

PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROMANS-SUR-ISÈRE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Dossier d'approbation

Pièce n°1

La notice explicative

SOMMAIRE

PREAMBULE

1 - Le contexte législatif

1-1 Le cadre réglementaire de la modification simplifiée

1-2 La procédure de modification simplifiée

2 - Les motifs et les justifications de la modification simplifiée

2-1 Enumération des modifications

2-2 Conséquence des modifications

3 - Les objets de la modification

PREAMBULE

La présente notice explicative a pour objet la présentation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Romans-sur-Isère, procédure engagée par arrêté municipal n° AM2018/148.

Le PLU de Romans-sur-Isère a été révisé le 8/07/2013, puis successivement modifié les 19/09/2016 et 15/12/2017 et mis à jour les 18/07/2013 et 10/06/2016.

A des fins de lisibilité, les modifications apportées par la présente procédure seront représentées par un code couleur rouge.

La présente notice explicative sera complétée du règlement et des pièces graphiques suivantes modifiées:

- règlement
- plan de zonage
- orientations d'aménagement et de programmation

1 - Le contexte législatif

1-1 Le cadre réglementaire de la modification simplifiée

La modification ne doit pas porter atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Elle ne doit pas :

- réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- comporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'article L153-45 du code de l'urbanisme dispose que la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est utilisée dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, à savoir :

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

La procédure de modification simplifiée est ainsi mise en œuvre dans les cas suivants :

- la rectification d'une erreur matérielle,
- la majoration des possibilités de construction favorisant l'habitat, la performance énergétique, et les énergies renouvelables dans l'habitat ou à permettre l'agrandissement ou la construction des bâtiments à usage d'habitation, autre que
- en cas de changement ne relevant ni de la révision, ni de la modification.

1-2 La procédure de modification simplifiée

L'arrêté municipal AM2018/148 a engagé la procédure de modification simplifiée.

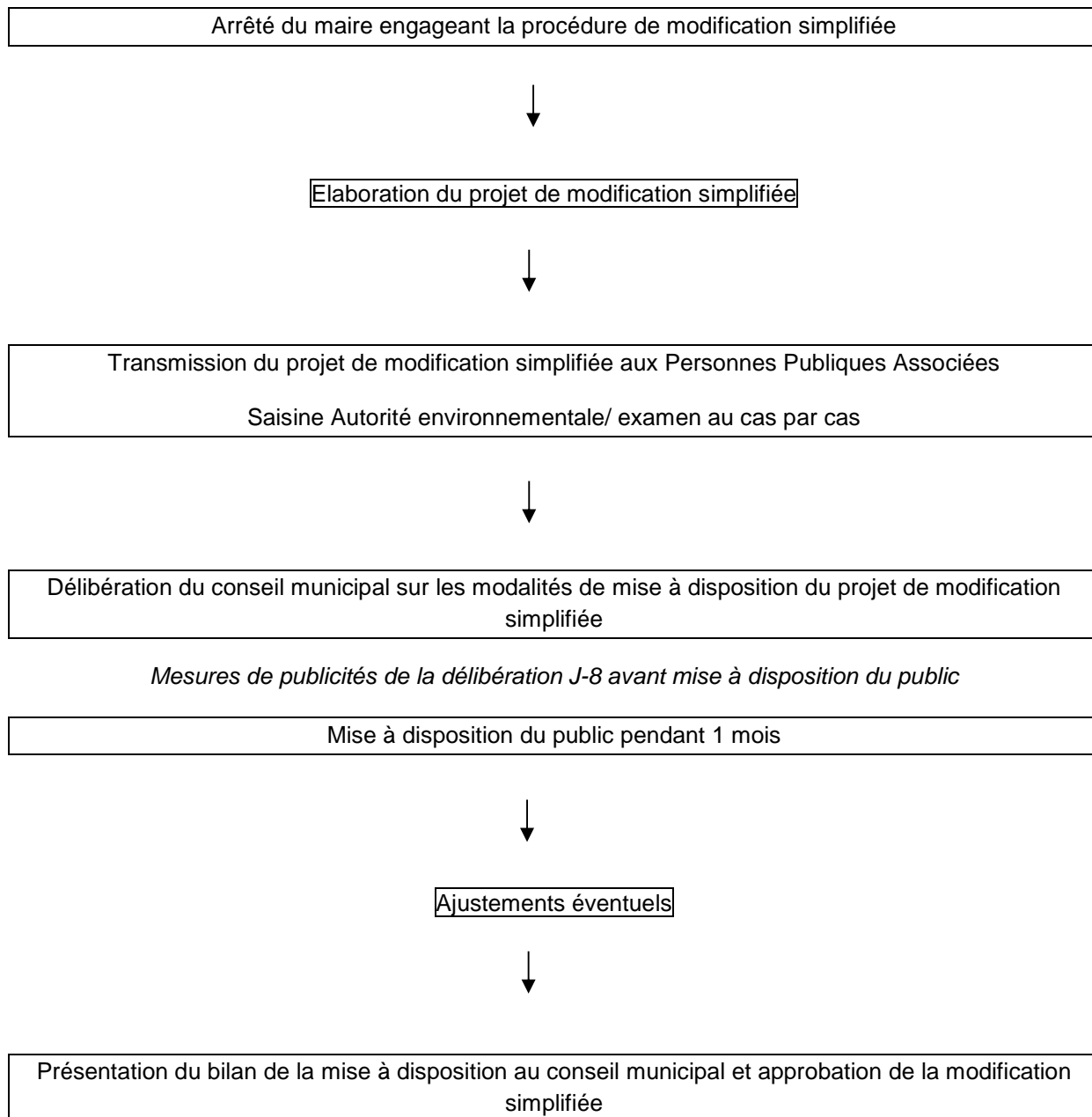
A la différence d'une modification de droit commun pour laquelle une enquête publique est obligatoire, le projet de modification simplifiée fait l'objet d'une mise à disposition du public pendant 1 mois.

