

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Garges – lès – Gonesse

Sommaire

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

Depuis l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel approuvé le 26 juin 2023, un certain nombre d'enjeux ont été identifiés et nécessitent une évolution du PLU dans le respect des orientations du PADD actuel.

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L 153-31 et L 153-36 que le choix de la modification simplifiée a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L 153-36 et suivants lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée en application des dispositions de l'article L153-45 du Code de l'urbanisme.

Ces conditions sont respectées par la présente modification, son contenu ne concernant que des ajustements limités du dispositif réglementaire (plan de zonage, règlement écrit).

En effet, les évolutions apportées au PLU sont limitées à une évolution ponctuelle et ciblée des règles et, de fait, ne génèrent pas d'augmentation des droits à construire supérieure à 20%, ni à l'échelle de la zone UH concernée, ni à celle du secteur UI modifié.

La justification précise du respect des dispositions du Code de l'urbanisme permettant de mettre en oeuvre la procédure de modification simplifiée est expliquée dans le détail dans la suite du document pour chacun des points de la modification.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et les limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Objets de la modification simplifiée du PLU :

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU. La présente procédure de modification simplifiée du PLU de Garges – lès – Gonesse a 5 objectifs principaux :

1. **Ajuster à la marge sur le règlement de la zone UH** (quartiers pavillonnaires) : évolution des constructions existantes au-delà de la bande constructible, ajout de schémas pour clarifier certaines règles...
2. **Précisions réglementaires sur l'aspect extérieur des constructions** : Clôtures et toitures
3. **Précisions des définitions et mise en cohérence** (piscines et stationnement) ;
4. **Prise en compte des risques naturels ;**
5. **Rectifications des erreurs matérielles.**

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

1. Apporter des ajustements à la marge sur le règlement de la zone UH (quartiers pavillonnaires)

Présentation et justification des modifications

Apporter des ajustements à la marge sur le règlement de la zone UH

Ajout d'un schéma pour illustrer la règle

AVANT

Zone UH

Article 2.5 - Hauteur maximale des constructions

[...]

Au sein des secteurs UHb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement.

Les extensions autorisées doivent correspondre à un seul niveau habitable et avoir une hauteur maximale inférieure ou égale à **3,5 mètres**.

APRES

Zone UH

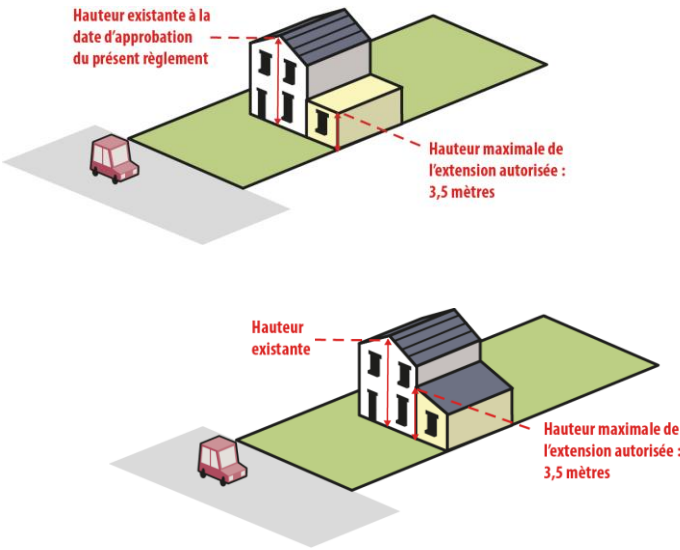
Article 2.5 - Hauteur maximale des constructions

[...]

Au sein des secteurs UHb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement.

Les extensions autorisées doivent correspondre à un seul niveau habitable et avoir une hauteur maximale inférieure ou égale à **3,5 mètres**.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajout d'un schéma permet de faciliter la compréhension de la règle concernant la hauteur maximale autorisée des extensions de constructions existantes.

Présentation et justification des modifications

Apporter des ajustements à la marge sur le règlement de la zone UH

Ajout d'un schéma pour illustrer la règle

AVANT

Zone UH

Article 2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

En secteur UHa :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).

Bande constructible :

Au-delà d'une bande constructible d'une profondeur de 15 mètres, mesurés à partir de l'alignement, seules sont autorisées les constructions annexes.

APRES

Zone UH

Article 2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

En secteur UHa :

Règles générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).

Bande constructible :

~~Au-delà d'une bande constructible d'une profondeur de 15 mètres, mesurés à partir de l'alignement, seules sont autorisées les constructions annexes.~~

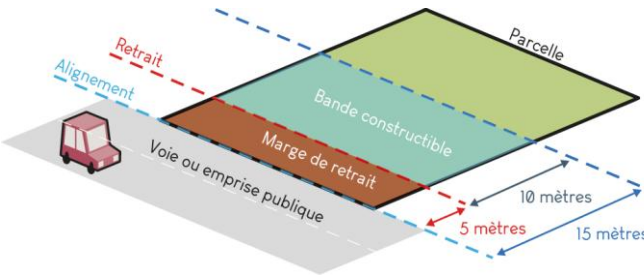
Au-delà d'une bande constructible d'une profondeur de 15 mètres, mesurée à partir de l'alignement, seules sont autorisées :

- les constructions annexes,
- les piscines.

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (**xx/xx/2025**), implantées au-delà de la bande constructible, des modifications et des extensions de constructions sont autorisées.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajout d'un schéma permet de mieux comprendre la règle de la bande constructible de 15 mètres et les marges de retrait par rapport à la voie ou emprise publique. La question des piscines sera traitée dans la partie 3. *Précisions des définitions du lexique.*



Présentation et justification des modifications

Apporter des ajustements à la marge sur le règlement de la zone UH

Extension des constructions existantes au – delà de la bande constructible

AVANT

Zone UH

Article 2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

En secteur UHa :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).

Bande constructible :

Au-delà d'une bande constructible d'une profondeur de 15 mètres, mesurés à partir de l'alignement, seules sont autorisées les constructions annexes.

APRES

Zone UH

Article 2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

En secteur UHa :

Règles générales :

[...]

Règles spécifiques :

Les constructions existantes au-delà de la bande constructible :

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (xx/xx/2025), implantées au-delà de la bande constructible, des modifications et des extensions de constructions peuvent être réalisées dans la mesure où elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- Elles respectent les autres règles du présent règlement,
- Que l'extension soit inférieure à 25m² d'emprise au sol maximum et avec une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'acrotère et 7 mètres au faîtage, utilisable une seule fois à la date d'approbation du présent règlement (xx/xx/2025).

Dans le cas d'une non-conformité de la construction existante avec la règle générale de l'article 2.2 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*, l'extension doit respecter les autres conditions ci-dessus, et ne doit pas aggraver la non-conformité de la construction. En outre, la hauteur de l'extension est limitée à 3,5 mètres maximum au point le plus haut et le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La procédure de modification vise à permettre une légère évolution des constructions existantes implantées hors de la bande constructible. L'évolution sera limitée à 25m² maximum et une hauteur maximale équivalente à la règle générale 2.5 - *Hauteur maximale des constructions*. Pour les constructions qui sont également implantées dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, les extensions sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut et à 5 mètres de linéaire de façade créé (conformément aux dispositions communes applicables en toutes zones).

