan de zonage,
- la liste des emplacements réservés.

L'objet de la présente notice explicative est de présenter et justifier le projet de modification et d'exposer son incidence sur le zonage et le règlement.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

1 – Modification des dispositions de l'article Uc6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » concernant les implantations en limite avec les emprises publiques.

Les modifications apportées concernent l'implantation des constructions en limite avec les voies publiques.

Elles concernent uniquement les zones Uc du plan local d'urbanisme.

Les autres dispositions de l'article Uc6 demeurent inchangées.

L'objectif de cette modification est de permettre une adaptation des règles de construction au regard des enjeux de densification et de réduction de la taille des terrains et permettre ainsi une meilleure répartition des constructions sur leur assiette foncière grâce à un alignement sur voie publique.

ARTICLE Uc6	
REGLEMENT ACTUEL	<p>Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec un recul minimal de 2 m de l'alignement des voies actuelles ou projetées.</p> <p>Les extensions des constructions existantes édifiées dans une bande de 0 à 2 m de l'alignement de la voie, pourront s'implanter jusqu'à l'alignement du bâti existant.</p> <p>Les annexes à l'habitation s'implanteront soit avec un retrait minimal de 2 m à compter de l'alignement des voies actuelles ou projetées, soit à l'alignement, dans la mesure où elles n'entravent pas la situation de la voie (visibilité, accès, élargissement...).</p>
REGLEMENT MODIFIÉ	<p>Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, soit à l'alignement soit avec un recul minimal de 2 m de l'alignement des voies actuelles ou projetées.</p> <p>Les extensions des constructions existantes édifiées dans une bande de 0 à 2 m de l'alignement de la voie, pourront s'implanter jusqu'à l'alignement du bâti existant.</p> <p>Les annexes à l'habitation s'implanteront soit avec un retrait minimal de 2 m à compter de l'alignement des voies actuelles ou projetées, soit à l'alignement, dans la mesure où elles n'entravent pas la situation de la voie (visibilité, accès, élargissement...).</p>

2 – Modification du règlement relatif à la zone A (agricole).

Selon les dispositions du Code de l'Urbanisme (art. L.151-12), dans les zones agricoles les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le PLU actuel dispose de plusieurs zones Ah spécifiques aux bâtiments existants à vocation d'habitation. La présente modification propose une suppression des zones spécifiques Ah pour intégrer les règles liées aux habitations dans les règles générales de la zone A.

Par ailleurs le Code de l'Urbanisme (art. L.151-11) dispose que le règlement du PLU peut :

- Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ainsi, l'objectif de cette modification est de faciliter la lecture du PLU et permettre une mise à niveau du règlement du PLU au regard des évolutions récentes du Code de l'Urbanisme :

- Possibilités d'extension et d'annexes aux habitations existantes dans l'ensemble de la zone A, à condition qu'elles soient encadrées par le règlement, de manière à assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole ou forestier de la zone.
- Possibilité d'autoriser les constructions et les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.
- Possibilité d'autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Article 11 des règles générales du PLU – Adapter les règles des clôtures à proximité des habitations tout en maintenant une qualité paysagère du site.

Les modifications apportées pour les constructions à usage d'habitation en zone agricole sont compatibles avec le projet de règlement proposé par la CDPENAF.

La modification concerne le préambule du Titre IV du règlement du PLU, ainsi que les articles A1, A2 et l'article 11 des règles générales du PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DU PLU	
REGLEMENT ACTUEL	<p>Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Elle comporte un secteur Ah mis en place au titre de l'article L123.1.5 §14 de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages</p> <p>Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.</p> <p>Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p>Dans le secteur A, sont admis sous conditions :</p> <p>Dans la zone A sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics

	<p>ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...), à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole, sauf les champs photovoltaïques industriels et les champs éoliens industriels qui sont interdits,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, extensions de constructions et les installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une surface pondérée au moins égale à la demi surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telles que définie à l'article L311.1 du code rural. - les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnellement justifié. Elles devront minimiser la consommation de foncier agricole. - Les constructions à usage d'habitation de l'exploitant sont limitées à 250 m² de surface de plancher. - Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. <p>Dans les secteurs Ah sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques sauf les champs photovoltaïques industriels et les champs éoliens industriels qui sont interdits. - l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension). - l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existants dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension) - Les annexes sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 45 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. - Les piscines sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. <p>En outre sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, extensions de constructions et les installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une surface pondérée au moins égale à la demi surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telles que définie à l'article L311.1 du code rural.
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnellement justifié. - Les constructions à usage d'habitation de l'exploitant sont limitées à 250 m² de surface de plancher. <p>Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.</p> <p>ARTICLE 11 11.2.6/ Clôtures</p> <p>Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.</p> <p>Pour les clôtures nouvelles : Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions d'habitation sauf en zone Ah : <p><u>La hauteur totale des clôtures est variable selon les types.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1,80m. - Soit un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m. - Soit un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,60 m. - Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits. - Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum) - Pour les habitations existantes en zone Ah : - Soit un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1,80m. - Soit un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m. - Soit un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,60 m. - Les murs et murets sont strictement interdits en zone A. - Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits. - Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum).
REGLEMENT MODIFIÉ	<p>Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Elle comporte un secteur Ah mis en place au titre de l'article L123.1.5 §14 de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages</p> <p>Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.</p>

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans le secteur A, sont admis sous conditions :

Dans la zone A sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...), ~~à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole, sauf les champs photovoltaïques industriels et les champs éoliens industriels qui sont interdits,~~ dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ~~Les constructions, extensions de constructions et les installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une surface pondérée au moins égale à la demi surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telles que définie à l'article L311.1 du code rural.~~
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnellement justifié. Elles devront minimiser la consommation de foncier agricole.
- **Dès lors qu'elles entrent dans les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,** les constructions à usage d'habitation de l'exploitant sont limitées à 250 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs Ah sont admis sous conditions :

- ~~Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques sauf les champs photovoltaïques industriels et les champs éoliens industriels qui sont interdits.~~
- **Pour assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère de la zone et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :**
 - L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - Les annexes **aux habitations** sous réserve que ces annexes soient implantées à ~~proximité immédiate~~ **entièrement à moins de 20m** de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 45 m² de surface de plancher ou d'emprise au

	<p>sol, leur hauteur ne dépassera pas 3,50 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> Les piscines sous réserve que ces annexes qu'elles soient implantées à proximité immédiate entièrement à moins de 20m de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des piscines est limitée à 50m². <p>L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existants dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension)</p> <p>En outre sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions, extensions de constructions et les installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une surface pondérée au moins égale à la demi surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telles que définie à l'article L311.1 du code rural. les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnellement justifié. Les constructions à usage d'habitation de l'exploitant sont limitées à 250 m² de surface de plancher. <p>Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.</p> <p>ARTICLE 11 11.2.6/ Clôtures</p> <p>Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.</p> <p>Pour les clôtures nouvelles :</p> <p>Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions d'habitation sauf en zone Ah non comprises dans les zones A et N, <u>la hauteur totale des clôtures est variable selon les types.</u> <ul style="list-style-type: none"> Soit un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1,80m. Soit un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m. Soit un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,60 m. Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillasses, et les bâches sont interdits. Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum) - Pour les habitations existantes en zone Ah A et N : <ul style="list-style-type: none"> Soit un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1,80m. Soit, placé à proximité immédiate des habitations existantes et en tout point à moins de 20m de ces dernières, un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m. Soit, placé à proximité immédiate des habitations existantes et en tout point à moins de 20m de ces dernières, un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,60 m.
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> ○ En dehors des cas précédents, les murs et murets sont strictement interdits en zones A et N ○ Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits. ○ Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum).
--	---

3– Modification du règlement relatif à la zone N (naturelle) pour les habitations existantes.

Selon les dispositions du Code de l'Urbanisme (art. L.151-12), dans les zones naturelles les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le PLU actuel dispose de plusieurs zones Nh spécifiques aux bâtiments existants à vocation d'habitation. La présente modification propose une suppression des zones spécifiques Nh pour intégrer les règles liées aux habitations dans les règles générales de la zone N.

Par ailleurs le Code de l'Urbanisme (art. L.151-11) dispose que le règlement du PLU peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ainsi, l'objectif de cette modification est de simplifier la lecture du PLU et permettre une mise à niveau du règlement du PLU au regard des évolutions récentes du Code de l'Urbanisme :

- Rappel des constructions autorisées dans les zones naturelles et notamment celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Possibilités d'extension et d'annexes aux habitations existantes dans l'ensemble de la zone N, à condition qu'elles soient encadrées par le règlement, de manière à assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole ou forestier de la zone.
- Possibilité d'autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Article 11 des règles générales du PLU – Adapter les règles des clôtures à proximité des habitations tout en maintenant une qualité paysagère du site.