Conformément à l'article L153-47, la délibération du conseil municipal en date du 14 mai 2018 a explicité les modalités de la mise à disposition du projet de modification. Celles-ci seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

Le projet de modification simplifiée est notifié aux personnes publiques associées dont les avis seront versés au dossier mis à disposition du public.

Des ajustements au projet de modification simplifiée pourront être apportés suite à ces consultations.

Le bilan de la mise à disposition du public est présenté au conseil municipal qui délibère et adopte le projet éventuellement modifié.



2 - Les motifs et les justifications au recours à la modification simplifiée

2-1 Enumération des modifications

A/L'adaptation des règles liées au stationnement.

Sur l'obligation de place de stationnement en centre ville/article 12 - zones UAP1 et UAP2

La modification n° 2 du PLU a impulsé le mouvement d'assouplissement des règles en matière de production de places de stationnement en centre ville.

Les règles ont été assouplies pour les changements de destination en zone UAP1 où les stationnements restent dûs uniquement dans le cas de création de nouveaux logements, à partir du cinquième inclus.

Ainsi au PLU en vigueur, l'obligation de stationnement s'applique pour :

- les constructions nouvelles,
- pour les extensions de construction existantes créant de nouveaux logements,
- pour les changements de destination, sauf en zone UAP1.

La ville de Romans souhaitait se laisser le temps de la réflexion pour repenser les obligations de stationnement en zone UAP1 et les étendre en partie à la zone UAP2, en les remaniant plus globalement dans le projet de révision générale du PLU en cours. Son caractère exécutoire encore trop lointain et les projets se présentant en centre ville étant freinés par cette règle trop stricte, il est proposé de :

- lever l'obligation de production de places de stationnement sur les zones UAP1 et UAP2
- de maintenir la production de places de stationnement en sous-secteur UAP2s qui correspond aux extensions du centre ville à l'ouest du boulevard de la Libération et à l'Est du boulevard Max Dormoy.

Sur l'intégration de la notion de « places mutualisées résidents/visiteurs » / article 12 UC-UI-UM-UP-1AUg-1AUm-1AUo-1AUp-1AUv

Le PLU actuel ne prescrit pas d'obligation de places visiteurs dans les cas de création de logements (constructions neuves/changement de destination/extension-adjonction), considérant que le stationnement public de proximité peut répondre à ce besoin.

Il paraît ainsi nécessaire de réglementer et d'encadrer la production de places visiteurs dans le cas spécifique où les voiries qui longent l'opération ne disposent pas de stationnement ou en capacité limitée, pour éviter la prolifération du stationnement sauvage à proximité. Ainsi, dans ce cas 25 % des places de stationnement pour chaque opération visant à créer de nouveaux logements ne seront pas attribuées à des résidents et pourront être utilisées par des visiteurs

B/ Les règles d'éloignement des constructions vis-à-vis des emprises et voies publiques, des limites séparatives et entre elles/ UC- UI - UL -UM-UP-1AUg-1AUm-1AUo-1AUp-1AUv

Les règles actuelles du PLU en matière de prospect sont en contradiction avec les orientations législatives en faveur de la densification et la réalité foncière (foncier rare et cher), qui conduisent à construire sur des terrains de taille modeste.

Les articles 6-7 et 8 relatifs respectivement aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprise publiques, par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même propriété imposent des distances jusqu'à 5 mètres qui ne se trouvent plus justifiées aujourd'hui.

Cette évolution avait été amorcée avec l'assouplissement des règles d'implantations des piscines et des annexes de moins de 4 mètres au faitage sur certaines zones, mais pas unifiées sur l'ensemble.

Il s'agit donc d'unifier cette règle pour les piscines, les annexes et extensions de moins de 4 mètres de hauteur au faitage.

Les piscines pourront être implantées à 2 mètres des voies et emprises publiques, des limites séparatives et à 0.50 mètre d'une autre construction.

Quant aux annexes et extensions de moins de 4 mètres de hauteur, leurs implantations sont non réglementées, sauf dispositions contraires indiquées sur le plan de zonage.

Aussi, la **définition de l'annexe** précisée au sein du lexique sera réécrite suite au décret n°2015-1783 du 28/12/2015.

C/ L'assouplissement des règles relatives aux accès dans des configurations spécifiques/UA-UC-UI-UL-UM-UP-1AUg-1AUm-1AUp-1AUv

Le PLU incite à la mutualisation des accès et prévoit, en cas de desserte par plusieurs voies un accès unique sur la voie où la gêne est la moindre. Ces principes doivent être assouplis pour des motifs de sécurité (par exemple : séparation d'un accès usager et d'un accès logistique) ou pour des motifs paysagers (éviter une grande nappe de stationnement) ou environnementaux (sur une parcelle en longueur, desserte de chaque immeuble par le nord).

