



Commune de Cestas

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1
DU PLU
DE LA COMMUNE**

**COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION
EXPOSE DES MOTIFS**

mai 2018



SOMMAIRE

LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLU

PREAMBULE	3
I. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE ...	4
II. LES OBJECTIFS DE LA PROCEDURE	5
III. TABLEAU DES EVOLUTION DU REGLEMENT AVANT ET APRES MODIFICATION....	6
IV MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	12
CONCLUSION	13

Gestas

PREAMBULE

Par une délibération du 15 mars 2017, la commune de CESTAS a approuvé son Plan Local d'Urbanisme.

Ce nouveau document d'urbanisme est venu remplacer le Plan d'occupation des Sols en vigueur sur le territoire communal depuis 1979.

Le PLU s'inscrit néanmoins dans la continuité du POS précédent dont il a repris les principales orientations de développement et d'aménagement.

Ainsi, une attention particulière a été portée dans ce Plan Local d'Urbanisme au maintien des équilibres entre protection des espaces naturels et développement dynamique mais maîtrisé de l'urbanisation.

L'accent a été mis, en outre, sur un point majeur pour la politique d'urbanisation de la commune à savoir, le respect des dispositions des lois SRU, DUFLOT et ALUR quant à l'obligation pour les communes de plus de 3500 habitants de réaliser à l'horizon 2025, 25 % de logements locatifs sociaux.

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme a défini des secteurs de mixité sociale, et a entendu limiter les divisions foncières.

Le PLU de la commune a fait l'objet de deux recours administratifs en annulation.

Par une décision du 22 mars 2018, le Tribunal administratif de Bordeaux a jugé, que seuls 3 articles du règlement du PLU comportaient un caractère d'illégalité dans leur rédaction.

En application de l'article L.600-9 du Code de l'Urbanisme, le Tribunal a décidé de surseoir à statuer sur l'annulation partielle du PLU en donnant à la commune, un délai de 9 mois, pour corriger les articles litigieux au moyen d'une procédure de modification simplifiée.

Tel est l'objectif de la présente procédure.

I. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée du PLU est définie aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Elle peut être utilisée à condition que la modification envisagée n'ait pas pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La correction rédactionnelle minime, des trois articles du règlement du PLU, exigée par le Tribunal Administratif de Bordeaux dans sa décision du 22 mars 2018 respecte en tous points cette prescription.

Les articles litigieux du règlement, dans leur rédaction finale, ne conduiront pas à une majoration ou une réduction des droits à construire de plus de 20%, et ne viendront pas réduire une surface urbaine ou à urbaniser.

En outre, cette modification simplifiée ne change pas l'économie générale du PADD du PLU en vigueur (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Elle n'entend pas non plus réduire une zone agricole naturelle ou forestière et ne comporte pas de risques graves de nuisances.

La modification simplifiée N°1 du PLU de CESTAS entre donc dans le champ d'application dès articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

Ces corrections consisteront uniquement en une nouvelle rédaction formelle des articles incriminés. Cette modification simplifiée n'impactera pas le parti d'aménagement retenu dans le PLU et sera sans incidence sur la mise en œuvre des projets de développement urbain futurs.

Cette procédure réglementaire n'impose pas l'organisation d'une enquête publique mais d'une simple mise à disposition du public du dossier pendant une durée d'un mois avec ouverture d'un registre destiné à recevoir les observations et avis éventuels de la population.

Elle nécessite néanmoins la consultation préalable des personnes publiques associées définies aux articles L.132-7, L.132-9 et L. 132-12 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification simplifiée se déroule comme suit :

- 1) décision du maire engageant la procédure (arrêté N° 101-2018 du 29/03/18)**
- 2) élaboration du projet de modification simplifiée (exposé des motifs de la modification + dossier PLU modifié)**
- 3) délibération du conseil municipal définissant les modalités de la mise à disposition du public**
- 4) notification aux Personnes Publiques Associées**

- 5) publication et affichage des modalités de mise à disposition (publication d'un avis dans un journal du département 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition)**
- 6) mise à disposition du public (registre) et des avis des Personnes Publiques Associées**
- 7) bilan de la mise à disposition et délibération motivée d'approbation**
- 8) transmission au contrôle de légalité, mesures de publicité**

L'engagement de la procédure de modification est à l'initiative du maire contrairement aux autres procédures d'évolution du document d'urbanisme.