Les autres secteurs de la zone N ne sont pas modifiés en dehors de la simplification relative à ce qui est applicable dans l'ensemble de la zone naturelle.

La modification concerne le préambule du Titre V du règlement du PLU, ainsi que les articles N1 et N2 et l'article 11 des règles générales du PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DU PLU	
REGLEMENT ACTUEL	<p>Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels</p> <p>Elle comporte:</p> <ul style="list-style-type: none">- Un secteur Np correspondant aux parcs- Un secteur Nl : correspondant au parc de loisir- Un secteur Ni de gestion des activités économiques existantes- Un secteur Nh de gestion des constructions existantes <p>La zone N est partiellement concernée par des risques d'inondation.</p> <p>Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites. Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol décrites à l'article 6 des dispositions générales.</p> <p>Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification, sans étude préalable</p>

	<p>des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.</p> <p>Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p>Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation toutes les constructions et occupations du sol, non interdites à l'article 1, sont autorisées selon les dispositions décrites à l'article 6 des dispositions générales.</p> <p><u>1 Dans la zone N</u></p> <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations et aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. - Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, s'intégrant au site, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants. <p><u>2- Dans la zone NI</u></p> <p>Sont admis :</p> <p>Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.</p> <p>Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants. et sous réserve d'être réalisés en bois.</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.</p> <p>Les aménagements, installations et constructions d'équipements collectifs nécessaires à la valorisation du parc (sanitaires, abris etc.)</p> <p><u>3- Dans la zone Np</u></p> <p>Sont admis :</p> <p>Les occupations suivantes par changement de destinations sont admises sans limitation de surface de plancher, si elles s'inscrivent dans le volume bâti existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les habitations - les bureaux, - les hôtels, - tous les types d'équipements d'intérêt collectif, <p>Les occupations suivantes hors du volume bâti existant sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol par annexe et d'être situées à moins de 25 m de l'habitation. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol. - les piscines liées aux habitations existantes, - Les extensions des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension) et si elles ne nécessitent pas l'abattage d'arbres remarquables. - Les extensions des équipements d'intérêt collectif existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante si elles ne nécessitent pas l'abattage d'arbres
--	--

	<p>remarquables.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements d'aires de stationnement strictement nécessaires aux occupations de la zone et si elles ne conduisent pas à l'abattage d'arbres remarquables s'ils ne conduisent pas à détruire la cohérence paysagère de ces espaces. - Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants. - Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits. - La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation. <p><u>4- Dans la zone Ni</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. - l'aménagement et extension des bâtiments à usage d'activités artisanales existants <p><u>5 dans la zone Nh</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations et aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. - l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension). - l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales, de commerces ou de bureaux existants dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension) - Les annexes sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 45 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. - Les piscines sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent - Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, s'intégrant au site, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants. <p>ARTICLE 11 11.2.6/ Clôtures</p> <p>Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.</p>
--	---

	<p>Pour les clôtures nouvelles :</p> <p>Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions d'habitation sauf en zone Ah : <u>La hauteur totale des clôtures est variable selon les types.</u> - Soit un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1,80m. - Soit un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m. - Soit un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,60 m. - Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits. - Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum) - Pour les habitations existantes en zone Ah : <ul style="list-style-type: none"> - Soit un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1,80m. - Soit un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m. - Soit un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,60 m. - Les murs et murets sont strictement interdits en zone A. - Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits. - Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum).
REGLEMENT MODIFIÉ	<p>Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels</p> <p>Elle comporte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un secteur Np correspondant aux parcs - Un secteur NI : correspondant au parc de loisir - Un secteur Ni de gestion des activités économiques existantes — Un secteur Nh de gestion des constructions existantes <p>La zone N est partiellement concernée par des risques d'inondation.</p> <p>Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.</p> <p>Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol décrites à l'article 6 des dispositions générales.</p> <p>Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification, sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.</p> <p>Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p>Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le risque d'inondation toutes les constructions et occupations du sol, non interdites à l'article 1, sont autorisées selon les dispositions décrites à l'article 6 des dispositions générales.</p>

1 Dans l'ensemble de la zone N (N, NI, Np, Ni)

Sont admis :

- ~~Les installations et aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques~~
- ~~Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, s'intégrant au site, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faitage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.~~
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voiries, canalisations, pylônes, transformateurs...), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Pour assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère de la zone et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - Les annexes aux habitations sous réserve que ces annexes soient implantées entièrement à moins de 20m de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 45 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, leur hauteur ne dépassera pas 3,50 m.
 - Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées entièrement à moins de 20m de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des piscines est limitée à 50m².