Présentation et justification des modifications

Apporter des ajustements à la marge sur le règlement de la zone UH

Extension des constructions existantes au – delà de la bande constructible

AVANT

Zone UH

Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres depuis la limite séparative du fond de parcelle

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur à l'égout ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres.
- si la façade de la construction ne comporte pas des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ($L=H/2$) avec un minimum de 2,50 mètres.

APRES

Zone UH

Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres depuis la limite séparative du fond de parcelle

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur à l'égout ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres.
- si la façade de la construction ne comporte pas des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ($L=H/2$) avec un minimum de 2,50 mètres.

Règles spécifiques :

Uniquement en secteur Uha :

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (**xx/xx/2025**), implantées au-delà de la bande constructible, des modifications et des extensions de constructions peuvent être réalisées dans la mesure où elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- Elles respectent la règle générale du présent article et les autres règles du présent règlement,
- Que l'extension soit inférieure à 25m² d'emprise au sol maximum et avec une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'acrotère et 7 mètres au faîtage, utilisable une seule fois à la date d'approbation du présent règlement (**xx/xx/2025**).

Dans le cas d'une non-conformité de la construction existante avec la règle générale, l'extension doit respecter les autres conditions ci-dessus, et ne doit pas aggraver la non-conformité de la construction. En outre, la hauteur de l'extension est limitée à 3,5 mètres maximum au point le plus haut et le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La procédure de modification vise à permettre une légère évolution des constructions existantes implantées hors de la bande constructible. L'évolution sera limitée à 25m² maximum et une hauteur maximale équivalente à la règle générale 2.5 - *Hauteur maximale des constructions*. Pour les constructions qui sont également implantées dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, les extensions sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut et à 5 mètres de linéaire de façade créé (conformément aux dispositions communes applicables en toutes zones).

Présentation et justification des modifications

Apporter des ajustements à la marge sur le règlement de la zone UH

Extension des constructions existantes au – delà de la bande constructible

AVANT

Zone UH

Article 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Au sein des secteurs UHa :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Au sein des secteurs UHb :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement augmentée au maximum de 20m².

APRES

Zone UH

Article 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

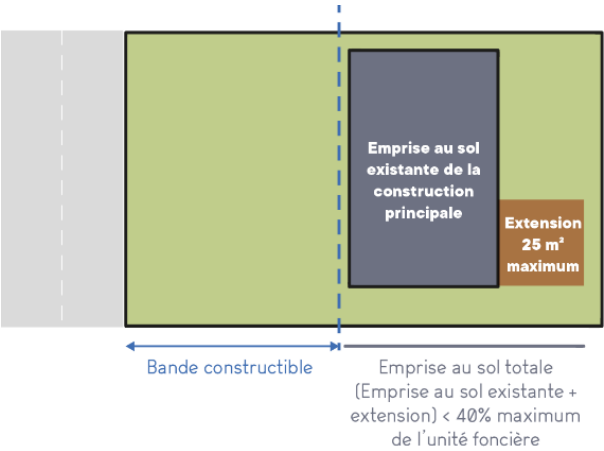
Au sein des secteurs UHa :

Règle générale :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Règles spécifiques :

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (xx/xx/2025), implantées au-delà de la bande constructible : une extension est admise sous condition qu'elle soit inférieure à 25m² d'emprise au sol maximum pour toute construction principale existante, non cumulable avec la règle générale et utilisable une seule fois.



Au sein des secteurs UHb :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement augmentée au maximum de 20m².

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La procédure de modification vise à permettre une légère évolution des constructions existantes implantées hors de la bande constructible. L'évolution sera limitée à 25m² maximum et une hauteur maximale équivalente à la règle générale 2.5 - Hauteur maximale des constructions. Pour les constructions qui sont également implantées dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, les extensions sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut et à 5 mètres de linéaire de façade créé (conformément aux dispositions communes applicables en toutes zones).

Présentation et justification des modifications

Apporter des ajustements à la marge sur le règlement de la zone UH

Extension des constructions existantes au – delà de la bande constructible

AVANT

Zone UH

Article 2.5 - Hauteur maximale des constructions

Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être situé en dessous du terrain naturel.

Pour les constructions neuves, les sous-sols sont interdits.

Au sein des secteurs UHa :

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** au faîtage.

Au sein des secteurs UHb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement.

Les extensions autorisées doivent correspondre à un seul niveau habitable et avoir une hauteur maximale inférieure ou égale à **3,5 mètres**.

APRES

Zone UH

Article 2.5 - Hauteur maximale des constructions

Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être situé en dessous du terrain naturel.

~~Pour les constructions neuves, les sous-sols sont interdits.~~

Au sein des secteurs UHa :

Règle générale :

La hauteur des constructions ne peut excéder **3,5 mètres** à l'acrotère et **7 mètres** au faîtage.

Règles spécifiques :

Au-delà de la bande constructible

Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (**xx/xx/2025**), implantées au-delà de la bande constructible, des modifications et des extensions de constructions peuvent être réalisées dans la mesure où elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- Elles respectent la règle générale du présent article et les autres règles du présent règlement,
- Que l'extension soit inférieure à 25m² d'emprise au sol maximum et avec une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'acrotère et 7 mètres au faîtage, utilisable une seule fois à la date d'approbation du présent règlement (**xx/xx/2025**).

Dans le cas d'une non-conformité de la construction existante avec la règle générale de l'article 2.2 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*, l'extension doit respecter les autres conditions ci-dessus, et ne doit pas aggraver la non-conformité de la construction. En outre, la hauteur de l'extension est limitée à 3,5 mètres maximum au point le plus haut et le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.

Au sein des secteurs UHb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement.

Les extensions autorisées doivent correspondre à un seul niveau habitable et avoir une hauteur maximale inférieure ou égale à **3,5 mètres**.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La procédure de modification vise à permettre une légère évolution des constructions existantes implantées hors de la bande constructible. L'évolution sera limitée à 25m² maximum et une hauteur maximale équivalente à la règle générale 2.5 - *Hauteur maximale des constructions*. Pour les constructions qui sont également implantées dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives, les extensions sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut et à 5 mètres de linéaire de façade créé (conformément aux dispositions communes applicables en toutes zones).

La modification de la règle générale avec la précision de la hauteur à l'acrotère sera justifiée dans la partie 3. *Précisions des définitions du lexique* et la suppression de l'interdiction des sous-sols en zone UH dans la partie 4. *Prise en compte des risques*.

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

2. Précisions réglementaires sur l'aspect extérieur des constructions

Présentation et justification des modifications

Précisions règlementaires sur l'aspect des constructions

Les clôtures

AVANT

Dispositions communes applicables en toutes zones :

CLÔTURES

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres en limite de zone, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

[...]

