



Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation de la MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
- Le Maire,

• Bureau d'études : CREHAM
 202 rue d'Ornano
 33000 Bordeaux
 Tél : 05 56 44 00 25

SOMMAIRE

A- Présentation du contexte et des objectifs visés par la modification	p.1
B- Présentation des modifications concernant « les lotissements »	p.3
C- Présentation des modifications concernant « les logements locatifs sociaux »	p.8
D- Présentation des autres modifications complémentaires	p.19

A- Présentation du contexte et des objectifs visés par la modification

La commune de CESTAS est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par Délibération du Conseil municipal le 15 Mars 2017.

Un recours administratif a été introduit afin d'annuler la délibération du 15 Mars 2017 par laquelle le conseil Municipal a approuvé le PLU.

Par deux jugements des 22 mars 2018 et 20 juin 2019, le tribunal administratif de Bordeaux a rejeté ce recours.

Suite à la requête en appel, la Cour administrative d'appel de Bordeaux, a rendu décision par les arrêts N° 19BX03365 du 17 Décembre 2020 et N°21BX00450 du 6 Juillet 2021 par lesquels il ressort l'annulation partielle de certaines dispositions du règlement du PLU différenciant « les lotissements » ou « les logements locatifs sociaux ».

Pour faire suite à ces décisions la Commune de CESTAS a engagé une procédure de modification du PLU qui vise à :

- rectifier les dispositions jugées illégales dans certains articles conformément aux décisions de la Cour d'appel,
- préciser et compléter le cas échéant les traductions réglementaires prévues suite à ces rectifications, pour garder la cohérence avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable de la Commune (PADD).

Les modifications et ajustements dans les divers articles du PLU concernés par cette procédure de modification touchent principalement les hauteurs de clôtures, les prospects et l'emprise au sol des constructions.

Pour les rectifications visant « les lotissements » il s'agit des articles suivants:

- Articles 1 du règlement des Zones UE, UY, et 2AU en ce qu'ils interdisent des lotissements
- Articles 11 du règlement des Zones UA, UB, UC, UG, UL, 1 AU et 2AU, en ce qu'ils prévoient des règles de clôtures spécifiques pour les lotissements

Pour les rectifications visant les « logements locatifs sociaux », il s'agit des articles suivants:

- Articles 3 du règlement des Zones 1AU et 2AU en ce qu'ils instaurent des dispositions dérogatoires pour les logements locatifs sociaux
- Articles 6 du règlement des Zones UL, 1AU et 2AU en ce qu'ils instaurent des dispositions dérogatoires pour les logements locatifs sociaux
- Articles 7 du règlement des Zones UA, UB, UG, UL, 1AU, 2AU en ce qu'ils instaurent des dispositions dérogatoires pour les logements locatifs sociaux
- Article 8 du règlement des Zones UA, UB, UC, UL en ce qu'ils instaurent des dispositions dérogatoires pour les logements locatifs sociaux
- Article 9 du règlement des Zones UL, 1AU et 2AU, en ce qu'ils instaurent des dispositions dérogatoires pour les logements locatifs sociaux

Il est précisé que les suppressions apparaissent en rouge et les ajustements en bleu, dans les tableaux présentés ci-après.

La procédure utilisée est celle de la « Modification Simplifiée » telle que définie à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, pour les cas « autres que ceux mentionnés à l'article L 153-41 » n'ayant pas pour effet :

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

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme.

B- Présentation des modifications concernant « les lotissements »

Modifications de l'article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel de la décision de la Cour d'appel :

Modifier les articles 1 du règlement applicable aux zones **UE, UY et 2AU** du PLU en ce qu'ils interdisent les lotissements.

Traduction proposée dans la modification :

Suppression des paragraphes qui interdisent les lotissements ou les groupes d'habitations

AVANT Modification Simplifiée n°3	APRES Modification Simplifiée n°3
Articles 1 du règlement applicable aux zones UE, UY	Articles 1 du règlement applicable aux zones UE, UY
Sous réserves des dispositions de l'article 2, sont interdits :	Sous réserves des dispositions de l'article 2, sont interdits :
1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2	1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées	2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées
3/ les lotissements à usage d'habitation, les groupes d'habitations,	3/ les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles citées à l'article 2,
4/ les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles citées à l'article 2,	4/ les autres installations classées non mentionnées à l'article 2
5/ les autres installations classées non mentionnées à l'article 2	5/ l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes
6/ l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes	6/ l'ouverture de toute carrière ou gravière
7/ l'ouverture de toute carrière ou gravière	7/ le talutage autour des immeubles.
8/ le talutage autour des immeubles.	

AVANT Modification Simplifiée n°3	APRES Modification Simplifiée n°3
Articles 1 du règlement applicable aux zones 2AU	Articles 1 du règlement applicable aux zones 2AU
Sous réserves des dispositions de l'article 2, sont interdits :	Sous réserves des dispositions de l'article 2, sont interdits :
1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2	1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées	2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées
3/ les installations et travaux divers : - dépôts de véhicules, - affouillements et exhaussements du sol (non rendus nécessaires par des conditions techniques)	3/ les installations et travaux divers : - dépôts de véhicules, - affouillements et exhaussements du sol (non rendus nécessaires par des conditions techniques)
4/ les lotissements de toute nature,	4/ les nouvelles constructions de toute nature, à l'exception de celles citées à l'article 2,
5/ les nouvelles constructions de toute nature, à l'exception de celles citées à l'article 2,	5/ les autres installations classées non mentionnées à l'article 2
6/ les autres installations classées non mentionnées à l'article 2	6/ l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes
7/ l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes	7/ l'ouverture de toute carrière ou gravière
8/ l'ouverture de toute carrière ou gravière	8/ le talutage autour des immeubles.
9/ le talutage autour des immeubles.	

