

PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLE ROUEN NORMANDIE

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

> NOTICE DE PRESENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Dossier mis à disposition du public



métropole
ROUENORMANDIE

PLU prescrit le 12/10/2015
PLU approuvé le 13/02/2020

I. PREAMBULE	5
A. Le document d'urbanisme en vigueur.....	5
B. Le choix de la procédure de modification simplifiée	5
1. Présentation du cadre législatif de la modification simplifiée (article L153-45 du CU)	5
2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée	6
3. L'évaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement	7
4. Mise à disposition du public (article L153-47 du CU).....	7
5. Le contenu du dossier de modification simplifiée n°1.....	8
II. PRESENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LE PROJET DE MODIFICATION	9
A. Les corrections d'erreurs matérielles	9
1. Correction apportée au rapport de présentation.....	9
a. Correction de l'erreur de bas de page.....	9
2. Corrections apportées au Livre 1 du règlement écrit.....	9
a. Correction des fautes d'orthographe, d'erreur de police d'écriture, de mot « en trop »	9
b. Correction d'erreur de mot utilisé : Livre 1 remplacer « résiduaire » par « résiduelle »	10
3. Corrections apportées au Livre 2 du règlement écrit.....	10

a.	Erreur de pagination du sommaire des zones A et N	10
b.	Erreur d'en-tête en zone URP24.....	11
B.	Les modifications apportées au règlement écrit permettant d'ajuster l'écriture de certaines dispositions réglementaires	12
1.	Modifications apportées au Livre 1 du règlement écrit.....	12
a.	Concernant la section 1- Champ d'application de la règle d'urbanisme	12
b.	Concernant la section 3 – Lexique.....	13
c.	Concernant la section 4- Les dispositions du règlement graphique et les règles associées	17
d.	Concernant la section 5- Les autres dispositions du règlement écrit	21
e.	Concernant la section 6- Les dispositions applicables aux zones à risques naturels.....	25
f.	Concernant la section 7- Les dispositions applicables aux zones à risques technologiques.....	28
2.	Modifications apportées au Livre 2 du règlement écrit.....	29
a.	Concernant l'ensemble des zones hors les zones URP (n°4, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 34), hors toutes les zones UR(n°) et URX(n°).....	29
b.	Concernant certaines zones	35

I. PREAMBULE

A. Le document d'urbanisme en vigueur

Depuis le 1er janvier 2015, la Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu. Ainsi, la Métropole Rouen Normandie dispose d'un Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLU) approuvé par délibération du Conseil Métropolitain le 13 Février 2020.

Ce Plan Local d'Urbanisme Métropolitain est un document d'urbanisme à l'échelle des 71 communes de la Métropole. Il exprime les perspectives d'aménagement et de développement du territoire pour les dix à quinze prochaines années (2020-2033). Issu d'un travail collaboratif, il définit les règles permettant un développement cohérent du territoire, tout en veillant à prendre en compte au mieux les spécificités communales.

B. Le choix de la procédure de modification simplifiée

1. Présentation du cadre législatif de la modification simplifiée (article L153-45 du CU)

Le dossier de modification simplifiée n°1 est élaboré au titre des articles *L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme* ainsi qu'au titre de l'article *L 123-13-1 et suivant du Code de l'Urbanisme*.

La présente **modification** a pour objectif de rectifier les erreurs matérielles et d'ajuster l'écriture des règles en vue de garantir une meilleure application des objectifs poursuivis par le PLUi.

La procédure engagée ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. Elle ne conduit pas à la réduction d'un Espace Boisé Classé, d'une zone agricole, d'une zone naturelle et forestière ou d'une protection (*au sens du 3° de l'article L. 153-31 CU*). Elle ne conduit pas non plus à l'ouverture d'une zone à urbaniser (*au sens du 4° de l'article L. 153-1 CU*). Ainsi, la procédure d'évolution du document d'urbanisme ne rentre pas dans les cas fixés à l'article L.153-31 CU qui imposent une révision.

Cette procédure ne majore pas non plus de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan et elle ne diminue pas les possibilités de construire, et elle ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Elle a pour objet de Corriger des erreurs matérielles (erreurs d'orthographe, numérotation, pagination, mot en double...)

D'ajuster l'écriture de certaines dispositions réglementaires. Ces ajustements viennent préciser l'application de la règle et s'inscrivent dans les objectifs poursuivis par le PLU Métropolitain.

Dans ce cadre, cette procédure d'évolution du document d'urbanisme s'inscrit donc dans le cadre de l'article L.153-45 qui impose une modification simplifiée (modification soumise à une mise à disposition du public).

LE LANCEMENT DE LA PROCEDURE (ARTICLE L. 153-37 DU CODE DE L'URBANISME)

Par arrêté n° DUH 21.037 de février 2021, le Président de la Métropole Rouen Normandie a prescrit la modification simplifiée n° 1 du PLU Métropolitain.

LA NOTIFICATION DU PROJET (ARTICLE L. 153-40 DU CODE DE L'URBANISME)

La procédure ne nécessite pas la consultation préalable des services de l'Etat ou d'autres personnes publiques. Le projet de modification a fait l'objet d'une notification (envoi du dossier) à l'ensemble des personnes publiques associées courant mars 2021, soit avant le début de la mise à disposition du public. Leurs éventuels avis seront joints au dossier.

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC (ARTICLE L. 153-47 DU CODE DE L'URBANISME)

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant l'avis des personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant une durée d'un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de cette mise à disposition ont été définies par la délibération du Conseil Métropolitain en date du 8 février 2021.

2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée

La Métropole Rouen Normandie a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme ayant pour objets :

- De Corriger des erreurs matérielles (erreurs d'orthographe, numérotation, pagination, mot en double...)
- D'ajuster l'écriture de certaines dispositions réglementaires. Ces ajustements viennent préciser l'application de la règle et s'inscrivent dans les objectifs poursuivis par le PLU Métropolitain. Comme par exemple :
 - Permettre l'évolution des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU en zone Naturelle de Loisirs (NL).
 - Préciser qu'en zone UD, vocation habitat à dominante habitat collectif, l'attique est également autorisé.
 - Au sein des secteurs de biotope : ajuster la rédaction de la règle pour permettre de garantir un minimum de pleine terre au sein de ces secteurs et préciser que les annexes de faible ampleur n'ont pas à réaliser la part d'espace vert complémentaire, la disposition actuelle étant inapplicable sur ce type de construction.
 - Concernant les terrains déjà bâtis ou déjà aménagés, préciser à quel type d'opération s'applique la règle de plantation de nouveaux arbres et comment le calcul doit être réalisé.
 - Permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes ne respectant déjà pas les règles d'implantation définies par le PLU.
 - Préciser la définition du calcul du recul par rapport aux voies et emprises publiques et la définition du rez-de-jardin..
 - Préciser les dispositions relatives à un projet situé sur un terrain à cheval sur plusieurs zones ou secteurs

3. L'évaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement

Textes visés :

- ➔ **Champ d'application** des plans, schémas et programmes **soumis à évaluation environnementale** : *dispositions du II. 11° et du VI de l'article R122-17 du code de l'environnement et les articles L.104-1 à L104-3 du code de l'urbanisme*
- ➔ La **procédure d'examen au cas par cas** : *articles R.104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme*
- ➔ Les **modalités de saisine** de l'autorité environnementale : *R.104-30 du code de l'urbanisme*

Au titre de ces articles, la présente modification du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (MRAe). Le présent avis de la MRAe est joint au dossier de mise à disposition du public.

4. Mise à disposition du public (article L153-47 du CU)

Les modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée ont été définies par délibération du Conseil Métropolitain en date du 8 février 2021. Cette mise à disposition se déroulera du 6 avril 2021 au 6 mai 2021 inclus.

Afin que chacun puisse prendre connaissance du projet de modification envisagé, et formuler d'éventuelles observations, les modalités de mise à disposition ont été fixées ainsi :

Pour informer le public de la mise à disposition et de ses modalités :

- l'affichage d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée n° 1, les dates, les lieux et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations.

Cet affichage est réalisé au siège de la Métropole Rouen Normandie ainsi que dans l'ensemble des mairies des communes de la Métropole.

Cet affichage est réalisé huit jours au moins avant le début de cette mise à disposition.

Dans ce même délai, cet avis est également publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie.

Pour consulter le dossier de modification :

- la mise à disposition du public du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées, pendant un mois, au siège de la Métropole Rouen Normandie (Le 108 - 108 allée François Mitterrand, CS 50589, 76006 ROUEN Cedex), aux jours et horaires habituels d'ouverture, et aux sièges de l'ensemble des communes de la Métropole, aux jours et horaires habituels d'ouverture.

- la mise en ligne du projet et ses motifs sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie.

Pour s'exprimer sur le projet :

- la mise en place d'un registre papier où le public peut formuler ses observations au siège de la Métropole Rouen Normandie et aux sièges de l'ensemble des communes de la Métropole et ce pendant toute la durée de la mise à disposition.

Toute personne peut également s'exprimer par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Métropole pendant toute la durée de la mise à disposition ainsi que par courrier électronique à l'adresse mail suivante : plu@metropole-rouen-normandie.fr

En plus de ces modalités, et ce afin notamment de tenir compte du contexte sanitaire actuel, un registre numérique est mis en place sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie : jeparticipe.metropole-rouen-normandie.fr

Conformément à l'article L 153-47 du Code de l'Urbanisme, tout projet de modification simplifiée des documents d'urbanisme en vigueur ne sera présenté au Conseil métropolitain qu'une fois ces modalités satisfaites, afin que celui-ci tire le bilan de la mise à disposition du projet de modification, et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

5. Le contenu du dossier de modification simplifiée n°1

Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU Métropolitain comporte les pièces suivantes :

- la présente notice explicative des modifications apportées ; qui sera au terme de la procédure ajoutée au rapport de présentation dans le Tome 4 « Justification des choix », dans une partie dédiée « Motifs des changements apportés par les procédures d'évolution - Modification simplifiée n° 1 du PLU » ;
- La délibération du Conseil Métropolitain définissant les modalités de mise à disposition
- L'arrêté de prescription de la procédure signé par le Président ;
- Pièce 1 : Le Rapport de présentation :
 - o Extrait des pages modifiées du Tome 2 : Etat Initial de l'Environnement
 - o Extrait des pages modifiées du Tome 4 – Justification des choix
- Pièce 4.1 :
 - o 4.1.1 Règlement écrit - Livre 1 : Dispositions communes et lexique
 - o 4.1.1 Règlement écrit - Livre 2 - Titre1 : Zones U, AU, A, N
 - o 4.1.1 Règlement écrit - Livre 2 - Titre2 : Zones UR, URP, URX

Ainsi, au sein de la présente notice sont reportés en rouge ci-après les éléments ajoutés ou modifiés.

Les pièces corrigées sont vouées à être substituées au document en vigueur après l'approbation du projet de modification simplifiée.