APRES

Dispositions communes applicables en toutes zones :

CLÔTURES

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

~~La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.~~ L'usage de matériaux non qualitatifs ayant l'aspect de plaque de béton, claustra etc. est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives **au point le plus haut (chapeau...)**. Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres en limite de zone, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La procédure de modification vise à préciser les règles concernant les clôtures pour à la fois éviter toute mauvaise interprétation et viser à une harmonisation sur l'ensemble de la commune.

Les matériaux non qualitatifs sont désormais interdits afin de préserver l'harmonie des clôtures le long des emprises publiques.

Enfin, la composition des clôtures est précisée pour chaque secteur afin d'être en accord avec la typologie architecturale et paysagère.

Présentation et justification des modifications

Précisions règlementaires sur l'aspect des constructions

Les clôtures

AVANT

Dispositions communes applicables en toutes zones :

CLÔTURES

[...]

En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement ajouré sur au moins 50% de sa surface, composé d'une grille ou d'un barreaudage doublé d'une haie végétale. Les lames horizontales seront interdites.

Toutefois au sein de la zone UA, les clôtures peuvent être également composées d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Toutefois au sein du secteur UCa, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille ou d'un barreaudage doublé d'une haie végétale.

Au sein de la zone N, les clôtures doivent être constituées de grillage doublé de haie vive ou d'une simple haie vive.

APRES

Dispositions communes applicables en toutes zones :

CLÔTURES

[...]

En bordure des voies et des espaces publics :

~~Les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum 1/3 de la hauteur totale surmonté d'un élément obligatoirement ajouré sur au moins 50% de sa surface, composé d'une grille ou d'un barreaudage doublé d'une haie végétale. Les lames horizontales seront interdites.~~

Règles générales :

Les clôtures sur rue devront être composées :

- D'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite ;
- D'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur représentant au maximum la moitié de la hauteur au point le plus haut de la clôture, surmonté d'un élément préférentiellement ajouré composé d'une grille, de lames ou d'un barreaudage.

Règles spécifiques :

Toutefois au sein de la zone UA, les clôtures peuvent être également composées d'un mur plein réalisé en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

~~Toutefois au sein du secteur UCa, les clôtures doivent être composées d'un ensemble constitué d'un muret maçonné surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille ou d'un barreaudage doublé d'une haie végétale.~~

Toutefois au sein de la zone UI, La règle générale ne s'applique pas. Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement simple. Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un treillis (grillage...), qui pourra être doublé d'une haie vive ;
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur de 50 centimètres maximum surmonté d'un élément ajouré composé soit d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage.

Au sein de la zone N, les clôtures doivent être constituées de grillage doublé de haie vive ou d'une simple haie vive.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La procédure de modification vise à préciser les règles concernant les clôtures pour à la fois éviter toute mauvaise interprétation et viser à une harmonisation sur l'ensemble de la commune.

Les matériaux non qualitatifs sont désormais interdits afin de préserver l'harmonie des clôtures le long des emprises publiques.

Enfin, la composition des clôtures est précisée pour chaque secteur afin d'être en accord avec la typologie architecturale et paysagère.

Présentation et justification des modifications

Précisions règlementaires sur l'aspect des constructions

Les clôtures

AVANT

Dispositions communes applicables en toutes zones :
CLÔTURES

[...]

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, plein sur 1/3 de leur surface et ajourée sur les 2/3 restant de manière notable, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres et leur largeur est limitée à 4 mètres au maximum (hormis en zone UI).

APRES

Dispositions communes applicables en toutes zones :
CLÔTURES

[...]

Les portails et portillons d'accès

Les portails et portillons pleins pourront être admis. Ils doivent présenter une harmonie (matériaux, dimensions, couleurs) avec le reste de la clôture.

Ils seront de forme simple, ~~ajourés plein sur 1/3 de leur surface et ajourée sur les 2/3 restant de manière notable~~, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres **au point le plus haut** et leur largeur est limitée à 4 mètres au maximum (hormis en zone UI). **En zone UI uniquement, la largeur est limitée à 5 mètres au maximum.**

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La procédure de modification vise à préciser les règles concernant les clôtures pour à la fois éviter toute mauvaise interprétation et viser à une harmonisation sur l'ensemble de la commune.

Les matériaux non qualitatifs sont désormais interdits afin de préserver l'harmonie des clôtures le long des emprises publiques.

Enfin, la composition des clôtures est précisée pour chaque secteur afin d'être en accord avec la typologie architecturale et paysagère.

Présentation et justification des modifications

Précisions réglementaires sur l'aspect des constructions

Les toitures

AVANT

Dans les dispositions communes applicables en toutes zones :

TOITURES

Au sein de la zone UH, les toitures des constructions principales doivent être réalisées à deux pans dont la pente comprise entre 35° et 45° et auront un aspect tuile à l'exception des extensions des constructions existantes d'un seul niveau réalisée en rez-de-chaussée. Les ouvertures en toiture reprendront les formes des lucarnes traditionnelles (à fronton ou à la capucine) et ne devront pas être dans le prolongement des façades. Toutefois, les châssis vitrés peuvent être autorisés s'ils sont posés dans le plan de la toiture et de faibles dimensions.

APRES

Dans les dispositions communes applicables en toutes zones :

TOITURES

~~Au sein de la zone UH, les toitures des constructions principales doivent être réalisées à deux pans dont la pente comprise entre 35° et 45° et auront un aspect tuile à l'exception des extensions des constructions existantes d'un seul niveau réalisée en rez-de-chaussée.~~

Au sein de la zone UH, les toitures des constructions principales doivent respecter les conditions suivantes :

- Être réalisées à deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°
- Avoir un aspect tuile

Pour les extensions de constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement (xx/xx/2025), réalisées d'un seul niveau en rez-de-chaussée, il n'est pas fixé de règle. L'extension doit néanmoins avoir une certaine harmonie avec la construction existante (en matière de gabarit, matériaux utilisés, teintes de couleur, insertion architecturale de l'extension...).

Les ouvertures en toiture reprendront les formes des lucarnes traditionnelles (à fronton ou à la capucine) et ne devront pas être dans le prolongement des façades. Toutefois, les châssis vitrés peuvent être autorisés s'ils sont posés dans le plan de la toiture et de faibles dimensions.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La modification a pour objectif de clarifier la règle sur les toitures terrasses pour la rendre plus compréhensible. En effet, les toitures terrasses sont autorisées en zone UH pour les extensions de construction existante sur un seul niveau.

Présentation et justification des modifications

Précisions règlementaires sur l'aspect des constructions

Les toitures

AVANT

Zone UH

Article 2.5 - Hauteur maximale des constructions

Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être situé en dessous du terrain naturel.

Pour les constructions neuves, les sous-sols sont interdits.

Au sein des secteurs UHa :

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** au faîtage.

[...]

