



NOTICE DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Additif au rapport de présentation du PLU

PLU approuvé le 14 juin 2017

Mise en compatibilité approuvée par DCM le 23/09/2020

Modification n°1 du PLU approuvée le 23 mars 2022

SOMMAIRE

PRÉAMBULE : OBJECTIFS ET PROCÉDURE	p4
OBJECTIFS DE LA MODIFICATION n°1 DU PLU	p4
OBJETS DE LA MODIFICATION n°1 DU PLU	p5
PIÈCES DU DOSSIER DE LA MODIFICATION n°1	p5
JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU	p6
I. CONTENU DÉTAILLÉ ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES	p8
I.1. IDENTIFICATION DE SECTEURS DE CONSTRUCTIBILITÉ DIFFÉRENCIÉE AU SEIN DE LA ZONE UD	p8
ANALYSE DE LA ZONE UD	p9
PROPOSITION DE DÉCOUPAGE DE LA ZONE UD et DES RÈGLES DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALES	p24
I.2. ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT	p26
I.3. PRISE EN COMPTE DU LABEL ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE DU VVF BELAMBRA	p40
I.4. AJOUT D'UNE ANNEXE INFORMATIVE CONCERNANT LES SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS)	p41
II. INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	p42
II.1. INCIDENCES SUR LE PLU	p42
II.2. INCIDENCES SUR LES CAPACITÉS DE RENOUVELLEMENT URBAIN	p45
II.3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	p 47
INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE	p47
INCIDENCES SUR LES ESPACES NATURELS ET LES ESPACES PROTÉGÉS	p47
INCIDENCES SUR LES RISQUES	p47
INCIDENCES SUR LES RESSOURCES	p48
INCIDENCES SUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE	p48
INCIDENCES SUR LES RÉSEAUX ET VOIRIES, LA CIRCULATION	p48
INCIDENCES SUR LES NUISANCES ET POLLUTIONS	p48
INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE	p48

PRÉAMBULE

OBJECTIFS ET PROCÉDURE

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION n°1 DU PLU

Balaruc-les-Bains, première station thermale de France, jouit d'un environnement de grande qualité, entre l'étang de Thau et le massif de la Gardiole, et d'une proximité de pôles urbains importants et d'infrastructures performantes, qui en font une commune particulièrement attractive sur le plan touristique et urbain.

Ces atouts ont conduit à un accroissement rapide de la ville et désormais la commune est artificialisée à plus de 60% de son territoire. Malgré tout, elle a su conserver une qualité de vie particulière, que la municipalité souhaite préserver.

La révision générale du POS valant élaboration du PLU de la commune de Balaruc a été approuvée le 14 juin 2017. Les extensions résidentielles à dominante d'habitat individuel y sont inscrites en zone UD. Les règles proposées par le PLU révisé de 2017 y ouvrent d'importantes possibilités à construire (CES de 40% à 60% en UD1), et ce, de manière quasiment uniforme sur toute la zone UD. Celle-ci regroupe pourtant des quartiers aux typologies bâties, densités et caractéristiques paysagères très différentes. Certains secteurs apparaissent inadaptés à une telle densification (au regard des équipements, de l'environnement, des paysages).

Aussi, l'objectif premier de la modification n°1 du PLU est d'**affiner les règles de constructibilité de la zone UD selon les secteurs qui la composent, afin de mieux maîtriser leurs évolutions et y permettre une densification soutenable, adaptée aux caractéristiques des quartiers**. *In fine*, il s'agit de préserver la qualité de vie propre à la ville, et son attractivité.

Par ailleurs, la modification portera sur l'**adaptation de divers points du règlement**, afin :

- **d'augmenter la production de logements locatifs sociaux** en accord avec le PLH (renforcement de la règle de mixité sociale) ;
- **de le rendre plus opérationnel et plus cohérent** avec le développement de la commune, les exigences énergétiques actuelles ou encore les situations locales ;
- **de compléter et d'harmoniser les règles alternatives applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics**, afin de faciliter la réalisation de projets d'intérêt général.