D/ La reconfiguration de l'emplacement réservé n°10 relatif à la création d'un espace libre de quartier à Coquillard, au bénéfice de la commune pour 3200 m².

Le projet de création d'un espace libre, objet initial de cet emplacement réservé ne sera pas poursuivi, car il ne correspond pas à une demande des habitants et que la proximité d'habitations aurait pu engendrer des tensions. Par contre, il est proposé de liaisonner ce tissu pavillonnaire où les lotissements ont été successivement construits avec peu de perméabilité viaire et piétonne entre eux.

Il est ainsi proposé de poursuivre le maillage viaire interne du quartier Coquillard en :

- créant une voie de bouclage de 6 mètres de large entre les rues Auriol et Tony Garnier
- achevant la rue Tony Garnier entre les 2 tronçons existants de part et d'autre de la parcelle n°176, avec une largeur de 6 mètres

Ces voies auront le statut de zone de rencontre.

L'emplacement réservé ainsi redéfini représente une surface de 604 m².

La nouvelle dénomination de l'emplacement réservé n°10 est la suivante: « maillage viaire quartier Coquillard entre les rues Jacqueline Auriol et Tony Garnier » et sera au bénéfice de la commune

E/ L'étendue du zonage UPM, entrée ouest avenue Berthelot

Le sous-secteur UPM avait été créé dans le cadre de la modification n°1 du PLU pour permettre à quelques activités artisanales et industrielles existantes dans le tissu urbain de la zone UP de se pérenniser. Seules les extensions des constructions abritant ces deux types d'activités étaient autorisées dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

L'entreprise concernée a fait l'acquisition d'un tènement voisin en réponse à ses besoins croissants de production et stockage sur lequel elle souhaite s'étendre. Le zonage couvrira donc les deux parcelles cadastrées BE 211 et BE148, représentant une surface de 1118 m².

F/- Orientation d'aménagement et de programmation 6 - les Vignards

L'orientation d'aménagement et de programmation n°6 relative à l'urbanisation de la zone 1AUv des Vignards rues Réaumur et Paul Joud avait déjà fait l'objet d'un réajustement en 2016 lors de la modification n°1 du PLU. En effet elle avait été complétée par une marge d'isolement (espace vert planté) au nord pour protéger l'habitat des nuisances liées à la circulation et aux activités industrielles existantes sur la rue Réaumur.

Il est proposé de renforcer cette préconisation en précisant que le plan de composition du projet devra traduire et exprimer cette prise en compte dans sa conception par l'implantation préférentielle des constructions avec une orientation nord/sud afin, à la fois, de réduire les nuisances venant du nord et de valoriser l'exposition au sud.

G/- Orientation d'aménagement et de programmation 4 - les Coquillards

La desserte du tènement couvert par l'orientation d'aménagement et d'orientation n°4 est modifiée, se limitant à une desserte en « L » inversé, depuis le carrefour rues J. Auriol/ S. G. Colette au nord empruntant le chemin communal existant pour rejoindre la rue S. G. Colette.

Il n'y a ainsi pas nécessité d'assurer une connexion viaire avec le lotissement le Saint Charles II au sud, dont le maillage est déjà largement garanti. Seule la liaison modes actifs nord/sud est maintenue.

L'accès public à l'émissaire situé sur la parcelle cadastrée AR275 reste assuré.

H/- Orientation d'aménagement et de programmation 5 – la Grivelière

L'orientation d'aménagement et d'orientation n°5 relative au développement maîtrisé de la zone UP d'entrée de ville Ouest au niveau du rond-point Itzhak Rabin doit être réajustée pour tenir compte des difficultés de mise en œuvre et environnantes.

La voie douce traversant le périmètre de l'OAP nord-ouest/sud-est va être déportée à l'Est selon un axe nord-sud de l'avenue Berthelot aux opérations d'habitat groupé de la Grivelière, maintenant la logique de liaison piétonne et cycle de cette opération avec le pôle commercial d'Hyper U.

La desserte viaire du tènement selon un axe nord/sud se heurte à des difficultés de connexion sur la rue de la Grivelière du fait du passage sur une voie privée interne existante. Le caractère obligatoire de connexion avec la rue de la Grivelière est ainsi levé au profit d'un caractère préférentiel.

2-2 Conséquence des modifications

La présente modification s'inscrit ainsi dans le cadre des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme, comme il vient d'être démontré :

- elle ne change pas les orientations définies par le PADD
- elle ne réduit pas les espaces boisés classés, les zones agricoles, naturelles et forestières ou une protection éditée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- elle ne comporte pas de graves risques de nuisances

3 - Les objets de la modification

A/ L'adaptation des règles liées au stationnement

Sur les obligations générales de production de places de stationnement

Cette modification est intégrée au sein du règlement.