Modifications de l'article 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel de la décision de la Cour d'appel :

Modifier les articles 11 du règlement applicable aux zones **UA, UB, UC, UG, UL, 1AU et 2AU** du PLU en ce qu'ils prévoient des règles de clôtures spécifiques pour les lotissements

Traduction proposée dans la modification :

Suppression des paragraphes faisant référence à la notion clôtures dans les « lotissements ». Dans la rédaction initiale, ce terme « lotissement » ne voulait pas ici faire allusion à une procédure juridique mais plutôt au langage commun utilisé par la population sur la commune pour la désignation des secteurs résidentiels et divers. La rédaction des paragraphes pour les clôtures en façade de voie est rectifiée en distinguant d'une part murs de clôtures en façade des voies supportant une importante circulation, et d'autre part les murs de clôture en façade des « autres » voies, sans viser spécifiquement les lotissements.

Autres rectifications complémentaires proposée dans la modification :

Dans la **Zone UY**, où l'on retrouve la même rédaction, il est proposé de mettre en place les mêmes rectifications.

<p align="center">AVANT Modification Simplifiée n°3</p> <p>Articles 11 du règlement applicable aux zones UA, UB, UC, UG, UL, 1AU et UY</p>	<p align="center">APRES Modification Simplifiée n°3</p> <p>Articles 11 du règlement applicable aux zones UA, UB, UC, UG, UL, 1AU et UY</p>
<p>L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs, - lorsque les couvertures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle, - Dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 10 m²) ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction existante, - les pentes de toit seront inférieures à 37 %, toutefois, sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m², seront admises les toitures à forte pente, la hauteur des faîtages pourra alors atteindre 10 m mais la construction devra dans ce cas être implantée à une distance supérieure ou égale à 10 m des limites de propriétés, - les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (briques, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc ... <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde (Ile de France, périgourdine, etc.), - les éléments architectoniques d'emprunt, étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc.), - les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc.), - tous les pastiches, - les couvertures en fibres ciment, les toitures en zinc, les tuiles bac acier, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises, - les bâtiments annexes et les garages ne pourront être réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération. - les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : le vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif et bleu clair, le rouge, le jaune, le noir, le marron foncé et le gris foncé. 	<p>L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs, - lorsque les couvertures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle, - Dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 10 m²) ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction existante, - les pentes de toit seront inférieures à 37 %, toutefois, sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m², seront admises les toitures à forte pente, la hauteur des faîtages pourra alors atteindre 10 m mais la construction devra dans ce cas être implantée à une distance supérieure ou égale à 10 m des limites de propriétés, - les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (briques, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc ... <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde (Ile de France, périgourdine, etc.), - les éléments architectoniques d'emprunt, étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc.), - les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc.), - tous les pastiches, - les couvertures en fibres ciment, les toitures en zinc, les tuiles bac acier, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises, - les bâtiments annexes et les garages ne pourront être réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération. - les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : le vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif et bleu clair, le rouge, le jaune, le noir, le marron foncé et le gris foncé.

<p>En ce qui concerne les clôtures : <u>En façade de voie :</u> - Dans les lotissements : Ne sont autorisés dans les lotissements que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs. Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque d'une hauteur maximale de 2 m.</p> <p><u>Murs en façade de voies supportant une importante circulation :</u> Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, , Avenue Salvador Allende, Chemin de Léognan, Avenue saint Jacques de Compostelle, Route de Fourc et Chemin de Seguin. Dans ce cas seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres. Dans un souci esthétique et d'intégration au paysage, ces murs seront peints ou enduits, entretenus régulièrement sur chacune de leurs faces. Dans le cas de murs en plaques de béton, celles-ci devront être teintées dans la masse, ou peintes de couleur ton pierre et seront recouvertes d'une végétation grimpante et couvrante de type chèvrefeuille, vigne vierge, lierre...</p> <p><u>Murs entre voisins :</u> Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Ils seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces.</p>	<p>• En ce qui concerne les clôtures : <u>En façade de voie :</u> a) Murs de clôtures en façade de voies supportant une importante circulation : Ces voies sont les suivantes : Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, Avenue Salvador Allende, Chemin de Léognan, Avenue saint Jacques de Compostelle, Route de Fourc et Chemin de Seguin. En façade de ces voies seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres. Dans un souci esthétique et d'intégration au paysage, ces murs seront peints ou enduits, entretenus régulièrement sur chacune de leurs faces. Dans le cas de murs en plaques de béton, celles-ci devront être teintées dans la masse, ou peintes de couleur ton pierre et seront recouvertes d'une végétation grimpante et couvrante de type chèvrefeuille, vigne vierge, lierre...</p> <p>b) Murs de clôtures en façade des autres voies : Ne sont autorisés que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs. Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage, celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque d'une hauteur maximale de 2 m</p> <p><u>Murs entre voisins :</u> Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Ils seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces.</p>
---	---

Dans la **Zone 2AU**, suppression complète du contenu de l'article 11, qui est proposé « non règlementé », dans la mesure où il s'agit d'une Zone à Urbaniser non ouverte, qui devra faire l'objet d'un changement de Zonage règlementaire par modification ou révision du PLU avant d'être ouverte à l'urbanisation.