II. PRESENTATION ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LE PROJET DE MODIFICATION

A. Les corrections d'erreurs matérielles

1. Correction apportée au rapport de présentation

a. Correction de l'erreur de bas de page

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
TOME 4 du Rapport de Présentation : Justification des choix	Correction de l'erreur de bas de page	Les pages n°60 à 147 comportent une erreur de bas de page : le bas de page figurant à l'arrêt du PLU n'a pas été remplacé par le bas de page inscrit au sein du document approuvé comme cela figure sur le reste du document.
Justification de la modification		
Correction de l'erreur pour mise en cohérence de l'ensemble du document		
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
ARRET - PLU MRN Rapport de Présentation Tome 4 : Justification des choix		PLU MRN – APPROUVE LE 13 FEVRIER 2020 Rapport de Présentation Tome 4 : Justification des choix

2. Corrections apportées au Livre 1 du règlement écrit

a. Correction des fautes d'orthographe, d'erreur de police d'écriture, de mot « en trop »

Exemple de fautes d'orthographe à corriger : le mot « îlot », page 29 du Livre 1, « Cette règle graphique est représentée à l'~~îlot~~ ~~l'îlot~~ »

Exemple d'erreur de police d'écriture à corriger : mettre en caractère majuscule, p.7 du Livre 1, « LA PLANCHE 1 : **PLAN DE ZONAGE** ~~Plan de zonage~~ (1/5000)

Exemple de mot en « trop » à supprimer : p.21 du Livre 2, Titre 1 : « Dans les secteurs de biotope (Planche 1) : ~~terrainspaces vertsterrain~~ voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

b. Correction d'erreur de mot utilisé : Livre 1 remplacer « résiduaires » par « résiduelles »

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Livre 1 - Règlement écrit – Article 8.3 Eaux Pluviales	Correction d'erreur de mot utilisé : remplacer « résiduaires » par « résiduelles »	Correction d'erreur de mot utilisé : P.48 Livre 1 remplacer « résiduaires » par « résiduelles »
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
L'ensemble des zones	Correction de l'erreur de vocabulaire en cohérence avec la disposition réglementaire, il s'agit bien d'eaux pluviales résiduelles et non résiduaires	
<i>AVANT MODIFICATION</i>		<i>APRES MODIFICATION</i>
En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité, seules les eaux pluviales résiduaires pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg...) avec l'autorisation du gestionnaire.		En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité, seules les eaux pluviales résiduelles résiduaires pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg...) avec l'autorisation du gestionnaire.

3. Corrections apportées au Livre 2 du règlement écrit

a. Erreur de pagination du sommaire des zones A et N

<i>Pièce(s) concernée(s)</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Objet de la modification</i>
Livre 2 - Règlement écrit – Titre 1 -	Erreur de pagination du sommaire des zones A et N	Correction du sommaire général p. 3 et du sommaire détaillé des zones A et N p.245
<i>Zone(s) concernée(s)</i>	<i>Justification de la modification</i>	
A et N	Correction de l'erreur de pagination afin de faciliter la lecture du document	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>SOMMAIRE GENERAL DU LIVRE 2 – TITRE 1</p> <p>I. LES ZONES URBAINES 5</p> <p>I-1. LES ZONES URBAINES MIXTES A DOMINANTE HABITAT9</p> <p>I-2. LES ZONES URBAINES D'EQUIPEMENTS, PAYSAGERES ET FERROVIAIRES .103</p> <p>I-3. LES ZONES URBAINES D'ACTIVITES ECONOMIQUES123</p> <p>II. LES ZONES A URBANISER.....155</p> <p>II-1. LES ZONES 1AU MIXTES A DOMINANTE HABITAT159</p> <p>II-2. LES ZONES 1AU A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES205</p> <p>II-3. LA ZONE 1AUL DE LOISIR.....229</p> <p>II-4. LA ZONE 2AU.....235</p> <p>II-5. LA ZONE 2AUX.....239</p> <p>III. LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES OU FORESTIERES240</p> <p>III-1. LES ZONES AGRICOLES.....240</p> <p>III-2. LES ZONES NATURELLES.....240</p> <p>SOMMAIRE DETAILLE</p> <p>III-1. LES ZONES AGRICOLES 240</p> <p> ZONE A 240</p> <p> ZONE AC 240</p> <p>III-2. LES ZONES NATURELLES 240</p> <p> ZONE NA..... 240</p> <p> ZONE NO..... 240</p> <p> ZONE NB..... 240</p> <p> ZONE NL..... 240</p> <p> ZONE NC..... 240</p> <p> ZONE NR.....240</p>	<p>SOMMAIRE GENERAL DU LIVRE 2 – TITRE 1</p> <p>I. LES ZONES URBAINES 5</p> <p>I-1. LES ZONES URBAINES MIXTES A DOMINANTE HABITAT9</p> <p>I-2. LES ZONES URBAINES D'EQUIPEMENTS, PAYSAGERES ET FERROVIAIRES .103</p> <p>I-3. LES ZONES URBAINES D'ACTIVITES ECONOMIQUES123</p> <p>II. LES ZONES A URBANISER.....155</p> <p>II-1. LES ZONES 1AU MIXTES A DOMINANTE HABITAT159</p> <p>II-2. LES ZONES 1AU A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES205</p> <p>II-3. LA ZONE 1AUL DE LOISIR229</p> <p>II-4. LA ZONE 2AU235</p> <p>II-5. LA ZONE 2AUX239</p> <p>III. LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES OU FORESTIERES243</p> <p>III-1. LES ZONES AGRICOLES247</p> <p>III-2. LES ZONES NATURELLES.....261</p> <p>SOMMAIRE DETAILLE </p> <p>III-1. LES ZONES AGRICOLES..... 247</p> <p> ZONE A 249</p> <p> ZONE AC..... 257</p> <p>III-2. LES ZONES NATURELLES..... 261</p> <p> ZONE NA..... 263</p> <p> ZONE NO 271</p> <p> ZONE NB..... 279</p> <p> ZONE NL 287</p> <p> ZONE NC..... 293</p> <p> ZONE NR..... 297</p>

b. Erreur d'en-tête en zone URP24

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titre 2	Erreur d'en-tête en zone URP24	Au sein de la zone URP24, l'entête de la p.208 comporte une erreur car il est indiqué URP27, il s'agit donc de remplacer URP27 par URP24
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
URP24	Correction de l'erreur d'en-tête afin de faciliter la lecture du document et sa cohérence.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
URP27		URP24

B. Les modifications apportées au règlement écrit permettant d'ajuster l'écriture de certaines dispositions réglementaires

1. Modifications apportées au Livre 1 du règlement écrit

a. Concernant la section 1 - Champ d'application de la règle d'urbanisme

Travaux d'édification de clôtures : prise en compte de la délibération du Conseil Métropolitain du 13 février 2020

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 1 – Champ d'application de la règle d'urbanisme	Travaux d'édification de clôtures : prise en compte de la délibération du Conseil Métropolitain du 13 février 2020	L'objectif est de préciser que suite à la délibération métropolitaine du 13 février 2020 l'ensemble des travaux relatifs aux clôtures est soumis à déclaration préalable de travaux sur l'ensemble du territoire métropolitain.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
<i>Ensemble du territoire</i>	Prise en compte de la délibération du 13 février 2020 afin de donner une information complète et cohérente au sein du PLU. Cette délibération figure déjà au sein des pièces administratives du PLU approuvé.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
<p>TRAVAUX D'EDIFICATION DE CLOTURES L'édification de <i>clôtures</i> peut être soumise à DECLARATION PREALABLE dans les cas suivants (<i>Article R.421-12 du code de l'urbanisme</i>) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le périmètre d'un SPR ; - dans les abords des monuments historiques ; - dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ; - dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ; - dans la commune ou sur une partie de la commune où le conseil municipal a délibéré afin de soumettre les <i>clôtures</i> à déclaration préalable. 		<p>TRAVAUX D'EDIFICATION DE CLOTURES L'édification de clôtures est soumise à DÉCLARATION PRÉALABLE pour l'ensemble du territoire de la Métropole Rouen Normandie, conformément à la délibération du Conseil Métropolitain en date du 13 février 2020.</p> <p>L'édification de <i>clôtures</i> peut être soumise à DECLARATION PREALABLE dans les cas suivants (<i>Article R.421-12 du code de l'urbanisme</i>) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le périmètre d'un SPR ; - dans les abords des monuments historiques ; - dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ; - dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ; - dans la commune ou sur une partie de la commune où le conseil municipal a délibéré afin de soumettre les <i>clôtures</i> à déclaration préalable.

Dispositions relatives à un projet situé sur un terrain à cheval sur plusieurs zones ou secteurs :

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 1 – Champ d’application de la règle d’urbanisme	Disposition relative à un projet situé sur un terrain à cheval sur plusieurs zones ou secteurs	Préciser que cette disposition ne s’applique qu’en zone U ou 1AU figurant sur la Planche 1 du règlement graphique.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
<i>Ensemble du territoire</i>	L’objectif de cette disposition est de faciliter l’application des règles à l’échelle d’un terrain lorsque le projet est à cheval entre deux zones différentes et d’appliquer ainsi les mêmes règles à l’ensemble du projet. Sont ainsi appliquées les règles de la zone ou secteur où se situe la plus grande partie de la construction. En l’absence de précision, cette disposition rend urbanisable une partie des zones agricoles et naturelles pour des terrains dont le projet est situé à cheval entre une zone U et A/N et où la majeure partie de la construction se trouve en zone U. Cette disposition pourrait donc permettre à la fois d’urbaniser les zones A/N et à défaut de totalement imperméabiliser la zone U/1AU en réalisant la part d’espace vert sur la zone A/N. La précision apportée ici permet de répondre aux orientations du PADD de réduction de la consommation foncière et de gestion durable des ressources naturelles, agricoles et forestières. Cette précision permet également de s’inscrire au sein de l’objectif poursuivi de ne pas de permettre une totale imperméabilisation des terrains situés en zone U ou 1AU.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
DISPOSITIONS RELATIVES A UN PROJET SITUE SUR UN TERRAIN A CHEVAL SUR PLUSIEURS ZONES OU SECTEURS : Lorsqu’un <i>terrain</i> est à cheval sur plusieurs zones ou secteurs, l’ensemble de la <i>construction</i> , de l’installation ou de l’aménagement est soumis aux règles de la zone ou du secteur où la plus grande partie de la <i>construction</i> est implantée.		DISPOSITIONS RELATIVES A UN PROJET SITUE SUR UN TERRAIN A CHEVAL SUR PLUSIEURS ZONES OU SECTEURS EN DEHORS DES ZONES A ET N : Lorsqu’un <i>terrain</i> est à cheval sur plusieurs zones ou secteurs, en dehors des zones A et N, figurant sur la Planche 1 du règlement graphique , l’ensemble de la <i>construction</i> , de l’installation ou de l’aménagement est soumis aux règles de la zone ou du secteur où la plus grande partie de la <i>construction</i> est implantée.

b. Concernant la section 3 – Lexique

Compléter la définition d’annexe par des exemples

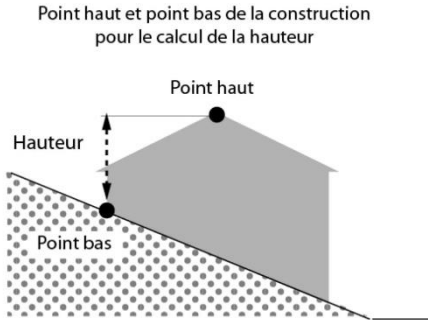
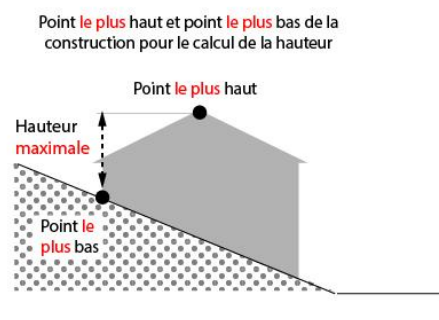
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 3 – Lexique	Définition de l’Annexe	Donner des exemples d’annexes
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L’ensemble des zones	Permettre une meilleure compréhension de la définition en introduisant des exemples. La définition n’est pas modifiée, seuls des exemples sont fournis pour illustrer ce qui peut être assimilé à une annexe et ce à condition que l’annexe en question ne dispose pas d’un accès direct depuis la construction principale.	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Annexe Une <i>annexe</i> est une <i>construction</i> secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la <i>construction</i> principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la <i>construction</i> principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux <i>constructions</i> afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la <i>construction</i> principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la <i>construction</i> principale.</p>	<p>Annexe Une <i>annexe</i> est une <i>construction</i> secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la <i>construction</i> principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la <i>construction</i> principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux <i>constructions</i> afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la <i>construction</i> principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la <i>construction</i> principale. Exemples : réserves, celliers, abris vélo, abris de jardin, ateliers non professionnels, garage, piscine, local technique...</p>