Le dossier doit être constitué d'un exposé des motifs justifiant le respect de son champ d'application et de toutes les pièces du dossier de PLU modifié (avant et après modification).

Dans le cas de cette procédure il s'agira uniquement de modifier le règlement du PLU pour :

- Les articles 10 dans les zones UA et UB
- Les articles 12 dans les zones UA, UB, UC UG, UL, 1AU et 2AU
- Les articles 13 dans les zones UA, UB, UC, UG, UL, 1AU.

Les autres pièces constitutives du PLU ne seront pas impactées par cette procédure.

II. LES OBJECTIFS DE CETTE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Cette procédure est mise en œuvre suite à la décision du Tribunal Administratif de Bordeaux rendue à l'occasion de deux recours contentieux engagés à l'encontre de la délibération d'approbation du Plan Local d'urbanisme de la commune, approuvée le 15 mars 2017.

Le Tribunal a ainsi jugé que le PLU de la commune récemment approuvé comportait un caractère d'illégalité pour trois articles du règlement, dans certains zonages, notamment les zones U et AU.

Conformément à l'article L.600-9 du Code de l'Urbanisme, le juge a accordé à la commune la possibilité de régulariser le PLU contesté et a sursis à statuer jusqu'à l'expiration d'un délai de 9 mois fixé pour cette régularisation.

Pendant ce laps de temps, le PLU actuel reste applicable.

Les articles litigieux, tels que rédigés dans le PLU approuvé le 15/03/2017, entrent en contradiction avec les dispositions de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme en vigueur au moment de la mise en œuvre de la procédure de transformation du POS en PLU.

Cet article dispose :

« Les règles édictées dans le présente article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt en outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Il est fait grief à la commune de CESTAS, d'avoir institué dans son règlement de PLU :

- 1) Aux articles 10 « HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS » en zone UA et UB ; des hauteurs différentes selon que la ou les constructions à réaliser sont des constructions individuelles ou collectives.**

L'article R.123-9 du Code de l'urbanisme n'autorise pas une telle distinction au sein de la destination « habitation ». Les règles de hauteur doivent donc être identiques pour les constructions individuelles et les bâtiments collectifs.

Les articles 10 en zones UA et UB seront donc corrigés en ce sens. L'ensemble des constructions sera dorénavant soumis à la même règle.

Toutefois, afin d'harmoniser le gabarit et l'aspect architectural des constructions dans les différents zonages du PLU, il est décidé que dorénavant les hauteurs au faîte et à l'égout des toitures seront abaissées, dans ces deux zonages, tout en conservant la possibilité de construire en R+2 en zones UAa, zones centrales de densité, et en R+1 en zones UB (zones majoritairement composées d'habitat pavillonnaire).

- 2) **Les articles 12 dans les zones UA, UB, UC, UG, UL, 1AU et 2 AU relatifs au « STATIONNEMENT »** font référence à des destinations de constructions telles que « restaurants, établissements hospitaliers, cliniques et établissements d'enseignement ».

Ces destinations et sous destinations de locaux ne sont pas autorisées par l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme.

Les articles 12 dans les zonages suscités seront rédigés de manière à se conformer aux dispositions du Code de l'Urbanisme quant au respect des destinations de constructions limitativement énoncées dans l'article R.123-9.

Ainsi, les articles 12, dans leur version modifiée, fixeront des minima de stationnements à réaliser par type de locaux mais aussi une règle générale qui établira que le nombre parkings pour toute construction sera défini en fonction des besoins estimés de la construction.

- 3) **Les articles 13 dans les zones UA, UB, UC, UG, UL et 1AU relatifs aux « ESPACES VERTS ET PLANTATIONS »** prévoient des dispositions dérogatoires à l'obligation générale de création d'espaces verts sur les terrains destinés aux opérations en mixité sociale.

L'article R.123-9 ne prévoit pas une telle possibilité de dérogation.

Les articles 13 des zonages sus cités seront modifiés afin de respecter les obligations réglementaires imposées par le Code de l'urbanisme.

Les opérations en mixité sociale seront dorénavant soumises au même régime que l'ensemble des opérations d'aménagement et de construction en ce qui concerne l'obligation de réalisation d'espaces libres et plantations sur les lots et sur l'ensemble du projet d'aménagement. Les coefficients d'imperméabilisation des sols différenciés selon les zonages s'appliqueront donc, de même, aux opérations à vocation sociale.