<p align="center">AVANT Modification Simplifiée n°3</p> <p>Article 11 du règlement des Zones 2AU</p>	<p align="center">APRES Modification Simplifiée n°3</p> <p>Article 11 du règlement des Zones 2AU</p>
<p>L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les constructions devront respecter les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - simplicité de forme, harmonie des volumes et couleurs, - lorsque les couvertures seront couvertes de tuiles, celles-ci seront du type tuiles canal traditionnelles ou romanes de teinte terre cuite naturelle, - dans le cas où les abris de jardins de faible dimension (moins de 10 m²) ne pourraient être recouverts de tuiles canal ou romanes, seront autorisées les plaques imitation tuiles de couleur terre cuite identique à la construction 	<p>Non règlementé</p>

existante,

- les pentes de toit seront inférieures à 37 %, toutefois, sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m², seront admises les toitures à forte pente, la hauteur des faitages pourra alors atteindre 10 m mais la construction devra dans ce cas être implantée à une distance supérieure ou égale à 10 m des limites de propriétés,
- les façades ainsi que les murs pignons seront peints ou enduits de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent (briques, pierre appareillée, béton brut, bois, glace, etc ...

Sont interdits :

- les immeubles de styles régionaux, n'ayant pas le caractère traditionnel de la Gironde sauf sur les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m²,
- les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays (chien assis, etc ...)
- les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...)
- tous les pastiches,
- les couvertures en fibres ciment, les tôles ondulées apparentes, le chaume, les ardoises,
- et les garages réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.
- les couleurs agressives et plus particulièrement en ce qui concerne les enduits de façade : vert olive, vert foncé, vert pastel, bleu vif, bleu clair, rouge, jaune, noir, marron foncé et gris foncé.

- En ce qui concerne les clôtures :

– En façade de voie :

Dans les lotissements :

Ne sont autorisés dans les lotissements que les murs bahuts d'une hauteur d'un mètre, hauteur permettant l'intégration des divers compteurs.

Lorsqu'ils sont surmontés d'un grillage celui-ci sera noyé dans une végétation épaisse et non caduque d'une hauteur maximale de 2 m.

Murs en façade de voies supportant une importante circulation :

Ces voies sont les suivantes Avenue de Reinheim, Chemin de Trigan, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, Avenue Salvador Allende, Chemin de Léognan, Avenue saint Jacques de Compostelle, Route de Fourc et Chemin de Seguin.

Dans ce cas seront autorisés les murs de clôture anti-bruit d'une hauteur maximale de deux mètres.

Dans un souci esthétique et d'intégration au paysage, ces murs seront peints ou enduits, entretenus régulièrement sur chacune de leurs faces.

Dans le cas de murs en plaques de béton, celles-ci devront être teintées dans la masse, ou peintes de couleur ton pierre et seront recouvertes d'une végétation grimpante et couvrante de type chèvrefeuille, vigne vierge, lierre...

– Murs entre voisins :

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 m maximum. Ils seront entretenus de manière régulière sur chacune de leurs faces.

C- Présentation des modifications concernant « les logements locatifs sociaux »

Modifications de l'article 3 - ACCES ET VOIRIE

Rappel de la décision de la Cour d'appel :

Modifier les articles 3 du règlement applicable aux zones 1AU et 2AU du PLU en ce qu'ils instaurent des dispositions dérogatoires pour les logements locatifs sociaux

Traduction proposée dans la modification :

Suppression des paragraphes faisant référence à la notion de « logement » ou de « logement sociaux », car le code de l'urbanisme se réfère plutôt à la notion d'habitation (sans distinction de type de logement). La rédaction initiale visait à limiter surtout les créations de nouveaux accès sur les voies existantes pour les divisions foncières. D'autres paragraphes (cf. interdiction de nouvelles constructions desservies par bandes d'accès) ou d'autres articles demeurent en place pour réguler les nouvelles constructions (emprise au sol des constructions et espaces verts en pleine terre).

Autres rectifications complémentaires proposée dans la modification :

Dans les **Zones UL**, où l'on retrouve la même rédaction, il est proposé de mettre en place les mêmes rectifications.

AVANT Modification Simplifiée n°3 Articles 3 du règlement applicable aux zones 1AU, 2AU et UL	APRES Modification Simplifiée n°3 Articles 3 du règlement applicable aux zones 1AU, 2AU et UL
<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p><u>Accès direct sur une voirie publique ou privée</u> Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, etc ... Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée. Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour. Les accès sur les routes départementales sont limités à un par propriété et aucun accès nouveau ne pourra être créé dans le cadre de détachement ou partage familial sur les routes départementales. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un minimum d'accès sur voies publiques.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p><u>Accès direct sur une voirie publique ou privée</u> Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, etc ... Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la chaussée. Dans tous les cas, l'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour. Les accès sur les routes départementales sont limités à un par propriété et aucun accès nouveau ne pourra être créé dans le cadre de détachement ou partage familial sur les routes départementales. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit comporter un minimum d'accès sur voies publiques.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à</p>