Précision de la définition de l'espace vert

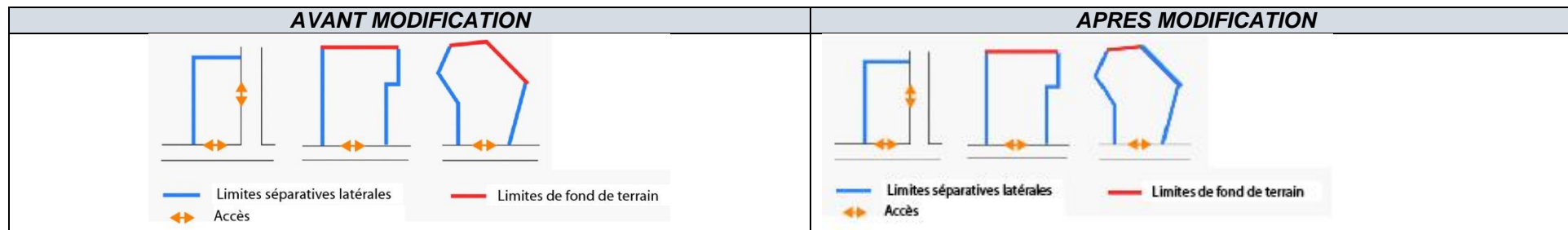
Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 3 – Lexique	Définition de l'Espace vert	Clarifier l'écriture de la règle en apportant une précision sur le traitement des 30% d'espace vert restant. De plus, dans un souci de cohérence et de lisibilité de la règle, il sera ajouté que cet espace de pleine terre peut bien évidemment recevoir des plantations d'arbre tige, car la seule mention d'arbre de « type de haute tige » est précisée.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones	La seule notion « non recouverte par des graviers » apparaît imprécise, il est donc proposé d'ajouter cette disposition afin d'apporter une meilleure compréhension de la règle et de permettre une bonne application de cette dernière.	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	
<p>Espace vert L'espace vert correspond à un espace non construit, de « pleine terre », répondant aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sa surface est perméable et est constituée de 70% minimum de pleine terre non recouverte pas des graviers ; - Sa profondeur est de 2,30 m minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ; - Il peut recevoir des plantations de type <i>arbre de haute tige</i> notamment. 	<p>Espace vert L'espace vert correspond à un espace non construit, de « pleine terre », répondant aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sa surface est perméable et est constituée de 70% minimum de pleine terre non recouverte pas des graviers, les 30% maximum restant peuvent être recouverts par des graviers ; - Sa profondeur est de 2,30 m minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ; <p>Il peut recevoir des plantations de type <i>arbre tige ou de haute tige</i> notamment.</p>	

Correction du schéma n°10 illustrant la définition de la hauteur

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 3 – Lexique	Définition de la hauteur	Correction du schéma illustratif n°10 illustrant la définition de la hauteur.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones	Mise en cohérence du schéma avec la définition de la hauteur afin de permettre une meilleure application de la règle	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
<p>Point haut et point bas de la construction pour le calcul de la hauteur</p> 		<p>Point le plus haut et point le plus bas de la construction pour le calcul de la hauteur</p> 

Correction du schéma opposable n°12 concernant l'erreur de distinction entre limite séparative et limite de fond de terrain

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 3 – Lexique	Définition de la Limite séparative	Correction du schéma opposable n°12 illustrant la définition de limite séparative
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones	Mise en cohérence du schéma avec la définition de la limite séparative afin de permettre une meilleure application de la règle. En effet, la définition précise que toute limite séparative latérale est une limite du terrain qui aboutit directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes). Il figure donc une erreur sur le schéma concernant une des limites (cf. rectangle en pointillés rouges ci-dessous).	



Ajout de la définition du recul par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 3 – Lexique	Ajout de la définition du REcul	Préciser comment est calculé le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Le recul est réglementé aux articles 3.1 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publique » du règlement.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones	<p>Le règlement ne précise pas comment est calculé le recul par rapport à la voie, il est donc calculé au regard de la distance séparant la construction de la voie, au point le plus proche séparant la construction de la voie. Une certaine incompréhension de la règle a pu être relevée lors de la réalisation de construction qui ne sont pas directement réalisées le long de la voie. Il s'agit par exemple d'un terrain bordé par une limite séparative qui se prolonge par une limite sur voie. Dans cet exemple, même si la construction est implantée en retrait de la limite séparative, elle devra à la fois respecter le retrait fixé par rapport à cette limite mais également respecter le recul fixé par rapport à la voie, et ce au point le plus défavorable. Une règle de recul est donc imposée à la construction même si cette dernière n'est pas implantée le long de la voie. Cette disposition est difficilement compréhensible.</p> <p>Ainsi, en précisant au sein du Lexique que le recul par rapport à la voie est calculé horizontalement et perpendiculairement à cette voie, et ce en tout point du bâtiment, permet d'apporter de la clarté sur l'application de la règle. Ainsi, le recul s'applique aux constructions implantées le long de ces limites.</p> <p>Il est également précisé que dans le cadre d'une voirie courbe, ce recul est calculé en tout point de la construction par rapport à l'alignement de voie ou de l'emprise publique, compte-tenu de la complexité de calcul du recul liée à ce type de voirie.</p>	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Aucune définition		<p>Recul Distance séparant la construction de l'emprise publique ou voie existante ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction. Dans le cadre d'une voirie courbe ce recul est calculé en tout point de la construction par rapport à l'alignement de voie ou de l'emprise publique</p>

Ajout de la définition du rez-de-jardin

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 3 – Lexique	Ajout de la définition du REZ-DE-JARDIN	Préciser la définition du rez-de-jardin afin de permettre une meilleure application des dispositions réglementaires liées à cette notion.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones	Pour l'application du nombre de niveaux à réaliser, le règlement précise que dans le cadre d'un terrain en pente, un rez-de-jardin n'est pas considéré comme un niveau, afin d'inciter les constructions à s'adapter à la topographie naturelle des terrains en pente et de valoriser l'espace situé en rez-de-jardin. Il ne s'agit pas de permettre la réalisation de pièce de stockage, de stationnement au sein de ce rez-de-jardin. En effet, le niveau supplémentaire autorisé est permis afin d'optimiser la construction et apporter une qualité de vie aux espaces en rez-de-jardin. Ainsi, un niveau donnant sur une voie ne peut pas être considéré comme un rez-de-jardin car il ne répond pas aux objectifs visés et rappelés au sein du rapport de présentation du PLU.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Aucune définition		Rez-de-jardin Le rez-de-jardin est attenant à un jardin. Il est constitué d'une ou plusieurs pièces de vie.

c. Concernant la section 4 - Les dispositions du règlement graphique et les règles associées

Mise en cohérence des dispositions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 4 – Les dispositions du règlement graphique et les règles associées Article 4.1	Mise en cohérence des dispositions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti entre le niveau de protection forte et moyenne	Préciser que pour la protection moyenne, la démolition du bâtiment protégé est autorisée si cette dernière répond aux mêmes conditions que celles fixées pour la protection forte.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
	Il s'agit d'apporter une cohérence entre les règles de protection du patrimoine bâti entre un niveau fort ou moyen. En effet, le niveau fort prévoit des cas exceptionnels où une démolition du bâtiment est possible mais le niveau moyen n'a pas repris ces précisions. Les conditions fixées pour autoriser la démolition d'un élément bâti bénéficiant d'une protection forte sont très strictes, il faut qu'au moins l'une des conditions ci-dessous soit respectée : <ul style="list-style-type: none"> ○ La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction, ○ La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre), ○ L'état du bâtiment est tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement. 	

	<p>La rédaction actuelle de la protection moyenne est incohérente et pose problème lorsque l'un des cas précédemment évoqués se produit. Il ne s'agit donc pas de réduire la protection mais bien de préciser que lorsque ce bâtiment protégé a subi des dégâts importants et que les caractéristiques qui faisaient sa valeur patrimoniale ont été détruites, il est alors possible de le démolir. La protection n'est pas réduite, elle ne fait que reprendre les dispositions exceptionnelles prévues dans le cadre d'une protection encore plus forte.</p>
<p style="text-align: center;">AVANT MODIFICATION</p>	<p style="text-align: center;">APRES MODIFICATION</p>
<p>Eléments bâtis bénéficiant d'une protection moyenne (Planche 1) Pour tous les <i>bâtiments</i> figurant au règlement graphique, repérés par le symbole « protection moyenne », les prescriptions suivantes s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Tous les travaux effectués sur un élément repéré au document graphique doivent être conçus et mis en œuvre de façon à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt patrimonial. ○ L'évolution du bâti est autorisée dans la mesure où le projet ne porte pas atteinte aux caractéristiques de l'élément protégé, ou permet d'assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux, et permet la mise en valeur, la requalification ou la <i>restauration</i> de l'édifice. ○ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément constitutif de la <i>façade</i> participant à son intérêt patrimonial et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une autorisation de travaux. ○ Le <i>bâtiment</i> identifié peut faire l'objet de travaux visant à démolir une partie de la <i>construction</i> dès lors que la partie démolie ne revêt pas de caractère patrimonial en tant que tel, que cette démolition ne porte pas atteinte à l'intégrité du patrimoine protégé et qu'elle participe à sa mise en valeur. ○ La démolition totale est interdite 	<p>Eléments bâtis bénéficiant d'une protection moyenne (Planche 1) Pour tous les <i>bâtiments</i> figurant au règlement graphique, repérés par le symbole « protection moyenne », les prescriptions suivantes s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Tous les travaux effectués sur un élément repéré au document graphique doivent être conçus et mis en œuvre de façon à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt patrimonial. ○ L'évolution du bâti est autorisée dans la mesure où le projet ne porte pas atteinte aux caractéristiques de l'élément protégé, ou permet d'assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux, et permet la mise en valeur, la requalification ou la restauration de l'édifice. ○ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément constitutif de la façade participant à son intérêt patrimonial et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une autorisation de travaux. ○ Le bâtiment identifié peut faire l'objet de travaux visant à démolir une partie de la construction dès lors que la partie démolie ne revêt pas de caractère patrimonial en tant que tel, que cette démolition ne porte pas atteinte à l'intégrité du patrimoine protégé et qu'elle participe à sa mise en valeur. ○ La démolition totale est interdite sauf si au moins l'une des conditions ci-dessous est respectée : <ul style="list-style-type: none"> - La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction, - La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre), - L'état du bâtiment est tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Ajustement des dispositions concernant les secteurs de biotope

✓ Correction de la disposition précisant le champ d'application des dispositions relatives au coefficient de biotope