III) TABLEAU DES EVOLUTIONS DU REGLEMENT DU PLU

Le tableau suivant présente sous forme synthétique les articles du PLU à corriger dans les zonages correspondants (texte avant modification) ainsi que dans une seconde colonne, le projet de correction à apporter aux dits articles (texte après modification).

Les illégalités soulevées par le Tribunal Administratif sont figurées en rouge, les propositions de corrections apparaissent quant à elles en bleu. Les dispositions inchangées sont notées en noir.

Evolution du règlement du PLU

Articles concernés par la modification	Zonages concernés par la modification	Texte avant modification	Texte après modification
Article 10 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS	UA UB	ARTICLE UA.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	<p>ARTICLE UA.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Secteur UAa</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m à l'égout des couvertures ou R+2.</p> <p>Toutefois, dans le cadre de construction d'habitations individuelles sur des unités foncieres où il ne peut être inscrit un cercle de 35 m de diamètre, la hauteur maximale admise sera de 6 m à l'égout de toiture et de 9 m au faîte.</p> <p><u>Secteur UAb</u></p> <p>La hauteur maximum des constructions est fixée à 6 m à l'égout des couvertures ou R+1</p> <p>ARTICLE UB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Secteur UAab</u></p> <p>La hauteur maximum des constructions est fixée à 10 m à l'égout des couvertures ou R+2.</p> <p>ARTICLE UB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur maximum des constructions est fixée à 6 m à l'égout des couvertures ou R+1</p> <p>Pour les constructions en ordre discontinu ou semi-continu (pavillons individuels ou jumeles) la hauteur à l'égout des toits ne doit pas dépasser trois mètres cinquante (3,50m), sauf si la surélévation présente une surface de 50% maximum de l'emprise de la construction en rez-de-chaussée ou si le projet comporte des éléments architecturaux respectant le caractère régional, et sept mètre (7m) au faîte.</p> <p>Toutefois cette hauteur peut être dépassée pour les équipements publics et pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une note précisera les caractéristiques et exposera également l'impact du projet sur l'environnement.</p>
Article 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	UC UG UL IAU ZAU	ARTICLE.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	<p>ARTICLE.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</p> <p>Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations réalisés en dehors des voies publiques.</p> <p>1) Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1 place par logement.</p> <p>2) Pour les constructions à destination de bureaux, commerces, hébergement hôtelier :</p> <ul style="list-style-type: none"> Bureaux et commerces : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble Restaurants et hôtels : une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre. Salle de spectacles : une place de stationnement pour 3 fauteuils. <p>3) Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> Etablissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour deux lits. Etablissements d'enseignement : <ul style="list-style-type: none"> pour les établissements du premier degré, une place par classe, pour les établissements du deuxième degré, deux places par classe. <p>pour tous les établissements, il sera aménagé un espace de stationnement, pour les transports collectifs, en aire de stationnement des bicyclettes, vélosmoteurs et motocyclettes en dehors des voies publiques.</p>