APRES

Zone UH

Article 2.5 - Hauteur maximale des constructions

Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être situé en dessous du terrain naturel.

~~Pour les constructions neuves, les sous-sols sont interdits.~~

Au sein des secteurs UHa :

Règle générale :

La hauteur des constructions ne peut excéder **3,5 mètres à l'acrotère et 7 mètres** au faîtage.

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La modification a pour objectif de clarifier la règle sur les toitures terrasses pour la rendre plus compréhensible. En effet, les toitures terrasses sont autorisées en zone UH pour les extensions de construction existante sur un seul niveau.

La modification de la règle générale avec la suppression de l'interdiction des sous-sols en zone UH dans la partie 4. *Prise en compte des risques.*

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

3. Précisions des définitions du lexique

Présentation et justification des modifications

Précision des définitions du lexique

Les piscines

AVANT

Lexique

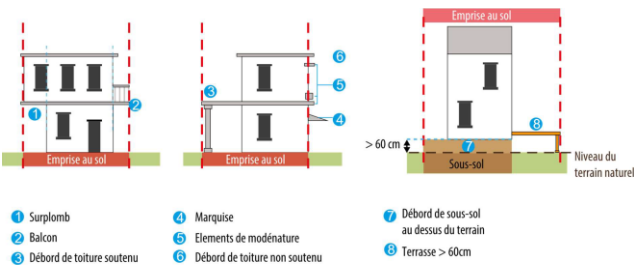
Définition de l'emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'emprise au sol totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que des terrasses ou débord de *sous-sols* en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de *clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.

Les aires de stationnement en *sous-sol* ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.



APRES

Lexique

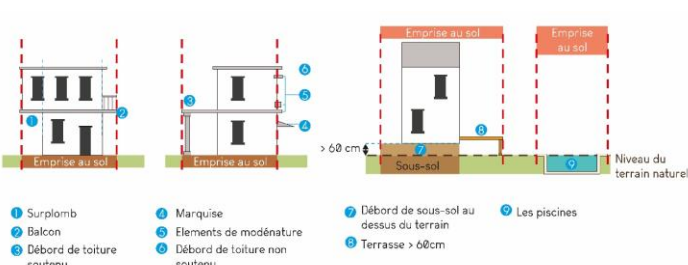
Définition de l'emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'emprise au sol totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que des terrasses ou débord de *sous-sols* en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel **et les piscines (margelles comprises)**. Les murs de *clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.

Les aires de stationnement en *sous-sol* ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Au regard des enjeux environnementaux, la définition de l'emprise au sol inclut maintenant les piscines afin qu'elles puissent entrer dans le calcul de l'emprise au sol maximum des constructions dans chaque zone.

Avec cette modification, la commune souhaite limiter l'artificialisation des sols.

Précision des définitions du lexique

Les piscines

AVANT

Lexique

Définition d’une construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux trois conditions ci-après :

- une construction d’une emprise au sol inférieure à 20 m² et d’une hauteur inférieure à 2 mètres ;
- une construction non affectée à l’habitation ou à l’activité mais à usage d’abri de jardin, locaux techniques des piscines, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une construction principale.

Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, quel qu’en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins une des faces, d’une emprise au sol limitée à 4m² et d’une hauteur limitée à 2 mètres, ne sont pas concernés par cette règle.

Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. À ce titre elles ne génèrent pas d’emprise au sol mais doivent respecter les dispositions en matière d’espaces de pleine terre et d’espaces perméables.

APRES

Lexique

Définition d’une construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux trois conditions ci-après :

- une construction d’une emprise au sol inférieure à 20 m² et d’une hauteur inférieure à 2 mètres ;
- une construction non affectée à l’habitation ou à l’activité mais à usage d’abri de jardin, locaux techniques des piscines, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une construction principale.

Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, quel qu’en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins une des faces, d’une emprise au sol limitée à 4m² et d’une hauteur limitée à 2 mètres, ne sont pas concernés par cette règle.

Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. ~~À ce titre elles ne génèrent pas d’emprise au sol mais doivent respecter les dispositions en matière d’espaces de pleine terre et d’espaces perméables.~~

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Au regard des enjeux environnementaux, la définition de l’emprise au sol inclut maintenant les piscines afin qu’elles puissent entrer dans le calcul de l’emprise au sol maximum des constructions dans chaque zone.

Avec cette modification, la commune souhaite limiter l’artificialisation des sols.

Présentation et justification des modifications

Procéder à des ajustements règlementaires

Les piscines

AVANT

Zone UH

Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les *limites séparatives* latérales ou en retrait.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres depuis la *limite séparative* du fond de parcelle

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur à l'égout ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ($L=H/2$) avec un minimum de 2,50 mètres.

[...]

APRES

Zone UH

Article 2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les *limites séparatives* latérales ou en retrait.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres depuis la *limite séparative* du fond de parcelle

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur à l'égout ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres.
- si la *façade* de la construction ne comporte pas des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout ($L=H/2$) avec un minimum de 2,50 mètres.

Règles spécifiques :

L'implantation des piscines :

Les piscines, margelles comprises, et leurs accessoires techniques doivent être implantées à au moins 2,5 mètres des limites séparatives.

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Les piscines n'étaient pas règlementées en matière de distance par rapport aux limites séparatives. Pour limiter les conflits de voisinage, une règle est inscrite en zone UH.

Désormais les piscines avec les margelles et accessoires techniques compris doivent être implantées à 2,5 mètres minimum des limites séparatives.

Procéder à des ajustements règlementaires

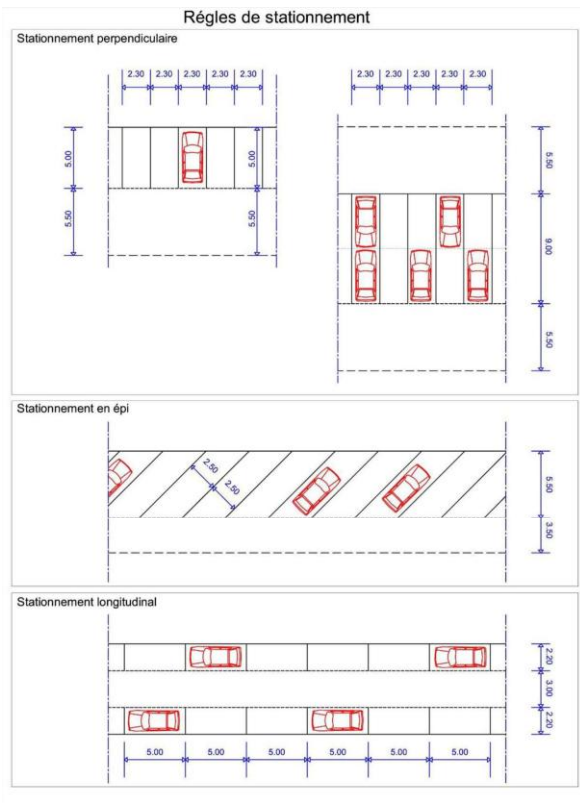
Le stationnement

AVANT

Dispositions applicables à toutes les zones

Le stationnement

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,30 m de largeur et de 5 m de longueur. Dans tous les cas, un recul minimum de 5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