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 4 – Les dispositions du règlement graphique et les règles associées Article 5.1.2	Secteurs de biotope : espaces verts dits « complémentaires »	Correction d'une erreur d'écriture de la règle de biotope qui exclu de la part d'espace vert et du coefficient d'espace vert complémentaire : <ul style="list-style-type: none"> - Les terrains d'une surface inférieure à 200 m² - Les constructions à vocation de logements ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m². Il est également proposé de préciser que les annexes de faible ampleur sont également exclues de la part d'espace vert complémentaire.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones concernées par un secteur de biotope figurant au règlement graphique Planche 1	La rédaction actuelle ne répond pas aux objectifs poursuivis par l'instauration du coefficient de biotope qui instaure des espaces verts complémentaires en complément d'un minimum de pleine terre. Le minimum de pleine terre exigé au sein de ces secteurs de biotope a pour objectif de préserver de la pleine terre au sein des projets même si un coefficient de biotope s'applique. L'objectif poursuivi par les auteurs du PLU est d'éviter que les espaces végétalisés complémentaires se fassent au « détriment » de la pleine terre. Or ici, l'objectif de la disposition visait uniquement à exonérer d'un coefficient d'espace vert complémentaire les terrains contraints et les constructions de logements d'une surface de plancher inférieure ou également à 150 m ² . Ainsi, comme précisé au sein de la justification des choix du rapport de présentation : « pour tenir compte de la notion d'échelle du projet, des configurations et surface des terrains pour lesquelles la part d'espaces verts (de pleine terre) est déjà un objectif suffisant à atteindre, ce coefficient de biotope ne s'applique pas obligatoirement ». C'est bien la part des espaces verts complémentaires qui était visée et non l'exonération de la part de pleine terre. Pour compléter, il est proposé également de ne pas imposer un coefficient d'espaces verts complémentaires pour la construction d'annexes de faible ampleur (surface de plancher ou emprise au sol inférieures à 20 m ²). En effet, le coefficient d'espaces verts complémentaires étant calculé au regard de la superficie totale du terrain, cela peut engendrer une part considérable d'espaces verts complémentaires à réaliser pour une petite annexe. Par exemple, un abri de jardin de 5 m ² réalisé sur un terrain de 400 m ² doit réaliser 60 m ² d'espaces verts complémentaires sur l'enveloppe de l'abris, cette disposition est de fait inopérante.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Champ d'application de la règle : Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none"> - aux terrains d'une surface inférieure à 200 m² - aux constructions à vocation de logements ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m². 		Champ d'application de la règle : Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas : Au sein de ces secteurs, le coefficient d'espaces verts complémentaires ne s'applique pas : <ul style="list-style-type: none"> - aux terrains d'une surface inférieure à 200 m² - aux constructions à vocation de logements ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m² - aux annexes d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher inférieure à 20 m²

✓ Réduire le nombre de constructions pouvant être exonéré de la part de pleine terre

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 4 – Les dispositions du règlement graphique et les règles associées Article 5.1.2	Secteurs de biotope : espaces verts dits « complémentaires »	Réduire le nombre de construction pouvant être exonéré de la part de pleine terre Préciser que le coefficient de pleine terre ne s’applique pas aux constructions situées à l’angle de deux voies si le terrain est d’une surface inférieure à 300 m ² . L’objectif est de ne pas exempter de pleine terre toutes les constructions situées à l’angle de deux voies. Il est également précisé que l’exonération porte sur les opérations mixtes comprenant des commerces et activités de services situées sur des terrains d’une surface inférieure à 300 m ² .
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L’ensemble des zones concernées par un secteur de biotope figurant au règlement graphique Planche 1	<p>La rédaction actuelle ne répond pas aux objectifs poursuivis par l’instauration du coefficient de biotope en complément d’un minimum de pleine terre. Le minimum de pleine terre exigé au sein des secteurs de biotope a pour objectif de préserver de la pleine terre au sein des projets même si un coefficient de biotope s’applique, et cela afin d’éviter que les espaces végétalisés complémentaires se fassent au « détriment » de la pleine terre. Or, la rédaction actuelle permet à toute construction située à l’angle de deux voies d’être exonérées de la part de pleine terre. Il est donc proposé d’ajuster cette rédaction en la limitant aux terrains existants à la date d’approbation du PLU et de moins de 300 m² situés à l’angle de deux voies. Pour les terrains situés à l’angle de deux voies, il existe déjà des contraintes techniques compte-tenu de cette configuration et lorsque le terrain est d’une surface inférieure à 300 m², la réalisation de pleine terre pourrait obérer la réalisation des projets. Il est également précisé que cette disposition concerne uniquement les terrains existants à la date d’approbation du PLU et d’une surface inférieure à 300 m², et ce afin de ne pas inciter à produire ce type de terrain pour « échapper » au minimum de pleine et ainsi ne pas respecter les objectifs poursuivis par le PLU.</p> <p>Ces projets doivent donc respecter 25% minimum de végétalisation sans être obligé d’y réaliser un minimum de 10% de pleine terre, l’ensemble du projet peut proposer des espaces verts dits « complémentaires ».</p> <p>Concernant la disposition exonérant les commerces et activités de services situées sur des terrains existants à la date d’approbation du PLU et d’une surface inférieure à 300 m², il est nécessaire de préciser qu’il s’agit de construction comprenant des commerces et activités services car il est constaté que les opérations réalisées sont souvent mixtes et ne comprennent pas uniquement des commerces et activités de service. L’objectif est de permettre l’implantation de de ces activités contribuant à la mixité des fonctions urbaines, ce qui participe à la limitation des déplacements et ainsi de réduire la pollution générée. Il est donc nécessaire d’apporter cette précision.</p>	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
<p>Au sein de ces secteurs, le coefficient de pleine terre ne s’applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions situées à l’angle de deux voies, - aux commerces et activités de service situées sur des terrains d’une surface inférieure à 300 m², - aux opérations présentant des contraintes particulières liées au traitement de la pollution (sur justificatifs) 		<p>Au sein de ces secteurs, le coefficient de pleine terre ne s’applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux constructions situées à l’angle de deux voies situées sur des terrains existants à la date d’approbation du PLU et d’une surface inférieure à 300 m², - aux constructions comprenant des commerces et activités de service situées sur des terrains existants à la date d’approbation du PLU et d’une surface inférieure à 300 m², - aux opérations présentant des contraintes particulières liées au traitement de la pollution (sur justificatifs)

d. Concernant la section 5 - Les autres dispositions du règlement écrit

Préciser que les dispositions réglementaires relatives aux saillies et autres débords sur le domaine public concerne uniquement le domaine public « métropolitain »

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 5 – Les autres dispositions du règlement écrit Article 3.1	Saillies et autres débords sur le domaine public Métropolitain	Préciser que les dispositions réglementaires relatives aux saillies et autres débords sur le domaine public concerne uniquement le domaine public « métropolitain ».
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones	Le rapport de présentation au sein de la justification des choix précise bien qu'il s'agit du domaine public Métropolitain et que les règles fixées sont « en accord avec le projet de règlement de voirie métropolitain ». Cette précision est donc apportée au règlement en vue d'une meilleure compréhension de la règle et ainsi permettre une meilleure application.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Saillies et autres débords sur le domaine public		Saillies et autres débords sur le domaine public Métropolitain

Précision des dispositions relatives aux voies en impasse situées au sein de la Bande de Constructibilité Renforcée

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 5 – Les autres dispositions du règlement écrit Article 3.2	Dispositions réglementaires concernant les voies en impasse au sein de la Bande de Constructibilité Renforcée	Précision des dispositions relatives aux voies en impasse situées au sein de la Bande de Constructibilité Renforcée (BCR)
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones concernées par les dispositions relatives à la bande de constructibilité renforcée	<p>Le règlement précise que « Les voies en impasse ne déclenchent pas de bande constructibilité renforcée » mais il ne précise pas quelles sont les dispositions à appliquer en l'absence de BCR.</p> <p>Or, l'objectif poursuivi par le PLU n'est pas d'intensifier l'urbanisation de long des voies en impasse et d'inciter à réaliser des opérations sous forme de voie en impasse. En effet, comme le rappelle le rapport de présentation au sein de la justification des choix : « le règlement du PLU vise à renforcer le maillage des voies, et en particulier celles destinées aux piétons et aux vélos. C'est pourquoi le règlement du PLU encadre strictement la création des voies en impasse en fonction des zones et ne les autorise qu'en l'absence de toute autre solution et sous certaines conditions (...) les voies en impasse créées également des difficultés d'un point de vue environnemental concernant la collecte des déchets ménagers et assimilés et également des problèmes de sécurité des biens et des personnes, notamment en termes de défense extérieure contre l'incendie ».</p> <p>En conséquence, l'ajustement proposé permet de préciser qu'au niveau des voies en impasse, les implantations des constructions vis-à-vis des limites séparatives sont réglementées par les mêmes dispositions que celles fixées pour les terrains situés au-delà de la BCR.</p>	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>La bande de constructibilité renforcée Elle est déclenchée soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par la limite d'une <i>voie</i> existante ou projetée ; - par la limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie ou de la ligne de recul minimal d'implantation ou de la ligne d'implantation obligatoire ; - par la limite d'une <i>voie</i> permettant un maillage quel que soit le mode de déplacement (piéton, vélo ou voiture). <p>Les <i>voies en impasse</i> ne déclenchent pas de bande constructibilité renforcée.</p>	<p>La bande de constructibilité renforcée Elle est déclenchée soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par la limite d'une <i>voie</i> existante ou projetée ; - par la limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie ou de la ligne de recul minimal d'implantation ou de la ligne d'implantation obligatoire ; - par la limite d'une <i>voie</i> permettant un maillage quel que soit le mode de déplacement (piéton, vélo ou voiture). <p>Les <i>voies en impasse</i> ne déclenchent pas de bande constructibilité renforcée. Dans ce cas, ce sont les dispositions réglementaires fixées dans le cas de constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée qui s'appliquent, détaillées ci-après.</p>

Précision concernant l'application de la règle de hauteur des constructions sur les limites séparatives au-delà de la BCR et au sein des zones sans BCR ainsi que pour les constructions situées dans des voies en impasse.

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 5 – Les autres dispositions du règlement écrit Article 3.2	Précision concernant l'application de la règle de hauteur sur les limites séparatives pour les constructions situées au-delà de la BCR, au sein des zones non concernées par la BCR ou implantées dans des voies en impasse.	Reprendre la rédaction du titre afin de la clarifier et rendre la règle plus lisible. Préciser que la disposition figurant au second tiret s'applique dans le cas où la construction s'adosse à un mur de clôture existant ou un bâtiment implanté en limite séparative et dont la hauteur est déjà égale ou supérieure à 3,5 m.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones U, 1AUA, URP, hors zones situées au sein de périmètre de ZAC	Ces ajustements visent à clarifier cette disposition réglementaire et permettre une meilleure application de la règle. L'objectif visé par cette disposition répond aux objectifs poursuivis par le PLU et comme précisé au sein du rapport de présentation (justification des choix) : la densification est favorisée « en continuité du tissu urbain existant en zone U. Il est permis une hauteur plus importante en limite séparative si la nouvelle construction s'adosse à un mur ou un bâtiment existant et qu'elle s'inscrit dans un gabarit à 45° selon le schéma opposable qui figure au Livre 1. Ces schémas viennent préciser la règle qui figure dans les règlements de zone du Livre 2 du règlement et évitent ainsi des interprétations différentes ». <p>Ainsi dans ce cadre, cette disposition à l'article 3.2 précise qu'il est toujours autorisé de construire à 3,5 m de hauteur maximale sur la limite séparative si la construction s'inscrit dans un gabarit à 45, ce peu importe que la construction s'adosse à un bâtiment ou un mur de clôture de hauteur inférieure à 3,5 m. Le second tiret de cette disposition autorise une hauteur supérieure à 3,5 m et à condition qu'il existe sur la limite séparative un mur de clôture ou un bâtiment déjà plus haut que 3,5 m et que la nouvelle construction s'adosse sur cet ouvrage existant.</p> La rédaction est donc reprise pour clarifier la disposition.	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Cas de la hauteur des constructions sur les limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité renforcée dans les zones UBB1, UBB2, UBH, UCO, UD et au sein des autres zones</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m ; - ou si elles s'adosent à un mur de clôture existant ou à un bâtiment implanté en limite. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère) ne peut dépasser la hauteur du point le plus haut du mur de clôture ou du bâtiment contre lequel est réalisé l'adossement (pris en limite séparative au droit du bâtiment à implanter) et le gabarit du nouveau bâtiment doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du bâtiment existant sur lequel il s'adosse 	<p>Cas de la hauteur des constructions implantées sur les limites séparatives au-delà de la Bande de Constructibilité Renforcée (BCR), dans les zones UBB1, UBB2, UBH, UCO, UD et au sein des autres zones non concernées par la BCR ainsi que dans les voies en impasse</p> <p>Si le règlement du Livre 2 les y autorisent, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si leur hauteur au point le plus haut n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative et si leur gabarit reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m ; - ou si elles s'adosent à un mur de clôture existant ou à un bâtiment implanté en limite et dont la hauteur est égale ou supérieure à 3,5 m. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère) peut être supérieur à 3,5 m sans ne peut dépasser la hauteur du point le plus haut du mur de clôture ou du bâtiment contre lequel est réalisé l'adossement (pris en limite séparative au droit du bâtiment à implanter) et le gabarit du nouveau bâtiment doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la hauteur du mur ou du bâtiment existant sur lequel il s'adosse

Précision à l'article 3.3 que les dispositions concernent les « constructions non jointives ».