<p>usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, ce système sera situé en retrait d'au moins 3 m de l'alignement. Aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m.</p> <p><u>En sus, en Zones 1AU et 2AU : Sur une même unité foncière, un accès ne pourra desservir qu'un seul logement, sauf pour les logements locatifs sociaux</u></p> <p><u>En sus, en Zone UL : Sur une même unité foncière, un accès ne pourra desservir qu'un seul logement, sauf pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux. La desserte sera réalisée par l'accès existant d'origine sur le terrain.</u></p> <p>Bande d'accès Les constructions nouvelles ne sont pas admises sur les terrains desservis par une bande d'accès ou par une servitude de passage.</p>	<p>assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, ce système sera situé en retrait d'au moins 3 m de l'alignement. Aucun accès nouveau ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m.</p> <p>Bande d'accès Les constructions nouvelles ne sont pas admises sur les terrains desservis par une bande d'accès ou par une servitude de passage.</p>
--	--

Modifications de l'article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel de la décision de la Cour d'appel :

Modifier les articles 6 du règlement applicable aux zones UL, UG, 1AU et 2AU du PLU en ce qu'ils instaurent des dispositions dérogatoires pour les logements locatifs sociaux

Traduction proposée dans la modification :

Suppression des paragraphes faisant référence à la notion de logement sociaux. L'objectif de la rédaction initiale était de pouvoir moduler la règle d'implantation si cela s'avérait nécessaire pour permettre une meilleure qualité des projets. La nouvelle rédaction conserve cet objectif de modulation en précisant les circonstances de contextes particuliers où les reculs différents de ceux prévus dans le cas général pourront s'appliquer, dans une limite adaptative raisonnable de 1,50 à 5m :

- En vue d'harmoniser l'implantation des constructions pour une meilleure qualité paysagère, urbaine ou architecturale d'une séquence bâtie le long d'une voie, d'une portion de rue, d'un îlot, ou d'un quartier. Dans ce cas il sera tenu compte de tout élément architectural ou paysager caractéristique du secteur (recul des constructions existantes, présence d'arbres ou de végétation à préserver, configuration irrégulière ou atypique du terrain d'assiette, décalage altimétrique par rapport à la voie...).
- De la localisation du terrain d'assiette, en contact avec plusieurs voies ou emprises publiques ou dans le cas de création de voies internes (au sein des lots ou des macro lots) n'ayant pas vocation à faire l'objet d'une rétrocession dans le domaine public.
- A proximité du patrimoine bâti ou non bâti identifié, afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ou sa préservation

Cette disposition réglementaire rectifiée sera donc valable, sans caractère dérogatoire, aussi bien pour les logements sociaux, que pour les autres types d'habitations ou de constructions autorisées dans les zones concernées.

Autres rectifications complémentaires proposée dans la modification :

Dans les **Zones UA, UB, UC**, où l'on retrouve la même rédaction, il est proposé de mettre en place les mêmes rectifications.

AVANT Modification Simplifiée n°3 Articles 6 du règlement applicable aux zones UA	APRES Modification Simplifiée n°3 Articles 6 du règlement applicable aux zones UA
<p>Les espaces libres entre les constructions devront être construits si la longueur de leur façade sur l'emprise publique est inférieure à 4m.</p> <p>Dans les secteurs UAa et UAb, la marge maximum de reculement est fixée à 3m par rapport à la limite des voies ou des aires de stationnement, publiques ou privées.</p> <p>Toutefois cette règle ne s'applique pas aux constructions édifiées en discontinu où la marge minimale est de 5 m.</p> <p>Dans le secteur UAb, pour les constructions édifiées en continu, la marge minimum est fixée à 3 m, la marge maximum est fixée à 6 m.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas pour les extensions qui pourront conserver le recul existant.</p> <p>Toutefois ces règles ne sont pas applicables dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la construction des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics. - pour les parcelles situées en limite de zone, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement. - pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux. 	<p>Les espaces libres entre les constructions devront être construits si la longueur de leur façade sur l'emprise publique est inférieure à 4m.</p> <p>Dans les secteurs UAa et UAb, la marge maximum de reculement est fixée à 3m par rapport à la limite des voies ou des aires de stationnement, publiques ou privées.</p> <p>Toutefois cette règle ne s'applique pas aux constructions édifiées en discontinu où la marge minimale est de 5 m.</p> <p>Dans le secteur UAb, pour les constructions édifiées en continu, la marge minimum est fixée à 3 m, la marge maximum est fixée à 6 m.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas pour les extensions qui pourront conserver le recul existant.</p> <p>Toutefois ces règles ne sont pas applicables dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la construction des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics. - pour les parcelles situées en limite de zone, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement. <p>Afin de tenir compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, un recul différent de ceux fixés dans le cas général pourra être autorisé ou imposé, dans une limite comprise entre 1,5 et 5 m de recul dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En vue d'harmoniser l'implantation des constructions pour une meilleure qualité paysagère, urbaine ou architecturale d'une séquence bâtie le long d'une voie, d'une portion de rue, d'un îlot, ou d'un quartier. Dans ce cas il sera tenu compte de tout élément architectural ou paysager caractéristique du secteur (recul des constructions existantes, présence d'arbres ou de végétation à préserver, configuration irrégulière ou atypique du terrain d'assiette, décalage altimétrique par rapport à la voie...). - De la localisation du terrain d'assiette, en contact avec plusieurs voies ou emprises publiques ou dans le cas de création de voies internes (au sein des lots ou des macro lots) n'ayant pas vocation à faire l'objet d'une rétrocession dans le domaine public. - A proximité du patrimoine bâti ou non bâti identifié, afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ou sa préservation