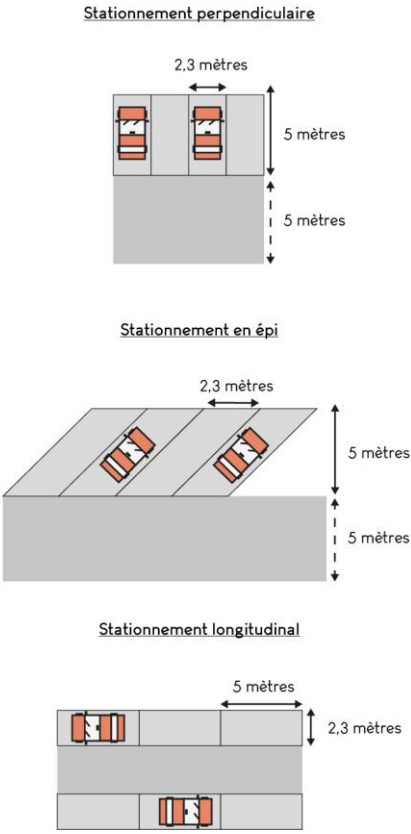


APRES

Dispositions applicables à toutes les zones

Le stationnement

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,30 m de largeur et de 5 m de longueur. Dans tous les cas, un recul minimum de 5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le schéma pour les règles de stationnement est actualisé sans aucune modification de la règle. Cela vise une meilleure compréhension globale.

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

4. Prise en compte des risques

Présentation et justification des modifications

Les sous – sols dans les zones résidentielles

AVANT

Dispositions communes applicables en toutes zones :

3 - Performance énergétique et environnementale

Aucune règle spécifique dans les dispositions communes applicables en toutes zones.

APRES

Dispositions communes applicables en toutes zones :

3 - Performance énergétique et environnementale

PREVENTION DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. **Dans les zones à exposition moyenne à forte, les ouvertures des pièces en sous-sol sont interdites de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder. Enfin, les sous-sols des constructions ne pourront pas être à destination d'habitat, devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres et la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite.**

La carte de localisation des zones concernées est annexée au PLU.

DEBORDEMENTS DE NAPPES ET INONDATIONS DE CAVE:

La commune est concernée par des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes ou aux inondations de cave. Si des événements pluvieux exceptionnels surviennent et engendrent une recharge exceptionnelle, le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol et provoquer une inondation "par remontée de nappe".

Certaines précautions peuvent être prises pour éviter les dégâts les plus importants, notamment des procédés de construction adaptés (sous-sol non étanche, des circuits électriques munis de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, une installation adaptée des chaudières et des cuves de combustible, et éviter les produits potentiellement polluants...)

Dans les zones résidentielles uniquement (UA ; UC ; UH) potentiellement sujettes aux débordements de nappe et aux inondations de cave, les sous-sols devront être non étanches, sans aucune ouverture. Enfin, les sous-sols ne pourront pas être à destination d'habitat, devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres et la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite.

La carte de localisation des zones concernées est annexée au PLU.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La commune est soumise au risque inondation notamment lié au retrait-gonflement des argiles et aux remontées de nappe. Des précisions sont apportées notamment par rapport aux sous-sols utilisés comme des logements et ainsi limiter l'exposition des habitants à ces risques.

Présentation et justification des modifications

Les sous – sols dans les zones résidentielles

AVANT

Dispositions applicables à toutes les zones :

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

[...]

En toutes zones sont interdits :

- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves,
- les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores,
- les activités engendrant des nuisances de fumées ou des poussières, etc.,
- les installations classées soumises à autorisation sauf dans les conditions définies ci-avant,
- les installations classées soumises à enregistrement sauf dans les conditions définies ci-avant,
- la création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs, à l'exception de la zone UI
- le stationnement de caravane à l'extérieur de bâtiment clos et couvert,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

APRES

Dispositions applicables à toutes les zones :

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

[...]

En toutes zones sont interdits :

- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves,
- les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores,
- les activités engendrant des nuisances de fumées ou des poussières, etc.,
- les installations classées soumises à autorisation sauf dans les conditions définies ci-avant,
- les installations classées soumises à enregistrement sauf dans les conditions définies ci-avant,
- la création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs, à l'exception de la zone UI
- le stationnement de caravane à l'extérieur de bâtiment clos et couvert,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les ouvertures donnant sur l'extérieur et/ou les surfaces habitables dans les parties de construction situées en sous-sol dans les secteurs sujets aux inondations (cf dispositions générales, partie 2 – rappels de dispositions législatives, réglementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La commune est soumise au risque inondation notamment lié au retrait-gonflement des argiles et aux remontées de nappe. Des précisions sont apportées notamment par rapport aux sous-sols utilisés comme des logements et ainsi limiter l'exposition des habitants à ces risques.

Présentation et justification des modifications

Les sous – sols dans les zones résidentielles

AVANT

Lexique

Aucune définition des cours anglaises.

APRES

Lexique

Cours anglaise

Une "cour anglaise » fait référence à un type d'aménagement architectural et est partiellement ou entièrement située au niveau du sous-sol d'un bâtiment. Elle correspond à une cour au niveau du sous-sol et encaissée entre la façade d'un bâtiment et la limite du terrain, qui servait entre autres à l'origine à éclairer et ventiler ce niveau, en plus de permettre dans certains cas un accès direct à ce niveau.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La commune est soumise au risque inondation notamment lié au retrait-gonflement des argiles et aux remontées de nappe. Des précisions sont apportées notamment par rapport aux sous-sols utilisés comme des logements et ainsi limiter l'exposition des habitants à ces risques.

AVANT

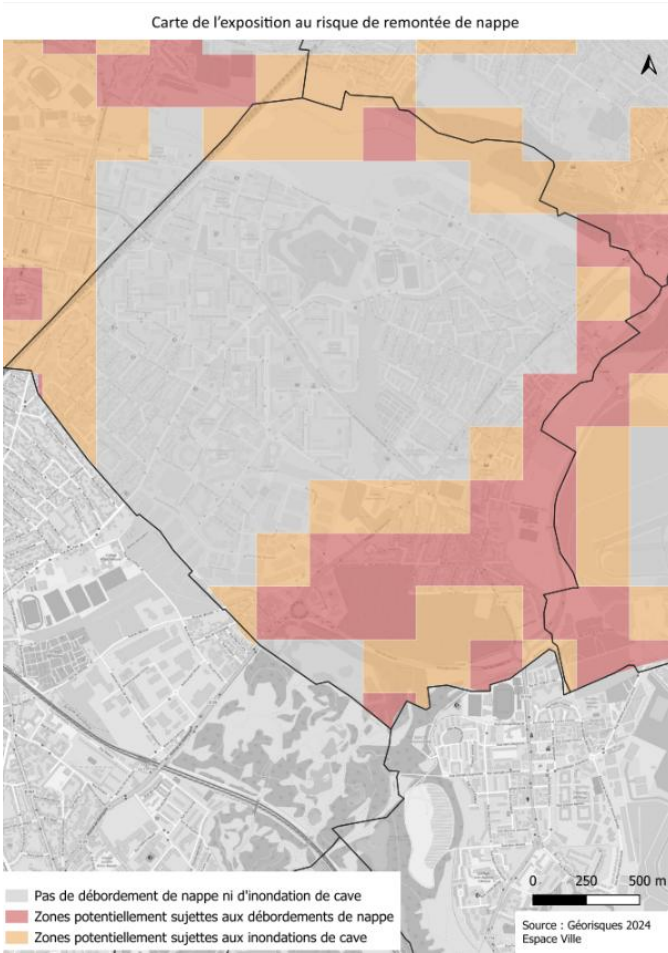
Annexes du règlement écrit :