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 5 – Les autres dispositions du règlement écrit Article 3.3	Précision à l'article 3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Précision à l'article 3.3 que les dispositions concernent les « constructions non jointives ».
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones	La rédaction actuelle peut induire en erreur, il est donc nécessaire de préciser que cette disposition concerne les constructions non jointives. L'objectif est d'encadrer la distance d'implantation entre plusieurs constructions sur un même terrain afin « d'assurer les circulations sur le terrain et ménager l'éclairage des bâtiments ».	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	
Pour l'ensemble des zones, les constructions, hors annexe, devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le terrain et ménager l'éclairage des bâtiments.	Pour l'ensemble des zones, les constructions non jointives , hors annexe, devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le terrain et ménager l'éclairage des bâtiments.	

Précision concernant le champ d'application des règles relatives aux lisières forestières

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 5 – Les autres dispositions du règlement écrit Article 5.1.1	Article 5.1.1 Outils de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers - précision du champ d'application	Il s'agit de préciser qu'au sein de la lisière forestière les annexes sont autorisées si elles ne sont pas habitables et ne constitue pas des pièces à vivre.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Ensemble des zones concernées par la lisière forestière	Le PLU approuvé autorise au sein de la lisière forestière la construction d'annexe « non destinée à de l'habitation » et d'une superficie égale ou inférieure à 15 m ² . Or, dans le cadre des autorisations d'urbanisme, la majorité des annexes constituent des locaux accessoires aux habitations et sont donc assimilés à de l'habitation, donc interdites. Or les objectifs poursuivis par le PLU sont bien de limiter l'urbanisation de la lisière, à la fois pour des raisons écologiques mais également pour des questions de sécurité des biens et des personnes. Cependant, l'objectif n'est pas de bloquer les petites annexes tels qu'abris de jardin, local technique, abris bois... au sein de cette lisière. En conséquence, il est proposé de reprendre la rédaction de la règle afin que des annexes de ce type soient réalisables au sein de la lisière, et ce dans le respect des objectifs poursuivis par les auteurs du PLU : « <i>le règlement définit par ailleurs des dispositions spécifiques pour la protection des secteurs de lisières forestières au contact de la zone urbaine. Ainsi, en zone U une bande de 15m de profondeur doit être maintenue depuis la limite de la zone NB. Cette distance correspond à un retrait nécessaire pour le déplacement des espèces de biodiversité en limite d'espaces forestiers. Cela ne concerne pas les aménagements ponctuels types annexes ou ceux liés aux fonctions écologiques ou forestières, compatibles avec l'intérêt des lisières</i> », extrait du rapport de présentation, Justification des choix.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
<p>Lisières forestières Sur l'ensemble des zones Urbaines du PLU, au sein d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée perpendiculairement depuis la limite de la zone NB, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée à l'exclusion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des annexes non destinées à de l'habitation et d'une superficie égale ou inférieure à 15 m², 		<p>Lisières forestières Sur l'ensemble des zones Urbaines du PLU, au sein d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée perpendiculairement depuis la limite de la zone NB, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée à l'exclusion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des annexes inhabitables et ne pouvant constituer des pièces à vivre non destinées à de l'habitation et d'une superficie égale ou inférieure à 15 m² (tel qu'abris de jardin, local technique, abris à bois, abris à vélo...),

Précision au sein de l'article 6 – Stationnement concernant le nombre d'arbres à planter

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 5 – Les autres dispositions du règlement écrit Article 6.1.2 Modalités d'application des normes de stationnement	Précision au sein de l'article 6.1.2 concernant la qualité paysagère des aires de stationnement relatif à la plantation d'arbres	Il s'agit de préciser que les arbres existants peuvent également être comptés au titre des arbres à réaliser.

Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification
L'ensemble des zones	Cette disposition existe déjà dans les différentes zones concernant les projets de construction, l'objectif étant de privilégier la préservation des arbres existants qui ont une valeur écologique supérieure à la plantation d'un nouvel arbre. Offrir cette possibilité de comptabiliser les arbres existants sur le terrain au titre des arbres à réaliser permet d'inciter le porteur de projet à les conserver.
AVANT MODIFICATION	
Qualité paysagère des aires de stationnement Les aires de stationnement au sol égales ou supérieures à 10 places doivent être plantées à raison de 1 <i>arbre de haute tige</i> pour 6 places, en privilégiant la création de séquences plantées en pleine terre.	APRES MODIFICATION
	Qualité paysagère des aires de stationnement Les aires de stationnement au sol égales ou supérieures à 10 places doivent être plantées à raison de 1 <i>arbre de haute tige</i> pour 6 places, en privilégiant la création de séquences plantées en pleine terre. Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

e. Concernant la section 6 - Les dispositions applicables aux zones à risques naturels

Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI) : ajustement de la disposition réglementaire en aléa faible pour préciser que les extensions sont également autorisées

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 6 – Les dispositions applicables aux zones à risques naturels Article 6.C.1 Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI)	Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI) : ajustement de la disposition réglementaire en aléa faible pour préciser que les extensions sont également autorisées	Ajuster l'écriture pour préciser qu'en aléa faible, en plus des constructions nouvelles sont également autorisées les extensions des constructions.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Les secteurs concernés par un risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI) figurant sur la Planche 3 du règlement graphique en aléa faible	Il ne s'agit pas ici d'augmenter l'exposition aux risques mais de corriger une erreur de rédaction en cohérence avec le code de l'urbanisme qui considère qu'une extension n'est pas une construction nouvelle mais correspond à des travaux sur une construction existante. En conséquence, la rédaction actuellement proposée n'autorise que les nouvelles constructions et pas les extensions des constructions. Il est donc proposé de le préciser.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m) Peuvent être autorisés : - Les changements de <i>destination</i> .		Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m) Peuvent être autorisés : - Les changements de <i>destination</i> .

- Toute nouvelle <i>construction</i> de quelque nature que ce soit intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 80 cm par rapport au <i>terrain</i> naturel	- Toute nouvelle <i>construction, y compris les extensions</i> , de quelque nature que ce soit intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 80 cm par rapport au <i>terrain</i> naturel
---	---

Précision des dispositions au sein des zones de risque cavité

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 6 – Les dispositions applicables aux zones à risques naturels Article 6.G Risque cavité	Préciser que les piscines et la mise aux normes des bâtiments agricoles sont également autorisés à l'Article 6.G.1 Zone de risque	Il s'agit d'ajouter aux travaux et occupations du sol autorisés au sein de ces secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - les piscines non couvertes et sans infiltration des eaux de vidange - la mise aux normes des bâtiments d'activité agricole.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Les secteurs concernés par une zone de risque cavité figurant sur la Planche 3 du règlement graphique.	Comme précisé au sein du Rapport de présentation du PLU (p.86 du Tome 2 de l'Etat Initial de l'Environnement), les règles édictées concernant les secteurs situés en périmètre de risque cavité sont celles existantes au sein du guide d'instruction des dossiers d'autorisation du droit des sols (ADS) concernant le risque cavité. Ce document a été élaboré par les services de l'Etat. Ce guide rappelle les principes à adopter dans les zones exposées. Les dispositions réglementaires du PLU sont donc celles figurant au sein de ce guide mais dans le cadre de la rédaction le tableau en annexe de ce guide a omis d'être pris en compte. En conséquence, le guide d'instruction sur le risque cavité précise en annexe au sein d'un tableau que les piscines non couvertes et sans infiltration des eaux de vidange ainsi que la mise aux normes des bâtiments d'activité agricole sont autorisés. Les ajustements apportés n'ont pas pour objet d'augmenter les enjeux en zone de risques mais bien d'être en cohérence avec les dispositions réglementaires figurant au sein du guide instruction élaboré par l'Etat. Le règlement du PLU n'a pas pour objectif d'être plus contraignant que le guide élaboré par les services de l'Etat sur cette thématique.	
REGLEMENT ECRIT		
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	
6.G Risque cavité 6.G.1 Zone de risque Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> - L'adaptation, la réfection des <i>constructions</i> existantes et leur <i>extension</i>, une seule fois à la date d'approbation du PLU (20 m² d'<i>emprise au sol</i> pour l'habitat et 20% de l'<i>emprise au sol</i> existante à la date d'approbation du PLU pour les activités) et dès lors qu'aucun indice ponctuel ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la <i>construction</i> (les informations concernant la nature des indices sont précisées au sein de l'annexe informative du PLU, TOME 5, les cartes n°3). Cette extension ne doit pas permettre la création d'un nouveau <i>logement</i> ou d'une nouvelle activité. 	6.G Risque cavité 6.G.1 Zone de risque Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> - L'adaptation, la réfection des <i>constructions</i> existantes et leur <i>extension</i>, une seule fois à la date d'approbation du PLU (20 m² d'<i>emprise au sol</i> pour l'habitat et 20% de l'<i>emprise au sol</i> existante à la date d'approbation du PLU pour les activités) et dès lors qu'aucun indice ponctuel ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la <i>construction</i> (les informations concernant la nature des indices sont précisées au sein de l'annexe informative du PLU, TOME 5, les cartes n°3). Cette extension ne doit pas permettre la création d'un nouveau <i>logement</i> ou d'une nouvelle activité. 	