AVANT Modification Simplifiée n°3 Articles 6 du règlement applicable aux zones UB, UC, UG, UL, 1AU, 2 AU	APRES Modification Simplifiée n°3 Articles 6 du règlement applicable aux zones UB, UC, UG, UL, 1AU, 2 AU
<p>Reculs minimum à respecter</p> <p>Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum fixé comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 m de l'axe de la RD1250 et de la RD1010. Toutefois, pour les zones situées dans les panneaux d'agglomération, ce retrait est réduit à un minimum de 6 m à compter de l'alignement; - 15 m de l'axe des autres routes départementales avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement; - 10 m de l'axe des voies communales avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement. - 10 m de l'axe des voies privées, avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. <p>Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics et pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.</p> <p><u>En sus, en Zone UG :</u> Cas particuliers : dans le cas d'extension des constructions existantes, ces dernières pourront conserver le recul existant par rapport à l'alignement.</p> <p><u>En sus, en Zones 1AU et 2AU :</u> Bande de constructibilité : Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de constructibilité définie par rapport à la voie de desserte du terrain et fixée comme suit : dans la zone 1AU, la bande de constructibilité correspond au 2/3 de la profondeur des terrains et est limitée à 25 m.</p>	<p>Reculs minimum à respecter</p> <p>Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum fixé comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35 m de l'axe des Routes Départementales RD1250 et RD1010. Toutefois, pour les zones situées dans les panneaux d'agglomération, ce retrait est réduit à un minimum de 6 m à compter de l'alignement; - 15 m de l'axe des autres Routes Départementales avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement; - 10 m de l'axe des voies communales avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement. - 10 m de l'axe des voies privées, avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. <p>Cas particuliers : dans le cas d'extension des constructions existantes, ces dernières pourront conserver le recul existant par rapport à l'alignement.</p> <p>Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics.</p> <p>Afin de tenir compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, un recul différent de ceux fixés dans le cas général pourra être autorisé ou imposé, dans une limite comprise entre 1,5 et 5 m de recul dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En vue d'harmoniser l'implantation des constructions pour une meilleure qualité paysagère, urbaine ou architecturale d'une séquence bâtie le long d'une voie, d'une portion de rue, d'un îlot, ou d'un quartier. Dans ce cas il sera tenu compte de tout élément architectural ou paysager caractéristique du secteur (recul des constructions existantes, présence d'arbres ou de végétation à préserver, configuration irrégulière ou atypique du terrain d'assiette, décalage altimétrique par rapport à la voie...). - De la localisation du terrain d'assiette, en contact avec plusieurs voies ou emprises publiques ou dans le cas de création de voies internes (au sein des lots ou des macro lots) n'ayant pas vocation à faire l'objet d'une rétrocession dans le domaine public. - A proximité du patrimoine bâti ou non bâti identifié, afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ou sa préservation

Modifications de l'article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU

Rappel de la décision de la Cour d'appel

Modifier les articles 7 du règlement applicable aux zones UA, UB, UG, UL, 1AU et 2AU du PLU en ce qu'ils instaurent des dispositions dérogatoires pour les logements locatifs sociaux

Traduction proposée dans la modification :

Suppression des paragraphes faisant référence à la notion de logement sociaux. Cette suppression ne permet plus la souplesse par effet dérogatoire. La nouvelle rédaction propose de pallier cette suppression par une redéfinition de la règle de distance d'implantation (D). La formule de calcul qui est proposée reste relative aux hauteurs (H) des constructions, mais avec D supérieure ou égale à H/2 (au lieu de H) , sans pour autant remettre en question les reculs minima prescrits (4 m).

Cette disposition réglementaire rectifiée sera donc valable, sans caractère dérogatoire, aussi bien pour les logements sociaux, que pour les autres types d'habitations ou de constructions.

Autres rectifications complémentaires proposée dans la modification :

Dans la **Zone UC**, où l'on retrouve une rédaction similaire concernant les distances de recul par rapport aux hauteurs, il est proposé de mettre en place les mêmes rectifications.