2- Dans la zone NI

Sont admis :

~~Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.~~

~~Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faitage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants. et sous réserve d'être réalisés en bois.~~

~~Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.~~

	<p>Les aménagements, installations et constructions d'équipements collectifs nécessaires à la valorisation du parc du Bois des Naix (sanitaires, abris etc.)</p> <p><u>3- Dans la zone Np</u> Sont admis : Les occupations suivantes par changement de destinations sont admises sans limitation de surface de plancher, si elles s'inscrivent dans le volume bâti existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les habitations - les bureaux, - les hôtels, - tous les types d'équipements d'intérêt collectif, <p>Les occupations suivantes hors du volume bâti existant sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol par annexe et d'être situées à moins de 25 m de l'habitation. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol. - les piscines liées aux habitations existantes, - Les extensions des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension) et si elles ne nécessitent pas l'abattage d'arbres remarquables. - Les extensions des équipements d'intérêt collectif existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante si elles ne nécessitent pas l'abattage d'arbres remarquables. - Les aménagements d'aires de stationnement strictement nécessaires aux occupations de la zone et si elles ne conduisent pas à l'abattage d'arbres remarquables s'ils ne conduisent pas à détruire la cohérence paysagère de ces espaces. - Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants. - Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits. - La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation. <p><u>4- Dans la zone Ni</u></p> <ul style="list-style-type: none"> — Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. - L'aménagement et extension des bâtiments à usage d'activités artisanales existants <p><u>5 dans la zone Nh</u></p> <ul style="list-style-type: none"> — Les installations et aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. — l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
--	--

- ~~— l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales, de commerces ou de bureaux existants dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension)~~
- ~~— Les annexes sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 45 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.~~
- ~~— Les piscines sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent~~
- ~~— Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, s'intégrant au site, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faitage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.~~

ARTICLE 11

11.2.6/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

- Pour les constructions d'habitation **sauf en zone Ah non comprises dans les zones A et N**, la hauteur totale des clôtures est variable selon les types.
 - Soit un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1,80m.
 - Soit un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m.
 - Soit un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,60 m.
 - Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.
 - Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum)
- Pour les habitations existantes en zone **Ah A et N**:
 - Soit un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1,80m.
 - Soit, **placé à proximité immédiate des habitations existantes et en tout point à moins de 20m de ces dernières**, un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m.
 - Soit, **placé à proximité immédiate des habitations existantes et en tout point à moins de 20m de ces dernières**, un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,60 m.
 - **En dehors des cas précédents**, les murs et murets sont strictement interdits en zones **A et N**
 - Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.
 - Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum).

4 – Modification des dispositions de l'article 13 « Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations » concernant les espaces collectifs.

Les modifications apportées concernent uniquement les dispositions relatives à l'obligation et la destination des espaces collectifs dans les opérations de plus de 3 logements ou 3 lots.

Elles concernent les zones : Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Aua et 1AU.

Les autres dispositions de l'article 13 demeurent inchangées.

L'objectif de cette modification est de clarifier les conditions d'application des espaces collectifs et d'introduire de façon incitative la question des aires de stationnement perméabilisées afin de les compter pour moitié dans les espaces collectifs et ainsi valoriser la perméabilité des sols et la gestion durable des eaux pluviales.