<ul style="list-style-type: none"> - Les structures légères (abri de jardin, abri à bois, auvent/préau de faible emprise, portail/porte, <i>clôture</i> à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation des enjeux (stockage, abris de matériel...). - La <i>reconstruction</i> après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré. - L'aménagement des combles autorisé tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un <i>logement</i> supplémentaire. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les structures légères (abri de jardin, abri à bois, auvent/préau de faible emprise, portail/porte, <i>clôture</i> à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation des enjeux (stockage, abris de matériel...). - La <i>reconstruction</i> après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré. - L'aménagement des combles autorisé tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un <i>logement</i> supplémentaire. - les piscines non couvertes et sans infiltration des eaux de vidange. - la mise aux normes des bâtiments d'activité agricole.
TOME 2 DU RAPPORT DE PRESENTATION - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Plusieurs règles sont énoncées par la doctrine dans ces périmètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas des bâtiments, la règle est l'interdiction de construire. A l'exception des établissements recevant du public, pourront toutefois être autorisés : <ul style="list-style-type: none"> - L'adaptation et la réfection des constructions existantes y compris leur extension mesurée (20m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% de l'emprise au sol existante pour les activités) dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, - L'aménagement des combles est autorisé tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire... ▪ Dans le cas des accès et parking, aucun projet de construction ne peut être autorisé si l'accès se situe au droit d'un effondrement ou bien dans le périmètre d'une cavité avérée. ▪ Dans le cas de la mise aux normes de bâtiments agricoles, des dérogations spécifiques sont traitées au bureau des risques naturels de la DDTM afin de réduire la vulnérabilité et d'assurer la pérennité des exploitations. <p>Si après, quelques exemples d'application de la Doctrine départementale sur le cas spécifique d'une extension mesurée dans un périmètre de risque de cavité.</p>	<p>Plusieurs règles sont énoncées par la doctrine dans ces périmètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas des bâtiments, la règle est l'interdiction de construire. A l'exception des établissements recevant du public, pourront toutefois être autorisés : <ul style="list-style-type: none"> - L'adaptation et la réfection des constructions existantes y compris leur extension mesurée (20m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% de l'emprise au sol existante pour les activités) dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, - L'aménagement des combles est autorisé tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire... ▪ Dans le cas des accès et parking, aucun projet de construction ne peut être autorisé si l'accès se situe au droit d'un effondrement ou bien dans le périmètre d'une cavité avérée. ▪ Dans le cas de la mise aux normes de bâtiments agricoles, des dérogations spécifiques sont traitées au bureau des risques naturels de la DDTM afin de réduire la vulnérabilité et d'assurer la pérennité des exploitations. ▪ Dans le cas de la réalisation de piscines : celles-ci doivent être non couvertes et sans infiltration des eaux de vidange. <p>Si après, quelques exemples d'application de la Doctrine départementale sur le cas spécifique d'une extension mesurée dans un périmètre de risque de cavité.</p>

f. Concernant la section 7 - Les dispositions applicables aux zones à risques technologiques

Ajustement de l'information relative aux Secteurs d'Information sur les Sols pollués (SIS)

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 1 - Règlement écrit Section 7 – Les dispositions applicables aux zones à risques technologiques Article 7.A.2 Secteurs d'Information sur les Sols pollués (SIS)	Ajustement de l'information relative aux Secteurs d'Information sur les Sols pollués (SIS)	Prise en compte de l'arrêté préfectoral du 25 mai 2020 et de l'arrêté du Président de la Métropole Rouen Normandie portant mise à jour des pièces annexes du PLU : Tome 2 « Périmètres divers » où sont représentés graphiquement les SIS.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
	Les SIS figuraient déjà au sein des annexes du PLU mais en annexe informative dans l'attente de l'arrêté préfectoral. Ce dernier ayant été pris, il convient d'en tenir compte au sein du règlement et d'ajuster la disposition en conséquence. Cette disposition se limite à informer les porteurs de projet qui seraient éventuellement concernés par un terrain impacté par un SIS.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
7.A.2 Secteurs d'Information sur les Sols pollués (SIS) Pour information, dans l'attente de l'arrêté préfectoral approuvant la liste et les périmètres des SIS, ces données figurent au sein du TOME 5 – Annexes Informatives – Annexe n°16.		7.A.2 Secteurs d'Information sur les Sols pollués (SIS) Pour information, dans l'attente de l'arrêté préfectoral approuvant la liste et les périmètres des SIS, ces données figurent au sein du TOME 5 – Annexes Informatives – Annexe n°16. Les informations relatives au SIS figure au sein des Annexes du PLU (Tome 2 « Périmètres divers »). Les projets de construction et de lotissement prévus dans un SIS doivent faire l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

2. Modifications apportées au Livre 2 du règlement écrit

- a. Concernant l'ensemble des zones hors les zones URP (n°4, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 34), hors toutes les zones UR(n°) et URX(n°)

Ajustement de l'écriture d'une disposition alternative concernant l'implantation des extensions des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 et 2 - Article 3.1 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies + Tome 4 du Rapport de Présentation	Ajustement de l'écriture d'une disposition alternative concernant l'implantation des extensions des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques	La formulation actuelle du paragraphe concernant les dérogations pour l'extension des constructions existantes est complexe et doit être ajustée pour une meilleure application.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones hors les zones URP (n°4, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 34), hors toutes les zones UR(n°) et URX(n°)	L'écriture actuelle de cette disposition rend la « dérogation » permise pour les constructions existantes inopérante. Pour rappel, les dispositions alternatives sont précisées afin d'adapter les règles aux éléments de contexte particulier qui justifient une implantation différente de celle du règlement de zone. L'une de ces dispositions vise à permettre l'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) dans la continuité de l'existant ou selon un recul supérieur par rapport aux voies et emprises publiques. Comme précisé au sein de la Justification des Choix (Tome 4 du Rapport de Présentation) « l'objectif est ici de préserver la distance existante par rapport à la voie et de ne pas permettre d'extensions qui viendraient rompre le rythme bâti existant ». Or, cette disposition du PLU précise également que la règle ne s'applique qu'aux constructions : « implantées différemment des règles définies au sein de la zone ». En conséquence, si la construction existante ne respecte pas les règles fixées par le nouveau PLU, elle ne peut pas réaliser d'extension dans la continuité de l'existant. La disposition alternative est de fait inapplicable. Il convient donc de supprimer la mention « implantée différemment des règles définies au sein de la zone » afin de permettre l'évolution du bâti existant. La cohérence urbaine, le respect du rythme bâti existant, étant de fait assurés par la mention qui précise : « dès lors que cette <i>extension</i> est réalisée dans la continuité de la <i>construction</i> existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ».	
REGLEMENT ECRIT		
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	
- Pour permettre l'aménagement ou l' <i>extension</i> d'une <i>construction existante</i> à la date d'approbation du PLU, implantée différemment des règles définies au sein de la zone dès lors que cette <i>extension</i> est réalisée dans la continuité de la <i>construction</i> existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.	- Pour permettre l'aménagement ou l' <i>extension</i> d'une <i>construction existante</i> à la date d'approbation du PLU, implantée différemment des règles définies au sein de la zone dès lors que cette <i>extension</i> est réalisée dans la continuité de la <i>construction</i> existante ou selon un recul supérieur à celle-ci.	

TOME 4 DU RAPPORT DE PRESENTATION

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Pour permettre l'aménagement ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment des règles définies au sein de la zone dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci. L'objectif est ici de préserver la distance existante par rapport à la voie et de ne pas permettre d'extensions qui viendraient rompre le rythme bâti existant.</p>	<p>Pour permettre l'aménagement ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment des règles définies au sein de la zone dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci. L'objectif est ici de préserver la distance existante par rapport à la voie et de ne pas permettre d'extensions qui viendraient rompre le rythme bâti existant.</p>

Précisions apportées concernant la disposition alternative relative aux annexes au sein de l'article 3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
<p>Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 et 2 - Article 3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives + Tome 4 du Rapport de Présentation</p>	<p>Ajustement de l'écriture d'une disposition alternative concernant l'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Il s'agit de préciser que la disposition alternative concerne les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 15 m² ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m².</p>
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
<p>L'ensemble des zones hors les zones URP (n°4, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 34), hors toutes les zones UR(n°) et URX(n°), 1AUR(n°) et 1AUXR(n°)</p>	<p>Une annexe peut ne pas générer de la surface de plancher mais uniquement de l'emprise au sol, ainsi par exemple les annexes suivantes ne créent pas de surface de plancher mais uniquement de l'emprise au sol : garage, abri ouvert pour le bois, carport, abri à vélo, etc. En conséquence, la rédaction de la disposition alternative relative aux annexes est à ajuster car cette règle alternative vise l'ensemble des annexes de faible ampleur. Il convient de préciser « surface de plancher ou emprise au sol » afin de ne pas exclure une partie de ce type d'annexe.</p>	
REGLEMENT ECRIT		
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	
<p>- Les annexes (d'une surface de plancher inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en limite séparative ou avec un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (L≥H/2). Si une haie existe en limite séparative elle devra être préservée.</p>	<p>- Les annexes (d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² et d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en limite séparative ou avec un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (L≥H/2). Si une haie existe en limite séparative elle devra être préservée</p>	

TOME 4 DU RAPPORT DE PRESENTATION

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Les annexes (d'une <i>surface de plancher</i> inférieure ou égale à 15 m ² et d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en limite séparative ou avec un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$).	Les annexes (d'une <i>surface de plancher</i> inférieure ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m ² et d'une hauteur au point le plus haut inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en limite séparative ou avec un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$).

Ajout d'une disposition alternative relative à l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives permettant l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) pour les constructions existantes

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 et 2 - Article 3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives + Tome 4 du Rapport de Présentation	Ajout d'une disposition alternative relative à l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives permettant l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) pour les constructions existantes	Le règlement ne permet pas l'ITE des constructions existantes déjà implantées différemment des règles définies par le PLU. En conséquence l'ITE n'est pas possible.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones hors les zones URP (n°4, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 34), hors toutes les zones UR(n°) et URX(n°), 1AUR(n°) et 1AUXR(n°) ainsi que les zones 1AU et 2AU.	Il s'agit d'ajouter une disposition alternative afin de permettre aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment des règles définies au sein du PLU, de pouvoir réaliser une isolation thermique par l'extérieur en saillie des façades. Le code de l'urbanisme prévoit une dérogation mais uniquement si les constructions sont déjà implantées conformément aux règles en vigueur, puisque cette dérogation se limite (Cf. article R152-6 du code de l'urbanisme) à un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles en vigueur. Or, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades est de plus en plus mise en œuvre sur les constructions réalisées avant l'approbation du PLU (13/02/2020) et certaines ne sont déjà pas implantées selon les règles récemment approuvées, en conséquence une ITE n'est pas possible. Dans un objectif de réduction des consommations d'énergie et en cohérence avec les orientations du PADD, une disposition alternative est ajoutée afin de permettre la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Il est précisé que cette isolation en saillie des façades doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.	
REGLEMENT ECRIT		
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	
Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage. - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un <i>retrait</i> de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la <i>limite séparative</i> .	Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants : - D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage. - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un <i>retrait</i> de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la <i>limite séparative</i> .	

<p>Les <i>annexes</i> (d'une <i>surface de plancher</i> inférieure ou égale à 15 m² et d'une <i>hauteur au point le plus haut</i> inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en <i>limite séparative</i> ou avec un <i>retrait</i> d'une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> ($L \geq H/2$). Si une haie existe en <i>limite séparative</i> elle devra être préservée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la <i>construction</i> d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement. - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie). 	<p>Les <i>annexes</i> (d'une <i>surface de plancher</i> inférieure ou égale à 15 m² et d'une <i>hauteur au point le plus haut</i> inférieure ou égale à 3,5 m) seront implantées en <i>limite séparative</i> ou avec un <i>retrait</i> d'une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> ($L \geq H/2$). Si une haie existe en <i>limite séparative</i> elle devra être préservée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la <i>construction</i> d'équipements d'intérêt collectifs et services publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur fonction suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement. - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie). - Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
TOME 4 DU RAPPORT DE PRESENTATION	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Au sein de chacune des zones, des règles alternatives sont précisées afin de s'adapter aux éléments de contexte particulier qui justifient une implantation différente de celle du règlement de zone. Dans six cas de figure ou hypothèses, une alternative à la règle de la zone en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives est possible. Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - (...) 	<p>Au sein de chacune des zones, des règles alternatives sont précisées afin de s'adapter aux éléments de contexte particulier qui justifient une implantation différente de celle du règlement de zone. Dans six cas de figure ou hypothèses, une alternative à la règle de la zone en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives est possible. Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - (...) - Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Précision concernant le champ d'application de la disposition relative à la végétalisation des toitures-terrasses

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 et 2 - Article 4.1.4 Toitures	Précision concernant le champ d'application de la disposition relative à la végétalisation des toitures-terrasses	Préciser que la disposition concernant la végétalisation des toitures-terrasses, fixée à l'article 4.1.4 Toitures, ne concerne que les nouvelles constructions
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones hors les zones URP (n°4, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 34), hors toutes les zones UR(n°) et URX(n°), 1AUR(n°) et	L'article 4.1.1 de chaque zone précise : « Lorsque la toiture-terrasse présente une surface continue d'au minimum 150 m ² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité du bâtiment. Les bâtiments comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition ».	