	<p><u>dehors de la voie publique,</u> De plus, ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement des bicyclettes, vélosmotors et motocyclettes</p> <p>4) Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues</p> <p>Obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation,</p> <p>5) Modalités d'application :</p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est obligé d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>	<p>Obligations minimales pour le stationnement des deux roues : obligation indiquée dans le Code de la Construction et de l'habitation</p> <p>Modalités d'application :</p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement, le constructeur est obligé d'aménager sur un terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>
Article 13 <u>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</u>	<p><u>UA</u> <u>UB</u> <u>UC</u> <u>UG</u> <u>UL</u> <u>IAU</u></p> <p><u>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (zone UA)</u></p> <p>1 - Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>2 - Plantations : les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 arbre doit être planté par 100 m² d'espace libre. - les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour deux places de stationnement. <p>3 - Espaces verts en pleine terre au sein des lots :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m², 20 % de cette superficie doivent être des espacesverts de pleine terre. - lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 5000m², 10% de cette superficie doivent être des espacesverts en pleine terre. <p>4 -Espaces libres et espacesverts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations :</p> <p>Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains destinés aux opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux, dans la mesure où il est établi que celles-ci prévoient néanmoins des espaces verts adaptés à la densité et à la configuration des lots d'habitat social, ou se situent à proximité immédiate de secteurs préservés en espace vert.</p> <p>4 -Espaces libres et espacesverts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations :</p> <p>Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains destinés aux opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux, dans la mesure où il est établi que celles-ci prévoient néanmoins des espaces verts adaptés à la densité et à la configuration des lots d'habitat social, ou se situent à proximité immédiate de secteurs préservés en espace vert.</p>	<p><u>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (zone UA)</u></p> <p>1 - Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>2 - Plantations : les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 arbre doit être planté par 100 m² d'espace libre. - les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour deux places de stationnement. <p>3 - Espacesverts en pleine terre au sein des lots :</p> <p>Les opérations d'aménagement ou de construction devront prévoir des espaces libres communs aménagés en espacesverts, aire de jeux ou de loisirs sur une emprise fixée à 10% au moins pour les opérations d'habitat de plus d'1 ha. Ces espaces devront être localisés et aménagés de façon à contribuer au maillage et aux continuités d'espacesverts de nature en milieu urbain associés à des usages récréatifs (promenades piétonnes et cyclables inter-quartiers).</p>
	<p><u>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (zone UB)</u></p> <p>1 - Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>2 - Plantations : les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 arbre doit être planté par 100 m² d'espace libre. - les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour deux places de stationnement. 	<p><u>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (zone UB)</u></p> <p>1 - Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>2 - Plantations : les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 arbre doit être planté par 100 m² d'espace libre. - les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour deux places de stationnement. <p>3 - Espacesverts en pleine terre au sein des lots :</p> <p>lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m², 20 % de cette superficie doivent être des espacesverts de pleine terre.</p>

- lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 5000m², 25% de cette superficie doivent être des espaces verts en pleine terre.

3 - Espaces verts en pleine terre au sein des lots :

- lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m², 30 % de cette superficie doivent être des espaces verts de peine terre.
- lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 5000m², 25% de cette superficie doivent être des espaces verts en pleine terre.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains destinés aux opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux, dans la mesure où il est établi que celles-ci prévoient néanmoins des espaces verts adaptés à la densité et à la configuration des lots d'habitat social, ou se situent à proximité immédiate de secteurs préservés en espace vert.

4 -Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations :

Les opérations d'aménagement ou de construction devront prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs sur une emprise fixée à 10% au moins pour les opérations d'habitat de plus d'1 ha. Ces espaces devront être localisés et aménagés de façon à contribuer au maillage et aux continuités d'espaces verts de nature en milieu urbain associés à des usages récréatifs (promenades piétonnes et cyclables inter-quartiers).

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains destinés aux opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux, dans la mesure où il est établi que celles-ci prévoient néanmoins des espaces verts adaptés à la densité et à la configuration des lots d'habitat social, ou se situent à proximité immédiate de secteurs préservés en espace vert.

ARTICLE 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (zone UC)

1 -Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Plantations : les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3 - Espaces verts en pleine terre au sein des lots :

- lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m², 50 % de cette superficie doivent être plantés par 100 m² d'espace libre.
 - les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour deux places de stationnement.
- lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 5000m², 45% de cette superficie doivent être des espaces verts en pleine terre.
- lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 5000 m², 30 % de cette superficie doivent être des espaces verts de peine terre.
- lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 5000m², 45% de cette superficie doivent être des espaces verts en pleine terre.

4 -Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations :

Les opérations d'aménagement ou de construction devront prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs sur une emprise fixée à 10% au moins pour les opérations d'habitat de plus d'1 ha. Ces espaces devront être localisés et aménagés de façon à contribuer au maillage et aux continuités d'espaces verts de nature en milieu urbain associés à des usages récréatifs (promenades piétonnes et cyclables inter-quartiers).

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains destinés aux opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux, dans la mesure où il est établi que celles-ci prévoient néanmoins des espaces verts adaptés à la densité et à la configuration des lots d'habitat social, ou se situent à proximité immédiate de secteurs préservés en espace vert.