Aucune carte de localisation du risque lié aux remontées de nappes.

APRES

Annexes du règlement écrit :

7. Carte de l'exposition au risque de remontée de nappe



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La commune est soumise au risque inondation notamment lié au retrait-gonflement des argiles et aux remontées de nappe. Des précisions sont apportées notamment par rapport aux sous-sols utilisés comme des logements et ainsi limiter l'exposition des habitants à ces risques.

Les sous – sols dans les zones résidentielles

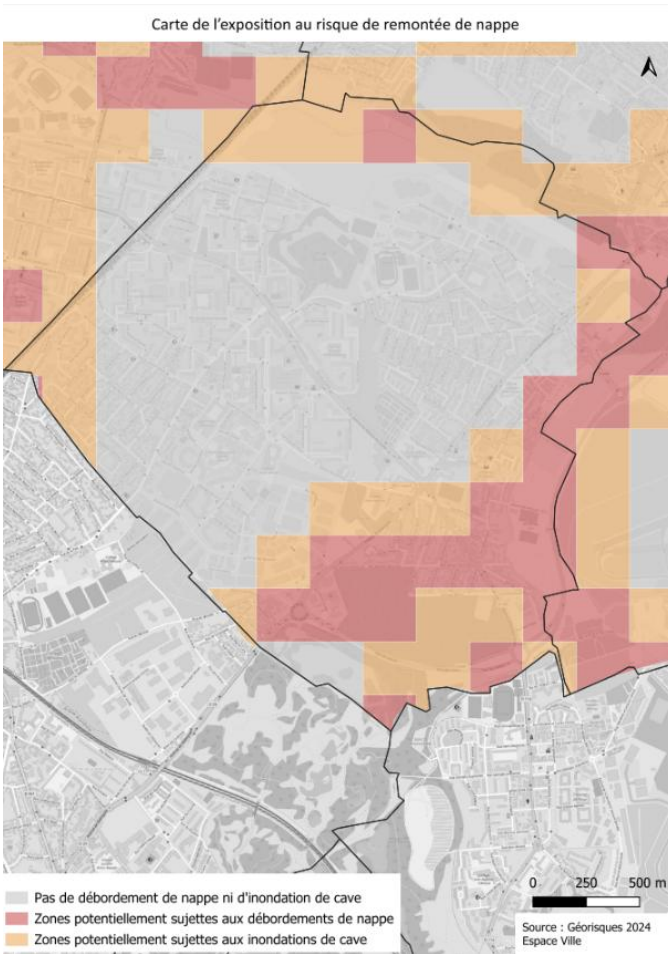
AVANT

Annexes du PLU :

Aucune carte de localisation du risque lié aux remontées de nappes.

APRES

Annexes du PLU :



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La commune est soumise au risque inondation notamment lié au retrait-gonflement des argiles et aux remontées de nappe. Des précisions sont apportées notamment par rapport aux sous-sols utilisés comme des logements et ainsi limiter l'exposition des habitants à ces risques.

Présentation et justification des modifications

Précisions règlementaires sur l'aspect des constructions

Les toitures

AVANT

Zone UH

Article 2.5 - Hauteur maximale des constructions

Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être situé en dessous du terrain naturel.

Pour les constructions neuves, les sous-sols sont interdits.

[...]

APRES

Zone UH

Article 2.5 - Hauteur maximale des constructions

Le premier niveau de plancher habitable ne peut pas être situé en dessous du terrain naturel.

~~Pour les constructions neuves, les sous-sols sont interdits.~~

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La procédure de modification simplifiée vise également la suppression de l'interdiction de créer des sous-sols pour les constructions neuves car la commune souhaite uniquement limiter l'exposition aux risques des habitants par l'interdiction de rendre habitable les sous-sols dans les zones à risque. En revanche, ce niveau de construction pourra être utilisé à d'autres fins (stockage, garage...)

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

5. Rectification des erreurs matérielles

AVANT

Règlement écrit –

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES :

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

Les zones urbaines

- UA : secteur ancien,
- UC : secteurs des grandes résidences,
- UH : secteurs résidentiels individuels,
- UE : secteurs d'équipements

La zone naturelle (N)

La zone à urbaniser fermée (2AU)

APRES

Règlement écrit –

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES :

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

Les zones urbaines

- UA : secteur ancien,
- UC : secteurs des grandes résidences,
- UH : secteurs résidentiels individuels,
- **UI : secteur à dominante d'activités économiques,**
- UE : secteurs d'équipements

La zone naturelle (N)

La zone à urbaniser fermée (2AU)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'introduction du règlement écrit dans le *chapitre 2. Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques* est corrigé pour intégrer la zone **UI**. En effet, cette zone existante n'apparaissait pas dans les zones urbaines du territoire.

Présentation et justification des modifications

Rectifications des erreurs matérielles.

Point de contexte :

Les parcelles actuellement occupée par une mosquée ont été classées en zone Ula lors de la révision du PLU approuvée le 23 juin 2023.