1AUXR(n°) ainsi que les zones 1AU et 2AU.	Cette disposition vise les nouvelles constructions, qui, dès leur phase de conception peuvent prévoir une structure capable de supporter un dispositif de végétalisation de la toiture. Dans le cadre de réhabilitation de constructions existantes, il n'est pas possible d'imposer une telle disposition puisque ces bâtiments n'ont pas été conçus à l'origine pour supporter une végétalisation de leur toiture. En conséquence, il est nécessaire que le règlement précise que cette disposition s'impose aux nouvelles constructions afin de ne pas obérer la réhabilitation du parc de logements existant.
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Lorsque la toiture-terrasse présente une surface continue d'au minimum 150 m ² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité du <i>bâtiment</i> .	Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m ² carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité du <i>bâtiment</i> .

Précision des opérations générant un nombre d'arbres à planter au sein des espaces libres

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 – Titres 1 et 2 - Règlement écrit Article 5.1 Traitement des espaces libres	Traitement des espaces libres – Opérations générant un nombre d'arbres à planter	Préciser le champ d'application de cette disposition. Un nombre d'arbres à planter est demandé pour tout projet de nouvelle construction à l'exception des annexes de faible ampleur. Le mot « terrain » est supprimé pour faciliter la lecture de la règle, le nombre d'arbres à planter étant calculer au regard de la surface d'espace libre. Il est ajouté « haute tige » pour ne pas restreindre la plantation uniquement à des arbres « tiges »
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones hors les zones URP (n°4, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 34), hors toutes les zones UR(n°) et URX(n°), 1AUR(n°) et 1AUXR(n°)	<p>En dehors des zones UXM et UXI, le règlement écrit ne précise pas quelle opération génère la plantation d'arbres au sein des espaces libres, contrairement aux zones UXM et UXI qui exonèrent les extensions de la plantation d'arbres.</p> <p>Or, il a été constaté dans la mise en application du règlement que cette disposition était inadaptée pour des terrains déjà bâtis. Ainsi, exiger un nombre d'arbres à planter au regard de la totalité de la surface d'espace libre pour la réalisation d'une extension (au sol ou en surélévation) ainsi que pour la construction d'une annexe, peut générer un nombre d'arbres difficilement réalisable sur le terrain existant compte-tenu de sa configuration. Cette disposition peut également générer la plantation d'arbres sur un terrain déjà aménagé et dont la configuration ne permettra pas le développement nécessaire à la croissance de ces arbres. Ainsi, une extension de 20 m² implantée sur un terrain disposant de 630 m² d'espace libre génère la plantation de 7 arbres. Les espaces libres sont composés de l'ensemble des espaces non bâtis qui ont déjà un usage sur des terrains déjà bâtis (circulation, stationnement, potager, aire de jeux...).</p> <p>Dans un souci de cohérence et pour garantir que la plantation de nouveaux arbres soit réalisée dans de bonne condition, il est proposé d'adapter la disposition réglementaire pour en exclure les projets sur les constructions existantes (extension) et les annexes de faible ampleur.</p> <p>Il est précisé qu'une disposition prévoit que les arbres existants soient préservés et que s'ils ne peuvent être maintenus, ils doivent être remplacés par un nombre d'arbres équivalent.</p> <p>Il sera également précisé qu'il est possible de planter soit des arbres tiges, soit des arbres de hautes tiges afin de permettre la plantation de ces espèces. Le mot « terrain » est supprimé afin de faciliter la lecture de la règle et son application.</p>	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>5.1. Traitement des espaces libres</p> <p>Les <i>espaces libres</i> doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du <i>terrain</i> et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les <i>espaces verts</i> d'un seul tenant et en contiguïté avec les <i>espaces libres</i> des <i>terrains</i> voisins.</p> <p>Il sera planté un <i>arbre tige</i> par tranche « entamée » de 100 m² de <i>terrain</i> d'espace libre. Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.</p>	<p>5.1. Traitement des espaces libres</p> <p>Les <i>espaces libres</i> doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du <i>terrain</i> et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les <i>espaces verts</i> d'un seul tenant et en contiguïté avec les <i>espaces libres</i> des <i>terrains</i> voisins.</p> <p>Pour tout projet de construction nouvelle, il sera planté un <i>arbre tige</i> ou de haute tige par tranche « entamée » de 100 m² de terrain d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m².</p>

Précision apportée sur les modalités de calcul du nombre d'arbres à planter concernant les terrains déjà aménagés avec un usage spécifique

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 – Titres 1 et 2 - Règlement écrit Article 5.1 Traitement des espaces libres	Traitement des espaces libres – Précision apportée sur les modalités de calcul du nombre d'arbres à planter : création d'une disposition alternative pour les terrains déjà aménagés à la date d'approbation du PLU et ayant un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres. ,	Ajouter une disposition alternative concernant les terrains déjà aménagés à la date d'approbation du PLU pour préciser que le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres (en dehors des espaces de stationnement) comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
L'ensemble des zones hors les zones URP (n°4, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 29, 30, 31, 34), hors toutes les zones UR(n°) et URX(n°), 1AU et 2AU	<p>Pour les terrains déjà aménagés, il est nécessaire de mettre en cohérence les usages existants avec la nécessité de planter des arbres. L'objectif de la règle est bien de planter des arbres là où ils pourront se développer et jouer leur rôle écologique. Il n'est donc pas justifié de calculer un nombre d'arbres sur une surface qui a déjà une autre fonction et où la plantation d'arbres viendraient nuire à cette fonction. Ou à l'inverse que l'usage existant du terrain déjà aménagé vienne nuire au bon développement des arbres compte-tenu de l'usage qu'il est fait du site. Par exemple, sur un terrain déjà occupé par un terrain de foot, la réalisation d'un bloc de sanitaires ou de vestiaires pourrait générer la plantation de plus de 100 arbres si la surface du terrain de football n'était pas décomptée de la surface d'espace libre pour calculer le nombre d'arbres à planter.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de nouveau projet sur des terrains non aménagés car la plantation des arbres peut être intégrée en amont du projet. Il s'agit donc d'ajouter une disposition alternative à l'article 5.1 puisque cette disposition est adaptée au contexte et ne s'appliquera pas de manière générale et uniforme sur le territoire.</p>	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
Aucune disposition alternative		<p>Disposition alternative dans l'ensemble de la zone :</p> <p>Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.</p>

b. Concernant certaines zones

Zones où s'applique une Bande de Constructibilité Renforcée : ajustement de la synthèse de la règle de retrait par rapport aux limites séparatives figurant entre parenthèses

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 - Article 3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Ajustement de la synthèse de la règle de retrait par rapport aux limites séparatives figurant entre parenthèses.	Mettre en cohérence la synthèse de la règle figurant entre parenthèse avec l'écriture de la règle.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zones où s'applique une Bande de Constructibilité Renforcée (BCR)	Au-delà de la BCR, pour l'implantation des constructions, le règlement précise qu'« En cas de <i>retrait</i> , elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> , avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la <i>limite séparative</i> » et la synthèse de la règle comporte une erreur en indiquant : $L \geq H/2$ et ≥ 3 m, c'est en effet $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m qu'il faut indiquer.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION (modification en gras-rouge)
En cas de <i>retrait</i> , elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> , avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la <i>limite séparative</i> (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).		En cas de <i>retrait</i> , elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> , avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la <i>limite séparative</i> (soit $L \geq H_{max}/2$ et ≥ 3 m).

Ajustement de la disposition concernant le retrait des constructions vis-à-vis de la limite séparative de fond de terrain au sein de la BCR

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 et 2 - Article 3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Ajustement de la disposition concernant le retrait des constructions vis-à-vis de la limite séparative de fond de terrain au sein de la BCR.	La rédaction actuelle est à reformuler afin d'éclaircir la disposition et de permettre une meilleure application de la disposition des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative de fond de terrain est située dans la BCR. La disposition concernant les terrains existants avec une configuration particulière est ajustée afin de pas obérer leur urbanisation et limiter la création de friche.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zones UAA, UAB, UBA1	Au sein des zones denses, voire très denses, où se concentre une diversité des fonctions urbaines (logements, services, commerces, emplois, équipements...) et où la création de logements est à favoriser pour limiter les déplacements et participer à l'intensification de la ville, certaines configurations urbaines peuvent bloquer l'urbanisation de terrains existants. Il convient donc d'ajuster la règle permettant aux terrains existants à la date d'approbation du PLU de bénéficier de dispositions moins contraignantes concernant le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives. Cette disposition se limite « aux terrains existants à la date d'approbation du PLU » pour ne pas inciter à créer ce type de parcellaire qui doit faire exception compte-tenu de sa difficulté à être urbanisé. Il s'agit également de limiter la création de friche en permettant l'urbanisation de ces terrains.	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>En cas de <i>retrait</i>, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i>, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la <i>limite séparative</i> (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).</p> <p>En <i>limite séparative latérale</i>, l'implantation en <i>retrait</i> est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le <i>bâtiment</i> à réaliser de <i>façades latérales</i> aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.</p> <p>Si la <i>limite séparative de fond de terrain</i> est située dans la <i>bande de constructibilité renforcée</i>, le <i>retrait</i> de la <i>construction</i> par rapport à la <i>limite séparative de fond de terrain</i> devra être de 3 m minimum, cette distance pouvant être réduite à zéro pour des <i>terrains</i> d'une profondeur inférieure à 10 mètres existants à la date d'approbation du PLU.</p>	<p>En cas de <i>retrait</i>, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i>, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la <i>limite séparative</i> (soit $L \geq H/2$ et ≥ 3 m).</p> <p>Si la <i>limite séparative de fond de terrain</i> est située dans la <i>bande de constructibilité renforcée</i>, le ce retrait de la <i>construction</i> par rapport à la <i>limite séparative de fond de terrain</i> devra être de 3 m minimum (soit $L \geq 3$ m).</p> <p>cette distance Ce retrait pouvant être réduite à zéro pour des <i>terrains existants à la date d'approbation du PLU</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - dont la <i>limite séparative de fond de terrain</i> est située dans la <i>bande de constructibilité renforcée</i> - ou d'une profondeur inférieure à 10 mètres existants à la date d'approbation du PLU. <p>En <i>limite séparative latérale</i>, l'implantation en <i>retrait</i> est admise à la condition de ne pas laisser apparaître sur le <i>bâtiment</i> à réaliser de <i>façades latérales</i> aveugles, sauf lorsque celles-ci présentent un traitement qualitatif conçu pour demeurer apparent.</p>

Ajout d'une disposition manquante en zone UBA1 concernant le cas particulier des parcelles parallèles à la voie