ARTICLE 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (zone UG)

- 1 - Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Plantations : les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

	<p>2 - Plantations : les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 arbre doit être planté par 100 m² d'espace libre. - les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour deux places de stationnement. <p>3 - Espaces verts en pleine terre au sein des lots :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 400 m², 20 % de cette superficie doivent être des espaces verts de pleine terre. - lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 400 m², 10% de cette superficie doivent être des espaces verts en pleine terre. <p>4 -Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations :</p> <p>Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains destinés aux opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux, dans la mesure où il est établi que celles-ci prévoient néanmoins des espaces verts adaptées à la densité et à la configuration des lots d'habitat social, ou se situent à proximité immédiate de secteurs préservés en espace vert.</p> <p>4 -Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations :</p> <p>Les opérations d'aménagement ou de construction devront prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, ainc de jeux ou de loisirs sur une emprise fixée à 10% au moins pour les opérations d'habitat de plus d'1 ha. Ces espaces devront être localisés et aménagés de façon à contribuer au maillage et aux continuités d'espaces verts de nature en milieu urbain associés à des usages récréatifs (promenades piétonnes et cyclables inter-quartiers).</p>	<p>- 1 arbre doit être planté par 100 m² d'espace libre.</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour deux places de stationnement. <p>3 - Espaces verts en pleine terre au sein des lots :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 400 m², 20 % de cette superficie doivent être des espaces verts de pleine terre. - lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 400 m², 10% de cette superficie doivent être des espaces verts en pleine terre. <p>4 -Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations :</p> <p>Lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie supérieure à 400 m², 10% de cette superficie doivent être des espaces verts de pleine terre.</p> <p>4 -Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations :</p> <p>Lorsque les constructions sont édifiées sur des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 400 m², 10% de cette superficie doivent être des espaces verts en pleine terre.</p>
	<p>ARTICLE 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (zones UL)</p> <p>1 - Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>2 - Plantations : les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 arbre doit être planté par 100 m² d'espace libre. - les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour deux places de stationnement. <p>3 - Espaces verts en pleine terre au sein des lots :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque les zones IUIL, au moins 45% de la superficie des terrains doivent être en espaces verts en pleine terre - dans les zones IUIL, au moins 80% de la superficie des terrains doivent être en espaces verts en pleine terre - dans les zones IIIUL, au moins 90% de la superficie des terrains doivent être en espaces verts en pleine terre. <p>4 -Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations :</p> <p>Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains destinés aux opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux, dans la mesure où il est établi que celles-ci prévoient néanmoins des espaces verts adaptées à la densité et à la configuration des lots d'habitat social, ou se situent à proximité immédiate de secteurs préservés en espace vert.</p> <p>4 -Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations :</p> <p>Les opérations d'aménagement ou de construction devront prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, ainc de jeux ou de loisirs sur une emprise fixée à 10% au moins pour les opérations d'habitat de plus d'1 ha. Ces espaces devront être localisés et aménagés de façon à contribuer au maillage et aux continuités d'espaces verts de nature en milieu urbain associés à des usages récréatifs (promenades piétonnes et cyclables inter-quartiers).</p>	<p>ARTICLE 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (zones UL)</p> <p>1 - Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>2 - Plantations : les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 arbre doit être planté par 100 m² d'espace libre. - les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour deux places de stationnement. <p>3 - Espaces verts en pleine terre au sein des lots :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque les zones IUIL, au moins 45% de la superficie des terrains doivent être en espaces verts en pleine terre - dans les zones IUIL, au moins 80% de la superficie des terrains doivent être en espaces verts en pleine terre - dans les zones IIIUL, au moins 90% de la superficie des terrains doivent être en espaces verts en pleine terre. <p>4 -Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations :</p> <p>Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains destinés aux opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux, dans la mesure où il est établi que celles-ci prévoient néanmoins des espaces verts adaptées à la densité et à la configuration des lots d'habitat social, ou se situent à proximité immédiate de secteurs préservés en espace vert.</p> <p>4 -Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations :</p> <p>Les opérations d'aménagement ou de construction devront prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, ainc de jeux ou de loisirs sur une emprise fixée à 10% au moins pour les opérations d'habitat de plus d'1 ha. Ces espaces devront être localisés et aménagés de façon à contribuer au maillage et aux continuités d'espaces verts de nature en milieu urbain associés à des usages récréatifs (promenades piétonnes et cyclables inter-quartiers).</p>

ARTICLE 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (zones IAU)**ARTICLE 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (zones IAU)**

1 - Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Plantations : les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- 1 arbre doit être planté par 100 m² d'espace libre.

- les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour deux places de stationnement.