| Caractère de la zone UA – Règlement en vigueur | Caractère de la zone UA – Ecriture modifiée proposée |
|---|--|
| <p>REGLEMENT DE LA ZONE UA CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>La zone UA correspond à un espace de centralité urbaine aux caractères historiques et patrimoniaux fortement marqués. Les caractères de la zone doivent être développés en favorisant la mixité des fonctions.</p> <p>La zone UA est couverte par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), annexée au présent PLU.</p> <p>L'AVAP comporte par ailleurs un inventaire des bâtiments à protéger avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ des bâtiments remarquables qui sont des bâtiments patrimoniaux majeurs pour l'architecture, l'histoire ou pour la technique mise en œuvre, peu dénaturés en principe ; ➤ des bâtiments intéressants par leur caractéristique, leur architecture ou leur décor, plus ou moins dénaturés. <p>La zone est divisée en 3 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ le secteur UAp1 relatif au centre ancien médiéval, ➤ le secteur UAp2 relatif aux extensions des XIX^e et XX^e siècles de Romains, ➤ le secteur UAp3 relatif à la cité-jardin Jules Nadi. | <p>REGLEMENT DE LA ZONE UA CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>La zone UA correspond à un espace de centralité urbaine aux caractères historiques et patrimoniaux fortement marqués. Les caractères de la zone doivent être développés en favorisant la mixité des fonctions.</p> <p>La zone UA est couverte par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), annexée au présent PLU.</p> <p>L'AVAP comporte par ailleurs un inventaire des bâtiments à protéger avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ des bâtiments remarquables qui sont des bâtiments patrimoniaux majeurs pour l'architecture, l'histoire ou pour la technique mise en œuvre, peu dénaturés en principe ; ➤ des bâtiments intéressants par leur caractéristique, leur architecture ou leur décor, plus ou moins dénaturés. <p>La zone est divisée en 3 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ le secteur UAp1 relatif au centre ancien médiéval, ➤ le secteur UAp2 relatif aux extensions des XIX^e et XX^e siècles de Romains, <li style="color: red;">➤ le sous-secteur UAP2s dispose de règles spécifiques en matière de stationnement ➤ le secteur UAp3 relatif à la cité-jardin Jules Nadi. |

Règlement du PLU en vigueur

Zone UA - article 12

1.1 Principes

Cette obligation est applicable :

- pour les constructions nouvelles

- pour les extensions de construction existantes créant de nouveaux logements
- pour les changements de destination, sauf en zone UAP1.

Pour les changements de destination en habitat en zone UAP1, les stationnements restent dus pour les logements créés, à partir du cinquième inclus.

Exemple : pour un changement de destination entraînant la création de 6 logements, 2 places seront dues.

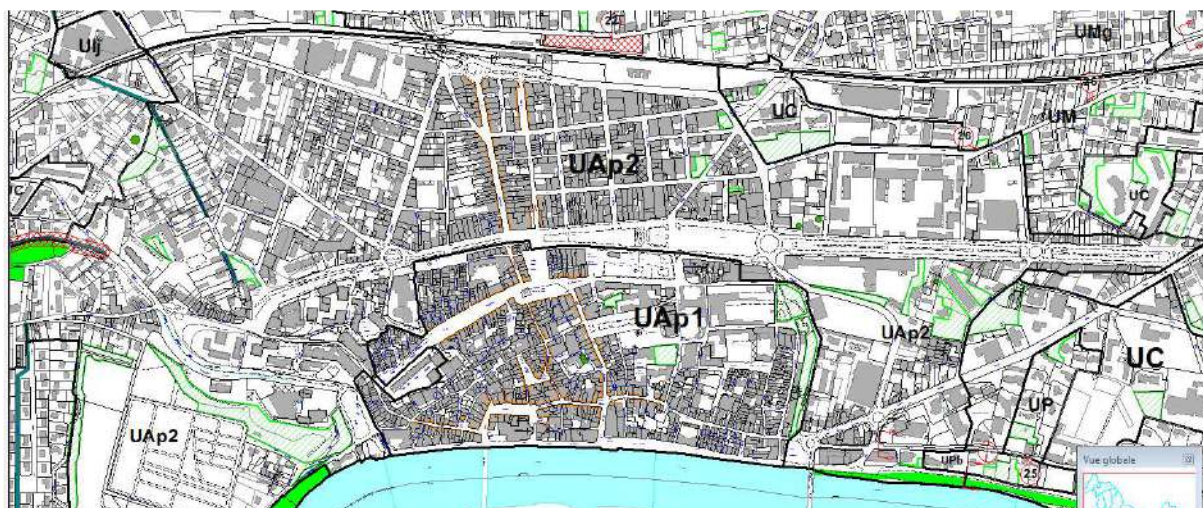
Le parc de stationnement des constructions neuves à usage principal d'habitation de plus de deux logements, devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