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 Article 3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Ajout d'une disposition manquante au sein des dispositions alternatives en zone UBA1 concernant le cas particulier des parcelles parallèles à la voie et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 m	Préciser au sein des dispositions alternatives qu'aucune <i>bande de constructibilité renforcée</i> ne s'applique pour les parcelles parallèles à la <i>voie</i> et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 mètres, et ce sur tout leur linéaire le long de la <i>voie</i> , ainsi que pour les <i>constructions</i> situées en second rang de ces parcelles.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone UBA1	Cette disposition spécifique à ce type de configuration de parcelles a été oubliée au sein du règlement en zone UBA1 alors que l'objectif poursuivi était le même au sein de la zone UAB et UBA1 pour ce type de parcelle qui peuvent exister au sein de ces deux zones. Le rapport de présentation le précise d'ailleurs à la page 194 du Tome 4 (justification des choix) : « En zone UAB et UBA1, il est précisé qu'aucune bande de constructibilité renforcée ne peut s'appliquer pour les parcelles parallèles à la voie et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 mètres et ce sur tout leur linéaire le long de la voie, ainsi que pour les constructions situées en second rang de ces parcelles. Cette disposition est prévue pour ce type de parcelle déjà urbanisée sous forme de maisons de ville en bande et dont l'intensification urbaine viendrait nuire à l'intégration des constructions dans l'environnement ». En conséquence, la disposition alternative figurant en zone UAB (p.27) est donc reprise au sein des dispositions alternatives de l'article 3.2 de la zone UBA1.	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone</p> <p>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage. - (...) 	<p>Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone</p> <p>Aucune bande de constructibilité renforcée ne s'applique pour les parcelles parallèles à la voie et d'une profondeur inférieure ou égale à 8 mètres et ce sur tout leur linéaire le long de la voie, ainsi que pour les constructions situées en second rang de ces parcelles.</p> <p>Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage. - (...)

Correction de l'erreur d'écriture pour qualifier la limite séparative en zones UCO, UBH, A, NA, NO, NB, NL, NR, UD, URP 1, secteur UBB2-1 : remplacer limite opposée par limite séparative

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 et 2 - Article 3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Correction de l'erreur d'écriture pour qualifier la limite séparative en zones UCO, UBH, A, N, UD et URP1 ainsi que le secteur UBB2-1	Remplacer le terme « opposée » par « séparative »
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UCO, UBH, A, NA, NO, NB, NL, NR, UD, URP 1, secteur UBB2-1	L'article 3.2 de chaque zone encadre l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Au sein du PLU, comme précisé dans le Lexique, à la définition de limite séparative, (Livre 1 du règlement écrit) « il existe que deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond de terrain ». Or, dans certaines zones, le terme « limite opposée » a été utilisé par erreur, il convient donc de le remplacer par « séparative » afin d'assurer la cohérence du document et de permettre une meilleure application de la règle.	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	
Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la limite opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).	Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 m vis-à-vis de la limite séparative opposée (soit $L \geq H/2$ et ≥ 5 m).	

Corriger l'erreur de rédaction en Zone UD afin d'autoriser les attiques comme au sein de toutes les autres zones R+2+C ou A

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 - Article 3.5 Hauteurs des constructions	Corriger l'erreur de rédaction en Zone UD afin d'autoriser les attiques comme au sein de toutes les autres zones R+2+C ou A	Permettre les constructions en attique en zone UD en ajoutant cette précision au sein de la zone « ou A », A pour Attique.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone UD	La zone UD est une zone urbaine à vocation habitat à dominante habitat collectif. Le nombre de niveaux autorisés est R+2+Combles et la possibilité de réaliser un dernier niveau en attique a été oublié par erreur. En effet, l'attique est autorisée dans toutes les zones sauf en zone UD, or cette zone étant vouée principalement à la construction d'immeubles ; Cette absence de possibilité de réaliser des attiques pose problème dans la mise en œuvre des projets. La forme urbaine est ainsi réduite à la toiture-terrasse ou aux combles, pouvant appauvrir les projets et la qualité du cadre de vie produit. En conséquence, dans un souci de cohérence et afin de permettre la mise en œuvre de formes urbaines diversifiées et de qualité au sein de la zone UD, il convient de corriger cette erreur de rédaction et d'y autoriser les attiques. Cette correction n'aura pas pour effet d'augmenter les hauteurs au sein de la zone.	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION
En l'absence d'inscription graphique, la <i>hauteur</i> maximale autorisée est fixée à 14m en tout point du <i>bâtiment</i> . La <i>hauteur</i> maximale exprimée en niveaux est de R+2+C. Ces deux règles sont cumulatives.		En l'absence d'inscription graphique, la <i>hauteur</i> maximale autorisée est fixée à 14m en tout point du <i>bâtiment</i> . La <i>hauteur</i> maximale exprimée en niveaux est de R+2+C ou A . Ces deux règles sont cumulatives.

Au sein de certaines zones : ajouter à la disposition concernant le calcul du nombre d'arbres à planter que les arbres existants peuvent être comptabilisés à ce titre

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 - Article 5.1. Traitement des espaces libres	Ajout d'une disposition afin que les arbres existants puissent être comptabilisés en tant qu'arbres à planter sur la parcelle.	Ajout d'une disposition afin que les arbres existants puissent être comptabilisés en tant qu'arbres à planter sur la parcelle comme cela est déjà précisé au sein des autres zones.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
UXM, UXI, UXA, UXT, UXC, UE, UZ	Au sein de ces zones il manque la disposition permettant de comptabiliser les arbres existants au titre des d'arbres à planter sur le terrain, cette précision est apportée dans les autres zones. Comme précisé au sein du Tome 4 du Rapport de Présentation : « <i>La préservation des arbres existants est à favoriser et dans la mesure du possible l'implantation des constructions doit s'organiser afin d'éviter d'arracher les arbres présents sur le terrain</i> ». En effet, les arbres existants ont une valeur écologique supérieure à la plantation d'un nouvel arbre. Offrir cette possibilité de comptabiliser les arbres existants sur le terrain au titre des arbres à réaliser peut inciter le porteur de projet à les conserver	

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>5.1. Traitement des espaces libres</p> <p>Les <i>espaces libres</i> doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du <i>terrain</i> et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les <i>espaces verts</i> d'un seul tenant et en contiguïté avec les <i>espaces libres</i> des <i>terrains</i> voisins.</p> <p>Il sera planté un arbre par tranche de 300 m² de <i>terrain</i>.</p>	<p>5.1. Traitement des espaces libres</p> <p>Les <i>espaces libres</i> doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du <i>terrain</i> et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les <i>espaces verts</i> d'un seul tenant et en contiguïté avec les <i>espaces libres</i> des <i>terrains</i> voisins.</p> <p>Il sera planté un arbre par tranche de 300 m² de <i>terrain</i>.</p> <p>Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.</p>

Ajustement de la disposition relative aux activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions en zone 1AU sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 et 2 Article 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions	Ajustement de la disposition relative aux activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions en zone 1AU	Préciser que ce sont l'ensemble des constructions, installations et aménagements autorisés au sein de la zone qui sont soumis à l'obligation d'être réalisés sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
1AUA, 1AUB1, 1AUB2, URP1, URP2, URP5, URP6, URP7, URP8, URP11, URP12, URP13, URP15, URP16, URP17, URP18, URP19, URP21, URP22, URP24, URP26, URP33	<p>L'écriture actuelle laisse entendre que seules les opérations listées à l'article 1.2 doivent être réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble or comme précisé au sein du Tome 4 du rapport de présentation (justification des choix) « <i>Certaines zones conditionnent les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements uniquement si ces derniers sont réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble telle que définie au sein du lexique figurant au Livre 1 du règlement. Cette précision est apportée à l'article 1.2 des zones concernées.</i></p> <p><i>Les zones 1AU doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de ne pas compromettre l'aménagement de la zone prévu au sein de l'OAP (...) les zones URP disposant d'une OAP peuvent être mises en oeuvre uniquement à travers une opération d'aménagement d'ensemble (...) D'autres zones URP, sans OAP, ont une mise en oeuvre conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble et ce afin de garantir une cohérence d'aménagement et que l'opération ne se fasse pas au coup par coup ».</i> L'ajustement proposé permet d'affirmer la volonté des auteurs du PLU de réaliser l'aménagement de ces zones sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble et d'être en cohérence avec le rapport de présentation.</p>	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION	
<p>1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions</p> <p>Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation, sont autorisés les</p>	<p>1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions</p> <p>Les constructions, installations et aménagements non mentionnées à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, 	

types d'activités, destinations et sous-destinations suivants, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble : - Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes : (...)	<ul style="list-style-type: none"> - et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation, - et d'être réalisés sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble <p>En supplément des conditions fixées ci-dessus sont également autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes : (...)
--	--

En zone Naturelle de Loisirs (NL) autoriser les extensions et annexes pour les logements existants comme dans les autres zones A et N

Pièce(s) concernée(s)	Intitulé	Objet de la modification
Livre 2 - Règlement écrit – Titres 1 Article 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions	En zone NL autoriser les extensions et annexes pour les logements existants comme dans les autres zones A et N	Mise en cohérence du règlement de la zone NL avec les autres zones naturelles et agricoles concernant l'évolution des constructions d'habitations existantes
Zone(s) concernée(s)	Justification de la modification	
Zone NL	<p>Au sein de l'ensemble des zones Agricoles et Naturelles en dehors des zones spécifiques de carrières (AC, NC) et de restauration des ressources naturelles (NR), l'évolution des habitations existantes est permise. Cela est notamment précisé au sein du Tome 4 du rapport de présentation (Justification des choix) : « Des dispositions réglementaires applicables sur l'ensemble des zones naturelles en dehors des zones NC et NR (...) Les constructions, aménagements et installations liés au logement existant à la date d'approbation du PLU : Le règlement permet également aux exploitants agricoles comme aux autres habitants, de réaliser des interventions sur les logements existants à la date d'approbation du PLU. Ainsi, l'aménagement, la réfection et l'extension des logements sont autorisés afin de permettre la préservation dans le temps et l'adaptation des constructions existantes. Ces adaptations sont permises tout en respectant les principes de limitation de l'imperméabilisation des sols et de lutte contre le mitage des espaces agricoles, un certain nombre de règles ont été définies. (...) ».</p> <p>Or au sein du règlement écrit de la zone NL, l'évolution de la sous-destination logement a été omise et en conséquence les quelques habitations existantes au sein de ces zones ne peuvent pas réaliser de travaux comme l'aménagement de combles, etc. En conséquence, il est proposé de reprendre la disposition existante dans les autres zones naturelles et agricoles permettant ces évolutions des constructions d'habitation existante.</p>	
AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION (modification en gras-rouge)
1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions Sont admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels		1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions Sont admises dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols.

et des paysages, ni à la richesse écologique du site et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols.

(...)

Aucune disposition concernant la sous-destination logement

(...)

➤ **Pour la sous-destination logement :**

- L'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que la construction d'annexes à ces constructions :

○ une ou plusieurs extensions et annexes dans la limite globale de 250 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU, extensions et annexes comprises. Ce seuil comprend également l'emprise au sol des constructions existantes à cette même date.

- Les annexes au logement doivent également respecter les conditions cumulatives suivantes :

○ être implantées à une distance maximale de 50 m de l'habitation principale existante à la date d'approbation du PLU,

○ que leur nombre ne dépasse pas 3 nouvelles annexes par terrain à compter de la date d'approbation du PLU,

○ que la superficie totale de l'ensemble des annexes sur le terrain ne dépasse pas 50 m² d'emprise