ARTICLE 13 – ZONE Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Aua et 1AU	
REGLEMENT ACTUEL	<p>Pour la zone Ua :</p> <p>Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 5 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.</p> <p>Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).</p> <p>Pour les autres zones :</p> <p>Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs, plantations) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération et selon les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- pour un ensemble collectif sans création de voie : les 15 % seront composés librement entre toutes les possibilités énoncées ;- pour un aménagement ou une construction avec création de voies : il est demandé que ces espaces soient composés obligatoirement et majoritairement par des cheminements pour les modes doux (cycles et piétons) le long des voies de desserte et pourront être plantés selon les essences préconisées par le présent règlement. <p>Pour l'ensemble des projets, les bassins de rétention et noues paysagères peuvent être comptabilisées dès lors qu'ils contribuent à la qualité paysagère du projet et qu'ils permettent une infiltration optimale des eaux pluviales.</p> <p>Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).</p>
REGLEMENT MODIFIÉ	<p>Pour la zone Ua :</p> <p>Dans les ensembles d'habitations aménagements d'ensemble (à partir de 3 logements ou de 3 lots créés), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements impermeables, à raison d'au moins 5 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce</p>

	<p>pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé, ainsi que les aires de stationnement perméabilisées (enherbé ou gravillonné selon un procédé pérenne dans le temps) pour moitié de leur surface.</p> <p>Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).</p> <p>Pour les autres zones :</p> <p>Dans les ensembles d'habitations aménagements d'ensemble (à partir de 3 logements ou de 3 lots créés), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs, plantations) autres que les voies de desserte et les stationnements imperméables, à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération et selon les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour un ensemble collectif sans création de voie : les 15 % seront composés librement entre toutes les possibilités énoncées ; - pour un aménagement ou une construction avec création de voies : il est demandé que ces espaces soient composés obligatoirement et majoritairement par des cheminements pour les modes doux (cycles et piétons) le long des voies de desserte et pourront être plantés selon les essences préconisées par le présent règlement. <p>Pour l'ensemble des projets, les bassins de rétention et noues paysagères peuvent être comptabilisées dès lors qu'ils contribuent à la qualité paysagère du projet et qu'ils permettent une infiltration optimale des eaux pluviales, ainsi que les aires de stationnement perméabilisées (enherbé ou gravillonné selon un procédé pérenne dans le temps) pour moitié de leur surface.</p> <p>Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).</p>
--	--

5 – Modification des règles de stationnement.

Les modifications apportées concernent les dispositions relatives aux obligations de stationnement dans les nouveaux projets de construction.

Elles concernent les zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, AUa et 1AU.

L'objectif de cette modification est de revoir les obligations de stationnement de véhicules motorisés et de vélos dans les futurs projets afin d'adapter les règles aux évolutions des modes de déplacements et aux enjeux de préservation du foncier.

ARTICLE 12 – ZONE Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, AUa et 1AU	
REGLEMENT ACTUEL	<p>Article Ua 12</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Pour les logements neufs</u> il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement.- <u>En cas de création d'un logement isolé</u> il est exigé 1 place par logement.- <u>En cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination</u> il est exigé 1 place par logement. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, et sous réserve de l'accord de la collectivité, les conditions de stationnement existantes seront maintenues. <p>Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Concernant les constructions à usage d'activités, il est exigé :</u><ul style="list-style-type: none">- 1 place pour 25m² de surface de plancher à usage commercial, à partir de 200 m² de surface de plancher commercial ou ensemble commercial.- 1 place pour 100m² de surface de plancher de bureau,- 1 place pour 100m² de surface de plancher à usage d'artisanat- 1 place par unité d'hébergement hôtelier, <p>De plus pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires avec un minimum de 20m² de surface de plancher dédiés à ce stationnement, ces stationnements devront être intégrés dans le volume de la construction sauf contrainte technique.</p> <p>Articles Ub 12, Uc 12, Ue 12, AUa 12, 1AU 12 et 2AU 12</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Pour les logements neufs</u> il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.- <u>En cas de création d'un logement isolé</u> il est exigé 2 places par logement.- <u>En cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination</u> il