AVANT Modification Simplifiée n°3	APRES Modification Simplifiée n°3
Articles 7 du règlement applicable aux zones UA, UB	Articles 7 du règlement applicable aux zones UA, UB
Si le terrain a une façade sur l'emprise publique inférieure à 12 m, les constructions seront établies sur les deux limites latérales.	Si le terrain a une façade sur l'emprise publique inférieure à 12 m, les constructions seront établies sur les deux limites latérales.
Si le terrain a une façade sur l'emprise publique supérieure à 12 m, les constructions seront établies sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre limite au moins égale à 4 m.	Si le terrain a une façade sur l'emprise publique supérieure à 12 m, les constructions seront établies sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre limite au moins égale à 4 m.
Pour les extensions de l'existant la distance par rapport aux limites séparatives peut être de 4 m, ou sur l'alignement de l'existant.	Pour les extensions de l'existant la distance par rapport aux limites séparatives peut être de 4 m, ou sur l'alignement de l'existant.
Si l'on peut inscrire un cercle de 20 m de diamètre dans le terrain, la construction en ordre discontinu sera possible. La distance à respecter par rapport aux limites séparatives sera alors égale à la hauteur de la construction, sans jamais être inférieure à 4 m.	Si l'on peut inscrire un cercle de 20 m de diamètre dans le terrain, la construction en ordre discontinu sera possible. La distance à respecter par rapport aux limites séparatives sera alors égale à la hauteur de la construction, sans jamais être inférieure à 4 m.
En fond de propriété les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de la construction prise à l'égout de la toiture. Cette distance ne doit jamais être inférieure à 4 m.	Les constructions doivent être implantées à une distance (D) supérieure ou égale à la « demie-hauteur » (H/2) de la construction prise à l'égout de la toiture. Cette distance ne doit jamais être inférieure à 4 m, sauf dans le cas d'un prolongement de construction existante.
Toutefois, les annexes peuvent être implantées :	Toutefois, les annexes peuvent être implantées :
<ul style="list-style-type: none"> - soit sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur maximum, et sauf dans le cas de limites séparatives entre domaine privé et public où une distance d'au moins 5 m doit être observée. - soit "à proximité" afin de préserver une végétation 	<ul style="list-style-type: none"> - soit sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur maximum, et sauf dans le cas de limites séparatives entre domaine privé et public où une distance d'au moins 5 m doit être observée.

<p>intéressante de qualité ou pour tenir compte d'une servitude.</p> <p>Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles, lorsque le projet intéressera un ensemble d'habitation en mixité sociale comprenant des logements locatifs sociaux à condition de proposer un plan de masse et un projet global qui s'intègre en harmonie au sein des lotissements d'habitations.</p> <p>Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 m des berges, des cours d'eau et ruisseaux. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.</p> <p>Piscines simples : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.</p> <p>Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.</p>	<p>– soit "à proximité" afin de préserver une végétation intéressante de qualité ou pour tenir compte d'une servitude.</p> <p>Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 m des berges, des cours d'eau et ruisseaux. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.</p> <p>Piscines simples : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.</p> <p>Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.</p>
---	---

<p>AVANT Modification Simplifiée n°3 Articles 7 du règlement applicable aux zones UG, UL, 1AU et 2AU</p>	<p>APRES Modification Simplifiée n°3 Articles 7 du règlement applicable aux zones UG, UL, 1AU et 2AU</p>
<p>Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la hauteur de la construction prise à l'égout de la toiture. Cette distance ne devant jamais être inférieure à 4 m, sauf dans le cas d'un prolongement de construction existante.</p> <p>Des constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives latérales dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si leur hauteur n'excède pas 3,5 m à l'égout du toit et 7m au faitage, - si elles jouxtent des bâtiments existants, construits en limite séparative, <p>* Annexes : l'implantation des annexes peut être autorisée soit en fond de parcelle, soit sur limites, soit "à proximité" pour tenir compte de la conservation de plantations de qualité existantes ou de servitudes.</p> <p>Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement. - pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux 	<p>Les constructions doivent être implantées à une distance (D) supérieure ou égale à la « demie-hauteur » (H/2) de la construction prise à l'égout de la toiture. Cette distance ne doit jamais être inférieure à 4 m, sauf dans le cas d'un prolongement de construction existante.</p> <p>Des constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives latérales dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si leur hauteur n'excède pas 3,5 m à l'égout du toit et 7m au faitage, - si elles jouxtent des bâtiments existants, construits en limite séparative, <p>* Annexes : l'implantation des annexes peut être autorisée soit en fond de parcelle, soit sur limites, soit "à proximité" pour tenir compte de la conservation de plantations de qualité existantes ou de servitudes.</p> <p>Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

<p>Aucune nouvelle construction ne doit être implantée à moins de vingt mètres (20m) des berges des cours d'eau et des ruisseaux.</p> <p>Piscines simples : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.</p> <p>Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.</p>	<p>Aucune nouvelle construction ne doit être implantée à moins de vingt mètres (20m) des berges des cours d'eau et des ruisseaux.</p> <p>Piscines simples : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.</p> <p>Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.</p>
--	--

<p align="center">AVANT Modification Simplifiée n°3</p> <p align="center">Article 7 du règlement applicable aux zones UC</p>	<p align="center">APRES Modification Simplifiée n°3</p> <p align="center">Article 7 du règlement applicable aux zones UC</p>
<p>Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la hauteur de la construction prise à l'égout de la toiture. Cette distance ne devant jamais être inférieure à 4 m, sauf dans le cas d'un prolongement de construction existante.</p> <p>Des constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives latérales dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si leur hauteur n'excède pas 3,5 m à l'égout du toit et 7m au faîtage, - si elles jouxtent des bâtiments existants, construits en limite séparative, <p>* Annexes : l'implantation des annexes peut être autorisée soit en fond de parcelle, soit sur limites, soit "à proximité" pour tenir compte de la conservation de plantations de qualité existantes ou de servitudes.</p> <p>Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement. <p>Aucune nouvelle construction ne doit être implantée à moins de vingt mètres (20m) des berges des cours d'eau et des ruisseaux.</p> <p>Piscines simples : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.</p> <p>Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.</p>	<p>Les constructions doivent être implantées à une distance (D) supérieure ou égale à la « demie-hauteur » (H/2) de la construction prise à l'égout de la toiture. Cette distance ne doit jamais être inférieure à 4 m, sauf dans le cas d'un prolongement de construction existante.</p> <p>Des constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives latérales dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si leur hauteur n'excède pas 3,5 m à l'égout du toit et 7m au faîtage, - si elles jouxtent des bâtiments existants, construits en limite séparative, <p>* Annexes : l'implantation des annexes peut être autorisée soit en fond de parcelle, soit sur limites, soit "à proximité" pour tenir compte de la conservation de plantations de qualité existantes ou de servitudes.</p> <p>Toutefois des implantations différentes peuvent être admises : Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.</p> <p>Aucune nouvelle construction ne doit être implantée à moins de vingt mètres (20m) des berges des cours d'eau et des ruisseaux.</p> <p>Piscines simples : le rebord du bassin doit être implanté à 4 m minimum de toute limite de propriété.</p> <p>Piscines avec terrasse aménagée de hauteur supérieure à 0,60 m : le calcul de la distance par rapport à toute limite de propriété s'effectue à partir du bord extérieur de la terrasse aménagée. Les distances applicables sont les mêmes que celles fixées pour les piscines simples.</p>