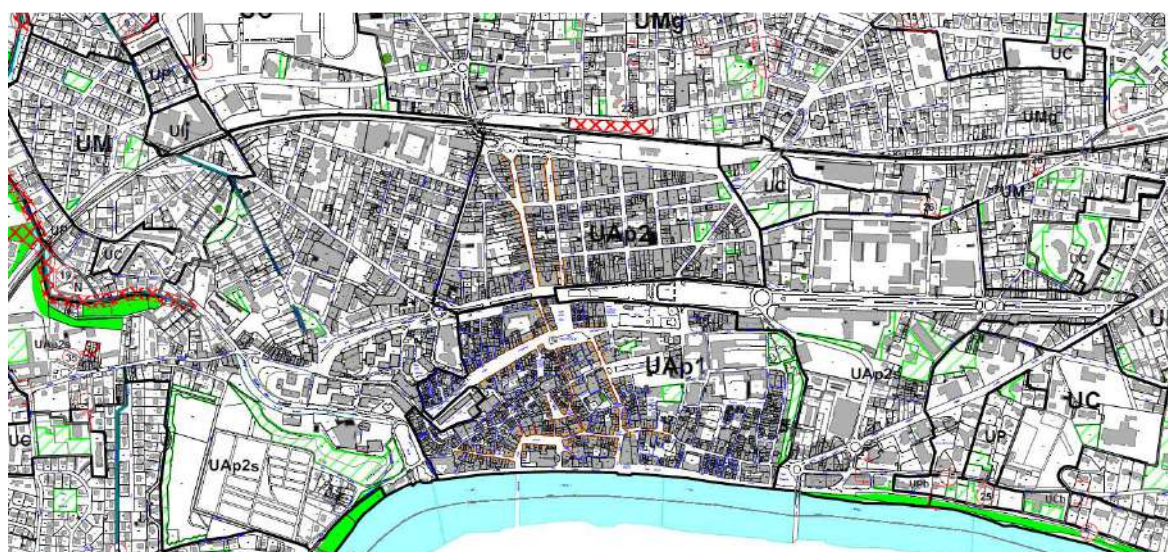
1.2 Quantités requises

| Fonctions | Surfaces à réaliser | | | | | | | | | |
|---|---|--|---|--|----------------------|-----|------|--|------|---|
| Habitations | 1 place par logement | | | | | | | | | |
| Activités de services avec accueil de clientèle | 1 place pour 60 m ² de surface de plancher Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m ² | | | | | | | | | |
| Bureaux sans accueil de clientèle | 1 place pour 60 m ² de surface de plancher | | | | | | | | | |
| Commerces | 1 place pour 50 m ² de surface de plancher Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m ² | | | | | | | | | |
| Artisanat | 1 place pour 80 m ² de surface de plancher | | | | | | | | | |
| Entrepôt | 1 place pour 100 m ² de surface de plancher | | | | | | | | | |
| Résidences services ou de personnes âgées | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction du nombre attendu d'usagers, d'employés et de visiteurs venant en voiture particulière. | | | | | | | | | |
| Equipements publics ou d'intérêt collectif | <p>Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.</p> <p>La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction :</p> <p>1/De la fréquentation de l'équipement en jour de pointe, hors manifestation exceptionnelle</p> <p>2/Du nombre attendu d'usagers et d'employés venant en voiture particulière.</p> <p>Ce nombre doit être justifié aux vues du rayonnement de l'équipement et de l'existence ou non de transport en commun à proximité (moins de 300 mètres). Le coefficient multiplicateur entre le nombre d'usagers et d'employés et le nombre de véhicules engendré par l'équipement est le suivant :</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>Transport en commun</th> <th>Desserte en transport en commun à proximité</th> <th>Pas de desserte en transport en commun à proximité</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rayonnement communal</td> <td>0.5</td> <td>0.75</td> </tr> <tr> <td>Rayonnement communal et supra communal</td> <td>0.75</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 . De l'offre de stationnement disponible dans les parkings publics à proximité (hors voirie, dans un rayon de 300 m) lors de la fréquentation de pointe.</p> | Transport en commun | Desserte en transport en commun à proximité | Pas de desserte en transport en commun à proximité | Rayonnement communal | 0.5 | 0.75 | Rayonnement communal et supra communal | 0.75 | 1 |
| Transport en commun | Desserte en transport en commun à proximité | Pas de desserte en transport en commun à proximité | | | | | | | | |
| Rayonnement communal | 0.5 | 0.75 | | | | | | | | |
| Rayonnement communal et supra communal | 0.75 | 1 | | | | | | | | |

Cette modification est intégrée au plan de zonage avec la délimitation du sous-secteur UAP2s.



Projet de zonage existant



Projet de zonage modifié

Projet de règlement du PLU modifié

Zone UA - article 12

1.1 Principes

Il n'y a pas d'obligation de création de places en UAP1 et en UAP2, sauf UAP2s.

Dans le sous-secteur UAP2s, des obligations existent pour :

- pour les constructions nouvelles
- pour les extensions de construction existantes créant de nouveaux logements
- pour les changements de destination de cinq logements et plus

Pour les changements de destination en habitat en zone UAP2s, les stationnements restent dus pour les logements créés, à partir du cinquième inclus.

Exemple : pour un changement de destination entraînant la création de 6 logements, 2 places seront dues.

Le parc de stationnement des constructions neuves à usage principal d'habitation de plus de deux logements, devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