	<p>est exigé 2 places par logement.</p> <p>Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.</p> <p>Concernant les constructions à usage d'activités, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 25m² de surface de plancher à usage commercial, à partir de 200 m² de surface de plancher commercial ou ensemble commercial. - 1 place pour 100m² de surface de plancher de bureau, - 1 place pour 100m² de surface de plancher à usage d'artisanat - 1 place par unité d'hébergement hôtelier, <p>De plus pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires avec un minimum de 20m² de surface de plancher dédiés à ce stationnement, ces stationnements devront être intégrés dans le volume de la construction sauf contrainte technique.</p> <p>Dans les ensembles d'habitation (à partir de 3 logements ou de 3 lots) il est exigé 1 place banalisée ou visiteurs pour 4 logements.</p> <p>Article Ui 12</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.</p> <p>Pour les constructions neuves :</p> <p>Il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 60 m² de surface de plancher, - Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place pour 80 m² de surface de plancher, - Pour les constructions à usage d'entrepôt : une place pour 200 m² de surface de plancher, - Pour les constructions à usage de commerce : une place pour 25 m² de surface de vente, - Pour les constructions à usage d'hôtel : 1 place par unité d'hébergement. <p>Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes :</p> <p>Il est exigé des constructeurs de prévoir sur la parcelle les emplacements suffisants pour assurer le stationnement et la manœuvre des véhicules des visiteurs, du personnel et de la livraison dans les meilleures conditions de commodité et de sécurité.</p> <p>Article AUi 12</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.</p> <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 25m² de surface de plancher de vente, - 1 place pour 50m² de surface de plancher de bureau,
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 100m² de surface de plancher à usage d'artisanal et industriel - 1 place pour 200m² d'entrepôts - 1 place par unité d'hébergement hôtelier, <p>De plus pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires avec un minimum de 20m² de surface de plancher dédiés à ce stationnement, ces stationnements devront être intégrés dans le volume de la construction sauf contrainte technique.</p>
REGLEMENT MODIFIÉ	<p>Article Ua 12</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.</p> <p>1 - Stationnements de véhicules motorisés</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Pour les logements neufs</u> il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement. - <u>En cas de création d'un logement isolé</u> il est exigé 1 place par logement. - <u>En cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination</u> il est exigé 1 place par logement. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, et sous réserve de l'accord de la collectivité, les conditions de stationnement existantes seront maintenues. <p>Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Concernant les constructions à usage d'activités, il est exigé :</u> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 25m² 80 m² de surface de plancher à usage commercial, à partir de 200 m² de dès lors que le projet présente une surface de plancher commercial ou ensemble commercial supérieure à 300 m². - 1 place pour 100m² 60 m² de surface de plancher de bureau, - 1 place pour 100m² de surface de plancher à usage d'artisanat - 1 place par unité d'hébergement hôtelier. <p>De plus pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires avec un minimum de 20m² de surface de plancher dédiés à ce stationnement, ces stationnements devront être intégrés dans le volume de la construction sauf contrainte technique.</p> <p>2 - Stationnements de vélos dans les bâtiments neufs équipés de places stationnements</p> <p>Les constructions neuves suivantes doivent être dotées des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</p>

Cette infrastructure peut également être réalisée à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'elle soit couverte, close et située sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cette infrastructure réservée comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

- **Ensemble d'habitation (à compter de 2 logements) :**

- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

Dans tous les cas, l'espace de stationnement pour vélos doit faire une surface minimale de 3 m².

- **Bâtiment à usage industriel ou tertiaire : 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.**

Pour les bâtiments à destination de bureaux, la surface dédiée aux stationnements de vélos sera d'un minimum de 1,5 % de la surface de plancher.

Articles Ub 12, Uc 12, Ue 12, AUa 12, 1AU 12 et 2AU 12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

1 - Stationnements de véhicules motorisés

- **~~Pour les logements neufs~~ il est exigé ~~1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher avec un minimum de~~ 2 places par logement.**

- **~~En cas de création d'un logement isolé~~ il est exigé 2 places par logement.**

- **~~En cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination~~ il est exigé 2 places par logement.**

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

- **Concernant les constructions à usage d'activités, il est exigé :**

- 1 place pour ~~25m²~~ **80 m²** de surface de plancher à usage commercial, ~~à partir de 200 m² de~~ **dès lors que le projet présente une** surface de plancher commercial ou ensemble commercial **supérieure à 300 m².**
- 1 place pour ~~100m²~~ **60 m²** de surface de plancher de bureau,
- 1 place pour 100m² de surface de plancher à usage d'artisanat
- 1 place par unité d'hébergement hôtelier.

Dans les ensembles d'habitation (à partir de 3 logements ou de 3 lots) il est exigé 1 place banalisée ou visiteurs ~~pour par tranche complète de 5 logements~~

~~De plus pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires avec un minimum de 20m² de surface de plancher dédiés à ce stationnement, ces stationnements devront être intégrés dans le volume de la construction sauf contrainte~~

technique.