Modifications de l'article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel de la décision de la Cour d'appel :

Modifier les articles 8 du règlement applicable aux zones UA, UB, UC, UL du PLU en ce qu'ils instaurent des dispositions dérogatoires pour les logements locatifs sociaux.

Traduction proposée dans la modification :

Suppression des paragraphes faisant référence à la notion de logement sociaux. L'objectif de la rédaction initiale était de pouvoir moduler la règle d'implantation si cela s'avérait nécessaire pour permettre une meilleure qualité des projets. La nouvelle rédaction conserve cet objectif de modulation en précisant les circonstances de contextes particuliers où les reculs différents pourront s'appliquer (sauf dans les Zones UL qui sont de faible densité et où cette modulation n'apparaît pas nécessaire). Afin de tenir compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une distance moindre de celle fixée dans le cas général pourra être autorisée ou imposée ; cette distance sera portée à 4 m dans les cas suivants :

- En vue d'harmoniser l'implantation des constructions pour une meilleure qualité paysagère, urbaine ou architecturale d'une séquence bâtie le long d'une voie, d'une portion de rue, d'un îlot, ou d'un quartier. Dans ce cas il sera tenu compte de tout élément architectural ou paysager caractéristique du secteur (recul des constructions existantes, présence d'arbres ou de végétation à préserver, configuration irrégulière ou atypique du terrain d'assiette, décalage altimétrique par rapport à la voie...).
- De la localisation du terrain d'assiette, en contact avec plusieurs voies ou emprises publiques ou dans le cas de création de voies internes (au sein des lots ou des macro lots) n'ayant pas vocation à faire l'objet d'une rétrocession dans le domaine public.
- A proximité du patrimoine bâti ou non bâti identifié, afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ou sa préservation

Cette disposition réglementaire rectifiée sera donc valable, sans caractère dérogatoire, aussi bien pour les logements sociaux, que pour les autres types d'habitations ou de constructions autorisées dans les zones concernées.

AVANT Modification Simplifiée n°3 Articles 8 du règlement applicable aux zones UA, UB, UC	APRES Modification Simplifiée n°3 Articles 8 du règlement applicable aux zones UA, UB, UC
<p>Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, prise à l'égout des couvertures avec un minimum de 6 m.</p> <p>Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles, lorsque le projet intéressera un ensemble d'habitation en mixité sociale comprenant des logements locatifs sociaux à condition de proposer un plan de masse et un projet global qui s'intègre en harmonie au sein des lotissements d'habitations.</p> <p>Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics</p>	<p>Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, prise à l'égout des couvertures avec un minimum de 6 m.</p> <p>Afin de tenir compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une distance moindre de celle fixée dans le cas général pourra être autorisée ou imposée ; cette distance sera portée à 4 m dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En vue d'harmoniser l'implantation des constructions pour une meilleure qualité paysagère, urbaine ou architecturale d'une séquence bâtie le long d'une voie, d'une portion de rue, d'un îlot, ou d'un quartier. Dans ce cas il

<p>(transformateurs, château d'eau, lignes électriques ...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.</p>	<p>sera tenu compte de tout élément architectural ou paysager caractéristique du secteur (recul des constructions existantes, présence d'arbres ou de végétation à préserver, configuration irrégulière ou atypique du terrain d'assiette, décalage altimétrique par rapport à la voie...).</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la localisation du terrain d'assiette, en contact avec plusieurs voies ou emprises publiques ou dans le cas de création de voies internes (au sein des lots ou des macro lots) n'ayant pas vocation à faire l'objet d'une rétrocession dans le domaine public. - A proximité du patrimoine bâti ou non bâti identifié, afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ou sa préservation <p>Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques ...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.</p>
--	---

<p align="center">AVANT Modification Simplifiée n°3</p> <p align="center">Articles 8 du règlement applicable aux zones UL</p>	<p align="center">APRES Modification Simplifiée n°3</p> <p align="center">Articles 8 du règlement applicable aux zones UL</p>
<p>Les constructions à usage d'habitation doivent être éloignées les unes des autres d'une distance fixée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la zone 1UL, distance minimale de cinquante mètres (50m) - dans la zone 2UL, distance minimale de cent mètres (100m) - dans la zone 3UL, distance minimale de deux cents mètres (200m) <p>Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.</p> <p>Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles, lorsque le projet intéressera un ensemble d'habitation en mixité sociale comprenant des logements locatifs sociaux à condition de proposer un plan de masse et un projet global qui s'intègre en harmonie au sein des lotissements d'habitations.</p>	<p>Les constructions à usage d'habitation doivent être éloignées les unes des autres d'une distance fixée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la zone 1UL, distance minimale de cinquante mètres (50m) - dans la zone 2UL, distance minimale de cent mètres (100m) - dans la zone 3UL, distance minimale de deux cents mètres (200m) <p>Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques...), ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.</p>

Modifications de l'article 9 - EMPRISE AU SOL

Rappel de la décision de la Cour d'appel :

Modifier les articles 9 du règlement applicable aux zones UL, 1AU et 2AU du PLU en ce qu'ils instaurent des dispositions dérogatoires pour les logements locatifs sociaux.