1.2 Quantités requises

| Fonctions | Surfaces à réaliser | | | | | | | | | |
|---|---|--|---|--|----------------------|-----|------|--|------|---|
| Habitations | 1 place par logement | | | | | | | | | |
| Activités de services avec accueil de clientèle | 1 place pour 60 m ² de surface de plancher Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m ² | | | | | | | | | |
| Bureaux sans accueil de clientèle | 1 place pour 60 m ² de surface de plancher | | | | | | | | | |
| Commerces | 1 place pour 50 m ² de surface de plancher Pour les livraisons, une place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 150 m ² | | | | | | | | | |
| Artisanat | 1 place pour 80 m ² de surface de plancher | | | | | | | | | |
| Entrepôt | 1 place pour 100 m ² de surface de plancher | | | | | | | | | |
| Résidences services ou de personnes âgées | Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité. La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction du nombre attendu d'usagers, d'employés et de visiteurs venant en voiture particulière. | | | | | | | | | |
| Equipements publics ou d'intérêt collectif | <p>Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.</p> <p>La quantité requise de places de stationnement est déterminée en fonction :</p> <p>1/Du la fréquentation de l'équipement en jour de pointe, hors manifestation exceptionnelle</p> <p>2/Du nombre attendu d'usagers et d'employés venant en voiture particulière.</p> <p>Ce nombre doit être justifié aux vues du rayonnement de l'équipement et de l'existence ou non de transport en commun à proximité (moins de 300 mètres). Le coefficient multiplicateur entre le nombre d'usagers et d'employés et le nombre de véhicules engendré par l'équipement est le suivant :</p> <table border="1" data-bbox="491 1429 1029 1809"> <thead> <tr> <th>Transport en commun</th> <th>Desserte en transport en commun à proximité</th> <th>Pas de desserte en transport en commun à proximité</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rayonnement communal</td> <td>0.5</td> <td>0.75</td> </tr> <tr> <td>Rayonnement communal et supra communal</td> <td>0.75</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>3/. De l'offre de stationnement disponible dans les parkings publics à proximité (hors voirie, dans un rayon de 300 m) lors de la fréquentation de pointe.</p> | Transport en commun | Desserte en transport en commun à proximité | Pas de desserte en transport en commun à proximité | Rayonnement communal | 0.5 | 0.75 | Rayonnement communal et supra communal | 0.75 | 1 |
| Transport en commun | Desserte en transport en commun à proximité | Pas de desserte en transport en commun à proximité | | | | | | | | |
| Rayonnement communal | 0.5 | 0.75 | | | | | | | | |
| Rayonnement communal et supra communal | 0.75 | 1 | | | | | | | | |

Sur l'intégration des places mutualisées résidents/visiteurs

Cette modification s'applique à l'article 12 des zones UC-UI-UM-UP-1AUg-1AUm-1AUo-1AUp-1AUv.

Exemple de la zone UP :

| Règlement du PLU en vigueur | Projet de règlement du PLU modifié |
|--|---|
| <p>1 – STATIONNEMENT AUTOMOBILE</p> <p><u>1.1 Principes</u></p> <p>Cette obligation est applicable :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ pour les constructions nouvelles, ➤ pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire), ➤ pour les changements de destination des constructions existantes. <p>Les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.</p> <p>Le parc de stationnement des constructions neuves à usage principal d'habitation de plus de deux logements, devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.</p> | <p>1 – STATIONNEMENT AUTOMOBILE</p> <p><u>1.1 Principes</u></p> <p>Cette obligation est applicable :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ pour les constructions nouvelles, ➤ pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire), ➤ pour les changements de destination des constructions existantes. <p>Les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.</p> <p>Le parc de stationnement des constructions neuves à usage principal d'habitation de plus de deux logements, devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.</p> <p>S'il n'y a pas de stationnements sur rue possible à proximité, il pourra être demandé qu'un quart des stationnement à créer ne soit pas attribué aux résidents, de façon à pouvoir être utilisé par ceux-ci ou par des visiteurs .</p> |

B/ Les règles d'éloignement des constructions vis-à-vis des emprises et voies publiques, des limites séparatives et entre elles.

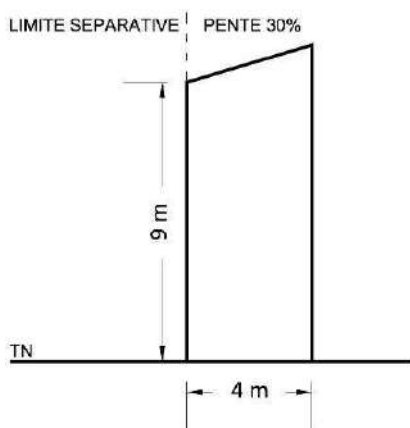
Cette modification concerne les articles 6,7 et 8 des zones UC- UI- UL -UM-UP-1AUg-1AUm-1AUo-1AUp-1AUv.

Pour illustrer les modifications apportées, a été pris l'exemple de la zone UP. Les modifications seront répercutées sur les autres zones où l'écriture peut être à des nuances près plus ou moins identiques.

| Règlement du PLU en vigueur | Projet de modification du règlement |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| | |