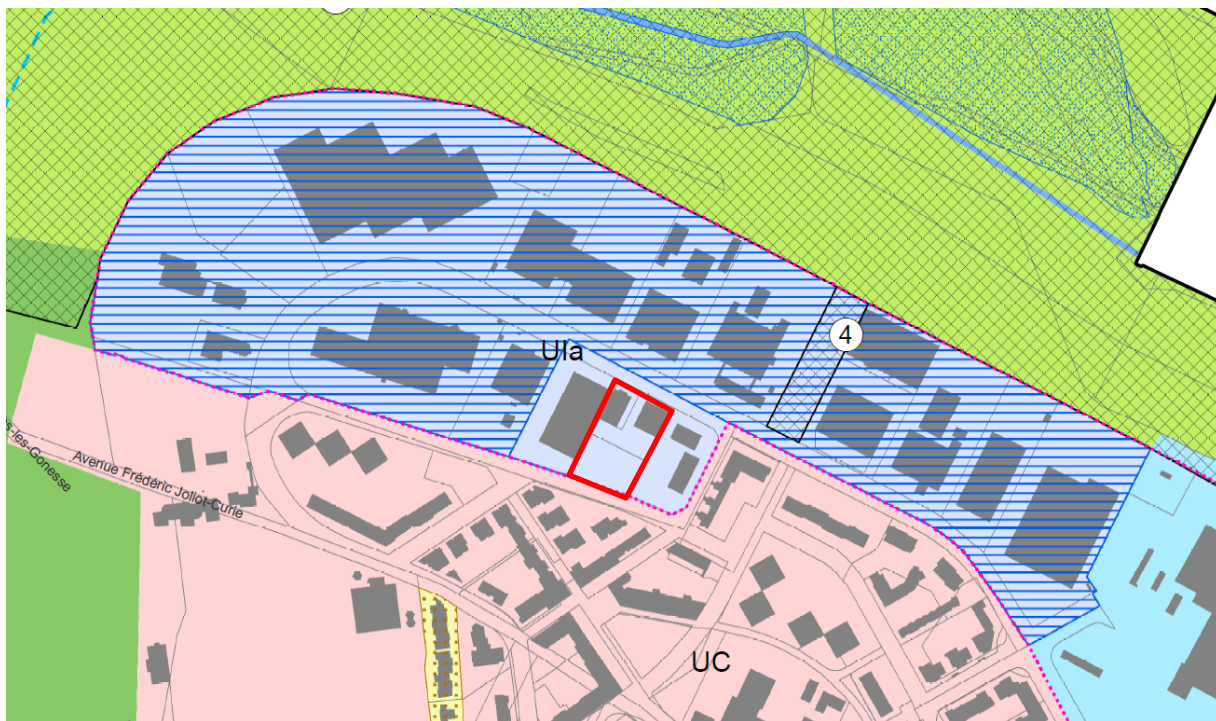
Le sous-secteur Ula concerne principalement les secteurs d'activités économiques. Elle inclut une partie de la zone d'activités des Doucettes au sud de la ville, au nord, la zone d'activité de la Muette et la zone à l'est de la D125. C'est dans ce sous – secteur que l'on trouve la mosquée de la Muette le long du boulevard de la Muette.

Actuellement le règlement de ce sous-secteur interdit la sous-destination « **Autres équipements recevant du public** » comprenant les lieux de culte. La procédure de modification simplifiée vise à rectifier cette erreur matérielle pour prendre en compte l'existant sans ouvrir cette sous-destination à l'ensemble de la zone Ula. Ainsi, les modifications réalisées sont les suivantes :

- **Création d'un sous-secteur Ula*** sur les parcelles de l'actuelle mosquée soit BB 413, 414, 415 (3 338 m²) actuellement en Ula ;
- **Autoriser la sous-destination « Autres équipements recevant du public » uniquement pour le sous-secteur Ula*.**



Mosquée de la Muette, boulevard de la Muette



Localisation mosquée de la Muette, boulevard de la Muette

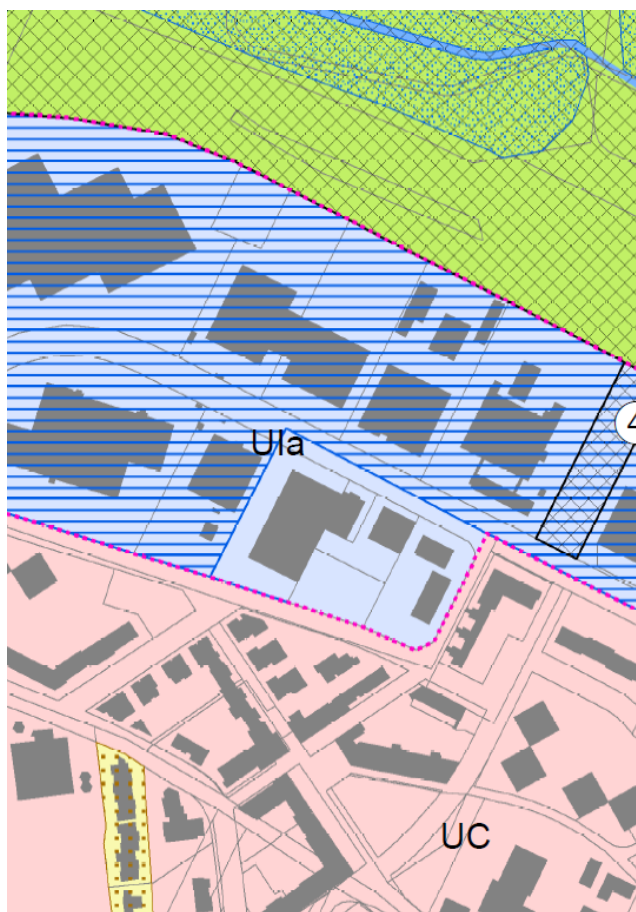
Présentation et justification des modifications

Rectifications des erreurs matérielles.

AVANT

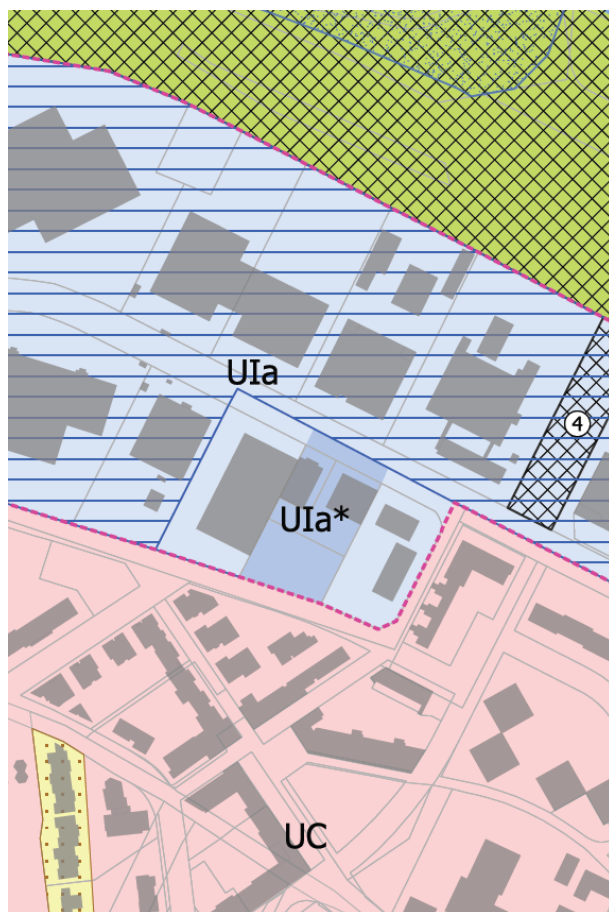
Plan de zonage –

Extrait du plan de zonage :



Plan de zonage –

Extrait du plan de zonage :



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La volonté de la commune est de rectifier l'erreur matérielle en autorisant la sous-destination « *Autres équipements recevant du public* » uniquement sur les parcelles de la mosquée existantes. Un sous-secteur U1a* est donc créée pour opérer la modification uniquement sur les parcelles concernées.