Traduction proposée dans la modification :

Suppression des paragraphes faisant référence à la notion de logement sociaux.

Reformulation pour mieux clarifier les limitations applicables dans les différentes zones concernées, et cela en cohérence avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable:

- En Zone UL, conservation des taux de limitation d'emprise au sol (de 25% en 1UL, 20% en 2UL, 10% en 3UL) mais suppression des plafonnements (de 300m² en 1UL, 350m² en 2UL, 400 m² en 3UL) qui sont inadaptés au cas des grandes unités foncières et ne sont pas nécessaires à la régulation des projets.
- En Zone 1AU, suppression également du plafonnement de 250m² inadapté aux cas des grandes unités foncières ; conservation du taux de limitation d'emprise au sol à 25%, mais en apportant la précision que ce taux sera appliqué à l'échelle globale des opérations tel que le permet l'article R123-10-1 (devenu l'article R151-21) du Code de l'Urbanisme ; à l'échelle des lots ou des subdivision de lots, une limitation de taux d'emprise au sol à 35% est instituée de façon à éviter toute sur-densification par rapport au contexte environnant.

Autres rectifications complémentaires proposée dans la modification :

Dans la **Zone 2AU**, suppression complète du contenu de l'article 9, qui est proposé « non réglementé », dans la mesure où il s'agit d'une Zone à Urbaniser non ouverte, qui devra faire l'objet d'un changement de Zonage réglementaire par modification ou révision du PLU avant d'être ouverte à l'urbanisation.

AVANT Modification Simplifiée n°3	APRES Modification Simplifiée n°3
Article 9 du règlement applicable aux zones UL	Article 9 du règlement applicable aux zones UL
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée comme suit pour tout terrain : <ul style="list-style-type: none">- dans la Zone 1UL, emprise au sol maximale de 25% et limitée à 300m²- dans la Zone 2UL, emprise au sol maximale de 20% et limitée à 350 m²- dans la Zone 3UL, emprise au sol maximale de 10% et limitée à 400 m²	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée comme suit pour tout terrain : <ul style="list-style-type: none">- dans la Zone 1UL, emprise au sol maximale de 25%- dans la Zone 2UL, emprise au sol maximale de 20%- dans la Zone 3UL, emprise au sol maximale de 10%
Par ailleurs dans la Zone 3UL, pour tout terrain issu d'une nouvelle division foncière, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m ² .	Par ailleurs dans la Zone 3UL, pour tout terrain issu d'une nouvelle division foncière, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m ² .
Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none">- pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,- pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux.	Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics

AVANT Modification Simplifiée n°3 Article 9 du règlement applicable aux zones 1AU	APRES Modification Simplifiée n°3 Article 9 du règlement applicable aux zones 1AU
<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée comme suit pour tout terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la Zone 1AU, emprise au sol maximale de 25% et limitée à 250 m² <p>Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, - pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux. 	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée comme suit pour tout terrain d'assiette de projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la Zone 1AU, emprise au sol maximale de 25% <p>Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,</p> <p>Modalités d'application de l'article R.123-10-1 (devenu article R151-21) du Code de l'Urbanisme concernant le règlement de l'emprise au sol des constructions dans la Zone 1AU :</p> <p>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la limitation de l'emprise au sol maximale s'applique à l'échelle de l'ensemble du projet et non à l'échelle de ses divisions. Les modalités de répartitions sont précisées comme suit aux différentes échelles. L'opérateur devra à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - respecter la superficie maximale qui ne doit pas dépasser 25% à l'échelle d'ensemble du projet - et ne pas dépasser 35% à l'échelle de chaque lot ou division.

AVANT Modification Simplifiée n°3 Article 9 du règlement applicable aux zones 2AU	APRES Modification Simplifiée n°3 Article 9 du règlement applicable aux zones 2AU
<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée comme suit pour tout terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans la Zone 2AU, emprise au sol maximale de 25% et limitée à 300m² <p>Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, - pour les opérations en mixité comprenant des logements locatifs sociaux. 	<p>Non réglementé</p>

D- Présentation des autres modifications complémentaires

Dans **toutes les Zones** des corrections de termes visant à les rendre plus explicites : ainsi le sigle « RD » est remplacé par le terme plus explicite de « Route Départementale »

Dans la **Zone 2AU**, tous les articles, à l'exception des articles 1, 2, 6, 7 et 13 sont proposés « non règlementés », dans la mesure où il s'agit d'une Zone à Urbaniser non ouverte, qui devra faire l'objet d'un changement de Zonage réglementaire par modification ou révision du PLU avant d'être ouverte à l'urbanisation.