2 - Stationnements de vélos dans les bâtiments neufs équipés de places stationnements

Les constructions neuves suivantes doivent être dotées des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette infrastructure peut également être réalisée à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'elle soit couverte, close et située sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cette infrastructure réservée comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

- **Ensemble d'habitation (à compter de 2 logements) :**
 - **1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales**
 - **2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales**
 - **Dans tous les cas, l'espace de stationnement pour vélos doit faire une surface minimale de 3 m².**
- **Bâtiment à usage industriel ou tertiaire :** **15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.**
Pour les bâtiments à destination de bureaux, la surface dédiée aux stationnements de vélos sera d'un minimum de 1,5 % de la surface de plancher.

Article Ui 12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

1 - Stationnements de véhicules motorisés

Pour les constructions neuves :

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 60 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place pour 80 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage d'entrepôt : une place pour 200 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage de commerce : une place pour 25 m² de surface de vente,
- Pour les constructions à usage d'hôtel : 1 place par unité d'hébergement.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes :

Il est exigé des constructeurs de prévoir sur la parcelle les emplacements suffisants pour assurer le stationnement et la manœuvre des véhicules des visiteurs, du personnel et de la

livraison dans les meilleures conditions de commodité et de sécurité.

2 - Stationnements de vélos dans les bâtiments neufs équipés de places stationnements

Les constructions neuves suivantes doivent être dotées des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette infrastructure peut également être réalisée à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'elle soit couverte, close et située sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cette infrastructure réservée comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Bâtiment à usage industriel ou tertiaire : 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Pour les bâtiments à destination de bureaux, la surface dédiée aux stationnements de vélos sera d'un minimum de 1,5 % de la surface de plancher.

Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques : 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

Article AUi 12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

1 - Stationnements de véhicules motorisés

Il est exigé :

- 1 place pour 25m² de surface de plancher de vente,
- 1 place pour 50m² de surface de plancher de bureau,
- 1 place pour 100m² de surface de plancher à usage d'artisanal et industriel
- 1 place pour 200m² d'entrepôts
- 1 place par unité d'hébergement hôtelier,

~~**De plus pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires avec un minimum de 20m² de surface de plancher dédiés à ce stationnement, ces stationnements devront être intégrés dans le volume de la construction sauf contrainte technique.**~~

2 - Stationnements de vélos dans les bâtiments neufs équipés de places stationnements

Les constructions neuves suivantes doivent être dotées des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette infrastructure peut également être réalisée à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'elle soit couverte, close et située sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cette infrastructure réservée comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

	<p><u>Bâtiment à usage industriel ou tertiaire</u> : 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Pour les bâtiments à destination de bureaux, la surface dédiée aux stationnements de vélos sera d'un minimum de 1,5 % de la surface de plancher.</p> <p><u>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</u> : 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.</p>
--	--

MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

6 – Modification de zonage des zones A et N avec la suppression des secteurs Ah et Nh

Le PLU en vigueur identifie des pastilles Ah et Nh pour le développement de l'habitat existant en zone agricole et en zone naturelle. La présente modification propose une suppression des zones spécifiques Ah et Nh pour intégrer les règles liées aux habitations existantes dans les règles générales de la zone A et de la zone N.