| | |
|---|--|
| <p>Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.</p> <p>1 - REGLE GENERALE</p> <p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Soit à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ➤ Soit en retrait de 5m minimum de cet alignement. <p>Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m de l'alignement (distance mesurée à partir du bord du bassin).</p> <p>D'autres règles de recul sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ si des dispositions contraires sont portées aux documents graphiques (marges de recul), ➤ en limite de la voie ferrée, le recul est fixé à 4m de la limite légale. ➤ lorsqu'un bâtiment à usage d'habitation ou d'activités est construit en respectant l'alignement, d'autres bâtiments peuvent être construits sur la parcelle. <p>2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>Les constructions suivantes pourront s'implanter en limite ou à une distance de moins de 5m des voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ en cas de travaux d'extension, de surélévation ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale, ➤ lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions voisines, ➤ lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement. ➤ pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. | <p>Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.</p> <p>1 - REGLE GENERALE</p> <p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Soit à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ➤ Soit en retrait de 5m minimum de cet alignement. <p>Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2m de l'alignement (distance mesurée à partir du bord du bassin).</p> <p>D'autres règles de recul sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ si des dispositions contraires sont portées aux documents graphiques (marges de recul), ➤ en limite de la voie ferrée, le recul est fixé à 4m de la limite légale. ➤ lorsqu'un bâtiment à usage d'habitation ou d'activités est construit en respectant l'alignement, d'autres bâtiments peuvent être construits sur la parcelle. <p>2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>Les constructions suivantes pourront s'implanter en limite ou à une distance de moins de 5m des voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ en cas de travaux d'extension, de surélévation ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale, ➤ les annexes et les extensions de moins de 4m de hauteur au faitage ➤ lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions voisines, ➤ lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement. ➤ pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. |
| <p>ARTICLE UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.</p> <p>1 - REGLE GENERALE</p> <p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ soit en retrait des limites séparatives. Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives (latérales et fond) avec une distance (D) supérieure ou égale à la moitié de leur hauteur (H) ($D > H/2$). <p>Cette distance ne pourra être inférieure à 4m.</p> <p>Dans le cas des ouvrages en saillie (type terrasses et balcons), ils devront respecter une distance minimale de 4m des limites séparatives.</p> <p>Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'une extension, seule la hauteur de l'extension sera prise en compte pour établir la distance de retrait des limites séparatives.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ soit en limites séparatives, à condition que la hauteur | <p>ARTICLE UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.</p> <p>1 - REGLE GENERALE</p> <p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ soit en retrait des limites séparatives. Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives (latérales et fond) avec une distance (D) supérieure ou égale à la moitié de leur hauteur (H) ($D > H/2$). <p>Cette distance ne pourra être inférieure à 4m.</p> <p>Dans le cas des ouvrages en saillie (type terrasses et balcons), ils devront respecter une distance minimale de 4m des limites séparatives.</p> <p>Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'une extension, seule la hauteur de l'extension sera prise en compte pour établir la distance de retrait des limites séparatives.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ soit en limites séparatives, à condition que la hauteur |

sur limite ne dépasse pas 9 mètres et que la hauteur de tout point de la construction situé entre la limite et la marge de recul (4 mètres) s'inscrive à l'intérieur du schéma ci-dessous :



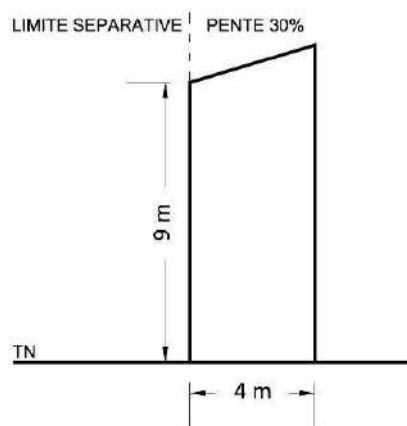
Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'une extension, seule la hauteur de l'extension sera prise en compte.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions pourront s'implanter à une distance de moins de 4m :

- en cas de travaux d'extension ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que les façades des constructions faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces habitables.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les piscines sont implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives (distance mesurée à partir du bord du bassin),
- les annexes de moins de 4m de hauteur au faîtage peuvent être implantées à une distance minimale de 2m lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures ou de vues sur la parcelle voisine.

sur limite ne dépasse pas 9 mètres et que la hauteur de tout point de la construction situé entre la limite et la marge de recul (4 mètres) s'inscrive à l'intérieur du schéma ci-dessous :



Dans le cas d'une construction faisant l'objet d'une extension, seule la hauteur de l'extension sera prise en compte.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions pourront s'implanter à une distance de moins de 4m :

- en cas de travaux d'extension ou de modification des constructions existantes implantées différemment de la règle générale, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que les façades des constructions faisant face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces habitables.
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les piscines sont implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives (distance mesurée à partir du bord du bassin),
- les annexes **et les extensions** de moins de 4m de hauteur au faîtage **peuvent être implantées à une distance minimale de 2m lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures ou de vues sur la parcelle voisine.**

ARTICLE UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m, sans ouvertures ni vues sur les parcelles voisines.

Les piscines pourront être implantées à 0.50 mètres des autres constructions.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.

ARTICLE UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance sera mesurée horizontalement de tout point du bâtiment.

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m, sans ouvertures ni vues sur les parcelles voisines.

Les piscines pourront être implantées à 0.50 mètres des autres constructions.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants, **dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée, Aucune obligation pour les annexes et extensions de moins de 4 mètres au faîtage.**

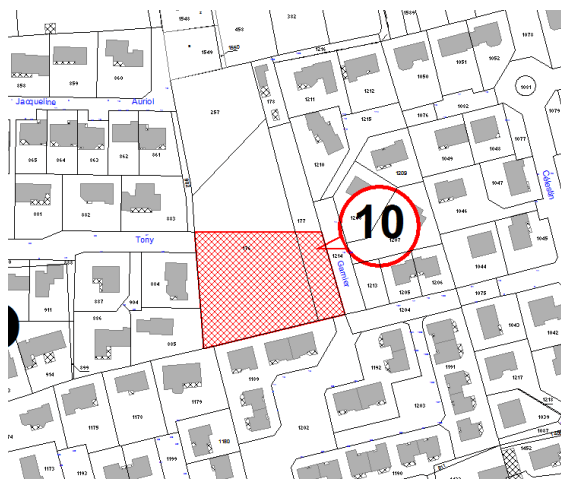
Définition de l'annexe (lexique du règlement du PLU).