3 - Espaces verts en pleine terre au sein des lots :

-dans les zones IAU au moins 45% de la superficie des terrains doivent être en espaces verts de pleine terre.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains destinés aux opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux, dans la mesure où il est établi que celles-ci prévoient néanmoins des espaces verts adaptés à la densité et à la configuration des lots d'habitat social, ou se situent à proximité immédiate de secteurs préservés en espace vert.

4 -Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations :

Les opérations d'aménagement ou de construction devront prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs sur une emprise fixée à 10% au moins pour les opérations d'habitat de plus d'1 ha. Ces espaces devront être localisés et aménagés de façon à contribuer au maillage et aux continuités d'espaces verts de nature en milieu urbain associés à des usages récréatifs (promenades piétonnes et cyclables inter-quartiers).

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains destinés aux opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux, dans la mesure où il est établi que celles-ci prévoient néanmoins des espaces verts adaptés à la densité et à la configuration des lots d'habitat social, ou se situent à proximité immédiate de secteurs préservés en espace vert.

1 - Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Plantations : les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- 1 arbre doit être planté par 100 m² d'espace libre.

- les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour deux places de stationnement.

3 - Espaces verts en pleine terre au sein des lots :

-dans les zones IAU au moins 45% de la superficie des terrains doivent être en espaces verts de pleine terre.

4 -Espaces libres et espaces verts communs d'intérêt collectifs au sein des opérations :

Les opérations d'aménagement ou de construction devront prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs sur une emprise fixée à 10% au moins pour les opérations d'habitat de plus d'1 ha. Ces espaces devront être localisés et aménagés de façon à contribuer au maillage et aux continuités d'espaces verts de nature en milieu urbain associés à des usages récréatifs (promenades piétonnes et cyclables inter-quartiers).

Les opérations d'aménagement ou de construction devront prévoir des espaces libres communs aménagés en espaces verts, aire de jeux ou de loisirs sur une emprise fixée à 10% au moins pour les opérations d'habitat de plus d'1 ha. Ces espaces devront être localisés et aménagés de façon à contribuer au maillage et aux continuités d'espaces verts de nature en milieu urbain associés à des usages récréatifs (promenades piétonnes et cyclables inter-quartiers).

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains destinés aux opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux, dans la mesure où il est établi que celles-ci prévoient néanmoins des espaces verts adaptés à la densité et à la configuration des lots d'habitat social, ou se situent à proximité immédiate de secteurs préservés en espace vert.

5- (inchange)

M

IV . LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le règlement du PLU sera la seule pièce impactée par cette procédure de modification simplifiée.

En effet, la correction des articles 10 en zone UA et UB, des articles 12 dans les zones UA, UB, UC, UG, UL 1AU et 2.AU, et des articles 13 dans les zones UA, UB, UC, UG, UL et 1AU ne modifie pas les documents graphiques, le Projet d'Aménagement de Développement Durable(PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) non plus que le rapport de présentation du PLU.

Le règlement tel que modifié sera joint en annexe du présent document d'exposé des motifs.

Les autres pièces du PLU resteront inchangées.

CONCLUSION

Cette procédure de modification simplifiée vise uniquement à corriger les illégalités formelles de rédaction du règlement soulevées par le Tribunal Administratif à l'occasion des deux recours introduits contre la délibération d'approbation du PLU du 15/03/2017.

Il s'agit ainsi, dans le respect de la possibilité allouée par l'article L600-9 du Code de l'Urbanisme, de sécuriser juridiquement le PLU en le rendant totalement conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme, dans les délais les plus brefs

Cette modification simplifiée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.

Elle ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développements Durables, ne réduit aucunement les espaces boisés à conserver, ni une zone naturelle, agricole ou forestière, non plus qu'une quelconque protection édictée en faveur de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

L'application des nouvelles dispositions des articles 13 dans les zones U et AU viendra au contraire renforcer la protection de l'environnement et ce, conformément à l'objectif défini dans l'orientation N° 1 du PADD relative à l'Urbanisme et l'habitat qui dispose que « *l'objectif de maîtriser et contrôler les divisions foncières vise à éviter ou réduire les effets dommageables prévisibles sur l'environnement existant. Cette contextualité sera recherchée notamment par des règles combinées et réadaptées aux formes urbaines (accès, reculs, emprise au sol, coefficient de biotope) en fonction de la sensibilité fonctionnelle ou paysagère des différents quartiers et lotissements préétablis.* »

Enfin cette modification simplifiée ne comporte pas de graves risques de nuisances.