Présentation et justification des modifications

Rectifications des erreurs matérielles.

AVANT

Règlement écrit –

Présentation de zone UI :

La zone UI concerne les secteurs d'activités économiques et commerciales. Elle permet d'accueillir des activités spécialisées dont l'implantation nécessite un environnement particulier, du fait de nuisances éventuelles de l'activité, de son approvisionnement ou de son trafic de clientèle. L'objectif est de répondre aux besoins des activités économiques existantes et permettre leur modernisation, ainsi que l'accueil de nouvelles activités.

Cette zone est subdivisée en deux secteurs :

- Ula, qui regroupe les activités économiques. Elle inclut une partie de la zone d'activités des Doucettes au sud de la ville, au nord, la zone d'activité de la Muette et la zone à l'est de la D125 ;
- Ulb, qui regroupe les activités à vocation commerciale à l'est des Doucettes et la zone commerciale de la Muette.

APRES

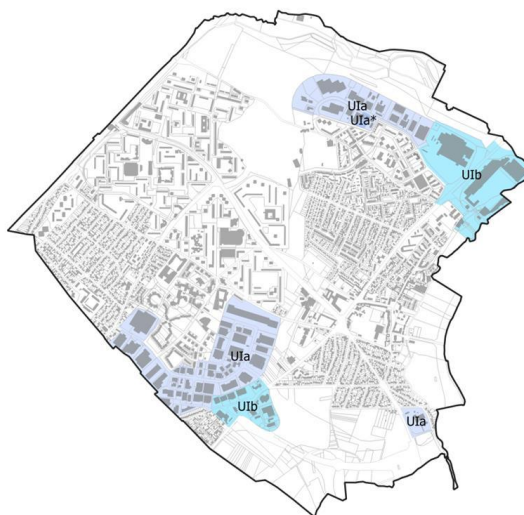
Règlement écrit –

Présentation de zone UI :

La zone UI concerne les secteurs d'activités économiques et commerciales. Elle permet d'accueillir des activités spécialisées dont l'implantation nécessite un environnement particulier, du fait de nuisances éventuelles de l'activité, de son approvisionnement ou de son trafic de clientèle. L'objectif est de répondre aux besoins des activités économiques existantes et permettre leur modernisation, ainsi que l'accueil de nouvelles activités.

Cette zone est subdivisée en deux secteurs :

- Ula, qui regroupe les activités économiques. Elle inclut une partie de la zone d'activités des Doucettes au sud de la ville, au nord, la zone d'activité de la Muette et la zone à l'est de la D125 ;
- Ula* qui correspond à une zone à dominante d'activités économiques pouvant accueillir des équipements recevant du public,
- Ulb, qui regroupe les activités à vocation commerciale à l'est des Doucettes et la zone commerciale de la Muette.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La présentation de la zone UI dans le règlement écrit est mise en cohérence avec la création du sous-secteur Ula*.

Présentation et justification des modifications

Rectifications des erreurs matérielles.

AVANT

Règlement écrit – zone UI

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS:

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Les constructions à destination de logements sont autorisées dans les conditions d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		UIb	En secteur UIa, les activités de commerce de détail sous réserve qu'elles soient liées aux activités industrielles et artisanales présentes sur le site.
Restauration	UIa	Uniquement en UIb	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UIa	Uniquement en UIb	
Commerce de gros	UIa	Uniquement en UIb	
Hôtel	UIa	Uniquement en UIb	
Cinéma	x		
Autre hébergement touristique	UIa	Uniquement en UIb	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	UIb	Uniquement en UIa	
Entrepôt	UIb	Uniquement en UIa	
Bureau	UIb	Uniquement en UIa	
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

Présentation et justification des modifications

Rectifications des erreurs matérielles.

APRES

Règlement écrit – zone UI

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS:

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Les constructions à destination de logements sont autorisées dans les conditions d'être strictement nécessaire au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		UIb	En secteur UIa, UIa* : les activités de commerce de détail sous réserve qu'elles soient liées aux activités industrielles et artisanales présentes sur le site.
Restauration	UIa, UIa*	Uniquement en UIb	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UIa, UIa*	Uniquement en UIb	
Commerce de gros	UIa, UIa*	Uniquement en UIb	
Hôtel	UIa, UIa*	Uniquement en UIb	
Cinéma	x		
Autre hébergement touristique	UIa, UIa*	Uniquement en UIb	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	UIb	Uniquement en UIa, UIa*	
Entrepôt	UIb	Uniquement en UIa, UIa*	
Bureau	UIb	Uniquement en UIa, UIa*	
Centre de congrès et d'exposition	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public	UIa, UIb	UIa*	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites du nouveau sous-secteur UIa* reprend celles de la zone UIa à l'unique différence de la catégorie « autres équipements recevant du public » qui est autorisée.

Rectifications des erreurs matérielles.

AVANT

Plan de zonage –

Extrait du plan de zonage :

SECTEUR DE PROJET

-  Emplacement réservé (L.151-41)
-  Perimetre d'attente de projet d'aménagement global (L151-41)
-  Secteur d'OAP

MIXITE FONCTIONNELLE

-  Linéaire commercial (L.151-16)

SECTEUR DE PROJET

-  Secteur comportant une proportion de logements d'une taille minimale au titre du L. 151-14 du Code de l'Urbanisme
-  Secteur de hauteur spécifique (zone UC)

APRES

Plan de zonage –

Extrait du plan de zonage :

SECTEUR DE PROJET

-  Emplacement réservé (L.151-41)
-  Perimetre d'attente de projet d'aménagement global (1.151-41)
-  Secteur d'OAP

MIXITE FONCTIONNELLE

-  Linéaire commercial (L.151-16)

SECTEUR SPÉCIFIQUE

-  Secteur comportant une proportion de logements d'une taille minimale
-  Secteur de hauteur spécifique (zone UC, article 10)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Un ajustement est apporté sur la légende du plan de zonage afin de corriger une erreur matérielle (sous-titre en doublon). La notion de secteur de projet est remplacée par **secteur spécifique** concernant les secteurs avec taille minimale de logements et les secteurs de hauteur spécifique.

Rectifications des erreurs matérielles.

AVANT

Règlement écrit –

7 – STATIONNEMENT

Dispositions communes applicables en toutes zones :

1 – Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement

[...]

3 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

[...]

3 – Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

[...]

5 – Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

[...]

6 – Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) :

[...]

APRES

Règlement écrit –

7 – STATIONNEMENT

Dispositions communes applicables en toutes zones :

1 – Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement

[...]

~~3~~ 2 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

[...]

3 – Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

[...]

~~5~~ 4 – Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

[...]

~~6~~ 5 – Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) :

[...]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Des erreurs de numérotation ont été rectifiées dans le règlement écrit.