| Définition annexe en vigueur | Définition annexe modifiée |
|---|--|
| Les annexes sont des constructions non attenantes à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation (abris de jardin, piscines, garages). | Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. |

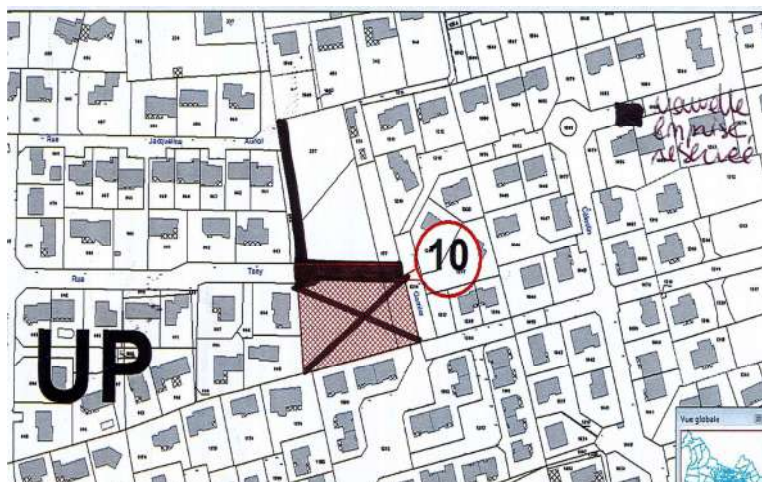
C/ L'assouplissement des règles relatives aux accès dans des configurations spécifiques

| Règlement du PLU en vigueur | Projet de modification du règlement |
|--|--|
| <p>Article 3</p> <p>ACCES</p> <p>Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.</p> <p>(...)</p> <p>En cas de division de parcelle ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, la mutualisation des accès et le regroupement des stationnements devront être privilégiés ;</p> | <p>Article 3</p> <p>ACCES</p> <p>Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. A titre exceptionnel, un ou des accès supplémentaires pourront être autorisés pour des motifs de sécurité, pour des motifs paysagers ou environnementaux.</p> <p>(...)</p> <p>En cas de division de parcelle ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, la mutualisation des accès et le regroupement des stationnements devront être privilégiés ;</p> <p>La mutualisation des accès est à privilégier sauf raisons de sécurité, motifs paysagers ou environnementaux.</p> |

D/ La reconfiguration de l'emplacement réservé n°10 relatif à la création d'un espace libre de quartier à Coquillard, au bénéfice de la commune pour 3200 m².

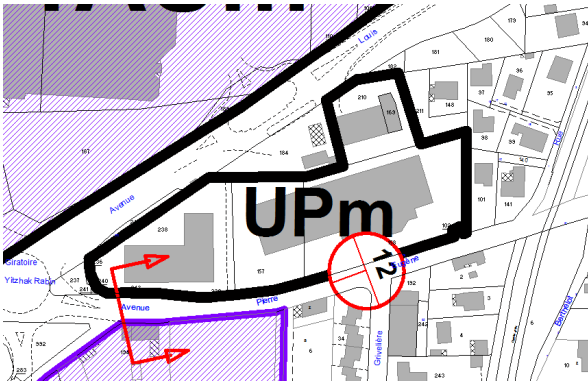


PLU existant

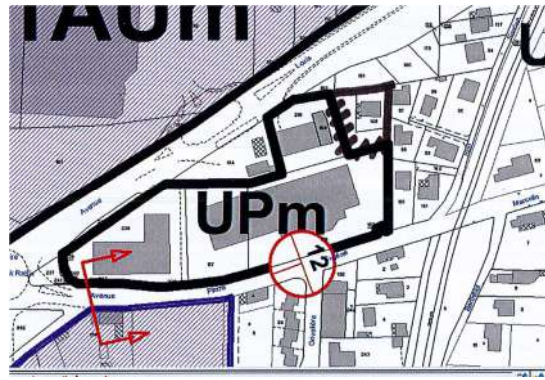


Projet de zonage modifié

E/ L'étendue du zonage UPm sur parcelles limitrophes, entrée ouest avenue Berthelot



Projet de zonage existant



Projet de zonage modifié

F/- Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) 6 - les Vignards

Le texte de l'OAP n°6 a été modifiée. Le graphisme reste inchangé.
En pièce n°4, figure ce texte réajusté.

G/- Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) 4 - les Coquillards

Le texte de l'OAP n°4, ainsi que le graphisme ont été modifiés.
En pièce n°5, figurent ces éléments réajustés.

H/- Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) 5 – la Gravelière

Le texte de l'OAP n°5, ainsi que le graphisme ont été modifiés.
En pièce n°6, figurent ces éléments réajustés.

Pièce n°2

Le plan de zonage modifié

Pièce n°3

Le règlement modifié

Pièce n°4
L' OAP 6 les Vignards
modifiée

Pièce n°5

L' OAP 4 les Coquillards
modifiée

Pièce n°6

L' OAP 5 Grivelière