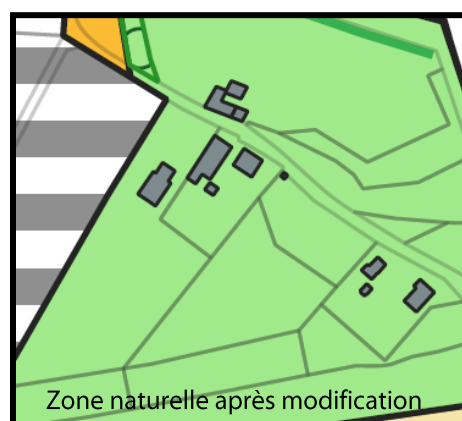
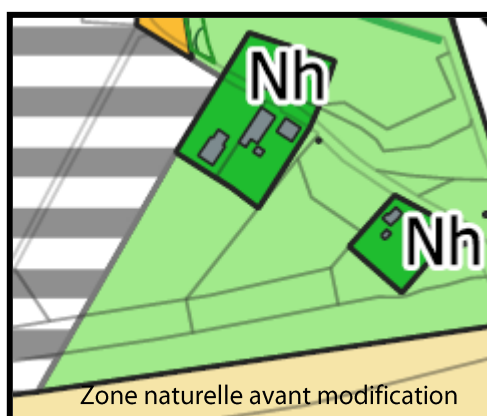
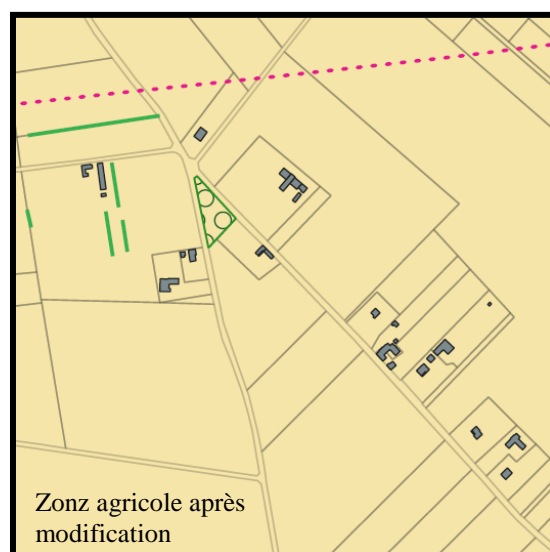
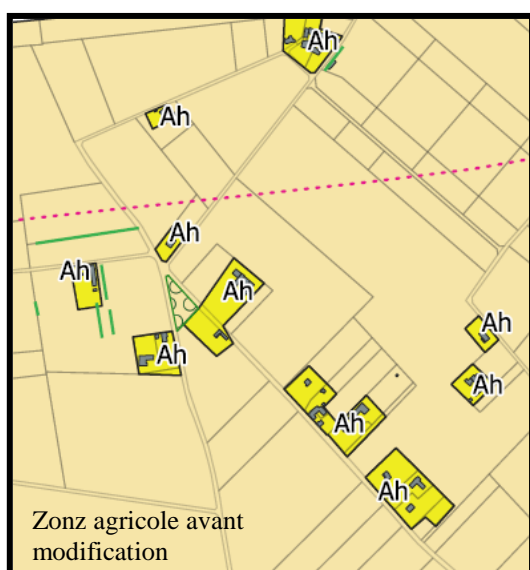
Selon les dispositions du Code de l'Urbanisme (art. L.151-12), dans les zones agricoles et naturelles les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'objectif de cette modification est de simplifier la lecture du PLU et permettre une mise à niveau du règlement du PLU.

Les adaptations réglementaires liées à cette modification de zonage ont été traitées aux chapitres 3 et 4 de la présente notice.

La proposition de modification de zonage ne réduit aucune zone de protection.

Exemple de modification



7 – Modification de l'emplacement réservé n°12 prévu pour l'aménagement d'un parking réservé aux écoles

L'emplacement réservé n°12 (ER n°12) pour l'aménagement d'un parking réservé aux écoles a été inscrit au Plan Local d'Urbanisme du 08 avril 2013.

Il concerne la parcelle AH 566 pour partie pour une surface de 1 324 m².

L'emplacement réservé touche le bâtiment actuellement occupé par une surface alimentaire et son objet n'a pas vocation à contraindre la construction existante.

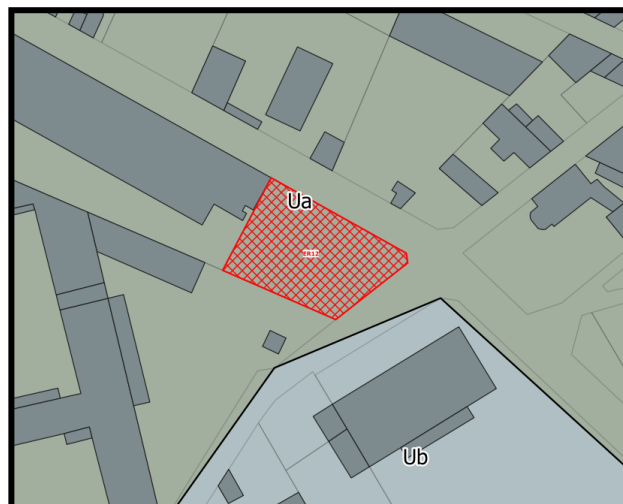
Aussi, il est proposé une réduction de l'ER n°12 afin de coïncider avec l'objectif poursuivi par la commune.

L'emplacement réservé n°12 modifié aura une surface de 754 m².

Cette modification n'aura aucune incidence sur le règlement du PLU.



ER n°12 avant modification



ER n°12 après modification