Enfin la modification sera l'occasion de **prendre en compte de nouveaux documents supra-communaux** (secteurs d'information des sols, décision préfectorale portant attribution du label «architecture contemporaine remarquable»)

La présente modification du PLU est prescrite par arrêté du maire en date du 13 mars 2020.

OBJETS DE LA MODIFICATION n°1 DU PLU

Afin de répondre aux objectifs affichés dans l'arrêté prescrivant la modification n°1 du PLU, tels que synthétisés ci-avant, la présente procédure porte sur :

1. Un découpage de la zone UD en quatre secteurs aux règles de constructibilité différenciées (secteurs UDa à UDd de densités dégressives), afin d'adapter le renouvellement urbain aux caractéristiques des quartiers :

> *modification du zonage et du règlement du PLU -articles 9 et 13 notamment.*

2. La modification de la servitude de mixité sociale qui s'impose à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, afin de renforcer la production de logements locatifs sociaux sur la commune :

> *modification des dispositions générales du règlement.*

3. La modification de différents articles du règlement de la zone UD :

- *article 2* : ajout de conditions concernant les affouillements et exhaussements de sol et concernant les constructions destinées au commerce et activités de service ;
- *article 3* : compléments aux caractéristiques des voies (largeurs, aménagements paysagers) et des accès ;
- *article 4* : ajout de dispositions concernant le traitement des eaux usées, la rétention pluviale, les dispositifs de dépôts des déchets ;
- *article 6* : adaptation des règles pour les secteurs UDa et UDb, piscines, annexes et garages ;
- *article 7* : adaptation des règles pour les piscines, annexes et garages ;
- *article 9* : intégration de règles d'emprise bâtie dégressives selon les secteurs UDa à UDd identifiés par la présente modification (cf point 1) ;
- *article 10* : suppression de la hauteur alternative à 12 m pour les logements sociaux et intégration d'une règle de hauteur à l'égout (6 m), en plus de la hauteur au faitage (8 m) ;
- *article 11* : réduction des surfaces des toitures terrasses ; renforcement des règles de traitement des clôtures, préservation des murets de pierre sèche,... ; ajout d'un paragraphe visant à permettre le recours aux énergies renouvelables ;
- *article 12* : intégration d'une obligation de réaliser du stationnement visiteur dans les opérations d'ensemble ;

- *article 13* : augmentation de la part minimale d'espaces non imperméabilisés et adaptation de ces % aux nouveaux secteurs UD identifiés par la présente modification du PLU ; ajout de dispositions pour les plantations et pour les aires de stationnement de surface.

4. La modification des règles relatives aux constructions et installations d'intérêt public et services collectifs sur l'ensemble des zones urbaines, en allégeant les règles relatives à la réalisation de ces équipements, afin de faciliter leur réalisation ;

5. L'intégration des secteurs d'information sur les sols

- > l'intégration d'une mention aux SIS en dispositions générales du règlement ;
- > Intégration des SIS en périmètre d'information (zonage) ;
- > Intégration d'une annexe 6-16 «SIS».

6. Prise en compte du label «architecture contemporaine remarquable»

- > Intégration d'une annexe 6-17 «ARC» (Architecture Contemporaine Remarquable) ;
- > Intégration d'une prescription graphique : «bâtiments protégés au titre du L151-19» sur le plan de zonage ;
- > Intégration de règles spécifiques concernant cette prescription graphique dans la zone UB3.

7. Mise à jour de la liste des SUP (annexe 6-1) et compléments à la notice déchet (annexe 6-3-4), concernant les caractéristiques techniques des conteneurs enterrés.

PIÈCES DU DOSSIER DE LA MODIFICATION n°1

Le dossier de modification est composé de :

- la présente notice de présentation, qui constitue un additif au rapport de présentation du PLU ;
- le règlement modifié ;
- le zonage modifié ;
- les compléments aux annexes : actualisation de la liste des SUP (6-1) ; complément à l'annexe déchet (6-3-4) ; ajout d'une annexe SIS (6-16) ; ajout d'une annexe ACR (6-17).

JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU

Il est fait usage d'une procédure de modification du PLU car les évolutions envisagées n'entrent dans aucun des champs d'application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, relatif aux procédures de révisions.

En effet, les évolutions du PLU envisagées n'ont pas pour effet :

- « 1° soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables » ;

> le PADD n'est pas modifié et les évolutions apportées par la présente procédure entrent en cohérence avec les orientations générales du PADD.

En effet :

Le PADD identifie les secteurs de renouvellement urbain permettant de répondre aux besoins d'accueil de population de la commune pour les années à venir : cœur de station, secteur des Nieux, site de la mairie et des terrains de sports. Ces opérations sont prioritaires sur les opérations en extension urbaine. **La modification n°1 du PLU ne modifie pas les règles de constructibilité définies par le PLU approuvé sur les espaces de renouvellement urbain et maintient les capacités de densification identifiées par le PADD et le PLU approuvé.**

«Les réponses aux besoins de logement» développés en orientation 4 du PADD sont ainsi maintenues : mobilisations des dents creuses (50 logements*), opération des Nieux (310 logements), opération cœur de station (160 logements) et la Tranchée (152 logements), Bas Fourneaux (40 logements) et gendarmerie (78 logements), soit 790 logements en renouvellement/densification. Les opérations en extension, qui interviendront dans un second temps, ne sont pas non plus concernées par la modification 1, qui est limitée à l'évolution de certaines règles de constructibilité de la seule zone UD.

** Parmi les 50 logements prévus dans les dents creuses, 186 logements ont déjà été réalisés sur la commune entre l'approbation du PLU et aujourd'hui. Les 50 logements prévus par mobilisation des dents creuses dans les capacités du PLU sont largement atteints. De plus, les zones UD, même avec un CES réduit par la modification du PLU, permettront malgré tout de densifier l'existant (Cf détail p46).*

La modification 1 s'inscrit également en cohérence avec le 4/C «Diversifier les logements sur la commune pour répondre à tous les besoins», en renforçant la servitude de mixité sociale au sein de l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, en cohérence avec le PLH, et même au-delà des obligations définies par celui-ci.

D'autre part, les évolutions réglementaires proposées par la modification n°1 répondent à l'orientation 1 du PADD «Préserver le cadre de vie des habitants, les paysages et maintenir une qualité environnementale», en particulier l'orientation 1/C «Préserver les identités paysagères caractéristiques de Balaruc-les-Bains» : la préservation du caractère peu dense et végétal des zones résidentielles périphériques situées en interface avec les grands espaces naturels caractéristiques de la commune que sont l'étang de Thau et le massif de la Gardiole, contribue à «préserver les grands équilibres paysagers de la commune», à «promouvoir une politique attentive de restructuration urbaine et naturelle», à «améliorer l'image de la station», notamment «traiter de manière qualitative les franges des espaces agglomérés avec les espaces naturels». L'intégration d'une protection graphique au titre du L151-19 sur les bâtiments du VVF Bélambra Club contribue à la conservation de bâtiments remarquables.

Le renforcement de la part d'espaces perméables, notamment dans les espaces de production du ruissellement ou les espaces les plus soumis au risque contribuent à l'objectif 1/D «Prendre en compte les risques, les pollutions et les nuisances dans l'aménagement urbain».

Enfin, le renforcement des restrictions concernant les commerces dans les espaces périphériques répondent à l'orientation 3/C «Maintenir les commerces de proximité» dans les centralités (centre ville/centralité des usines).

- « 2° soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière » ;

> la modification ne porte que sur l'évolution des règles des zones urbaines, et en particulier de la zone résidentielle UD, avec l'intégration de secteurs de densités différenciées. Les limites extérieures des zones U/AU/A et N ne sont pas modifiées.

- « 3° 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 » ;

> au contraire, la présente procédure de modification permet de mieux prendre en compte les paysages, les boisements existants et le ruissellement, en adaptant les règles de constructibilité de la zone UD aux sensibilités des secteurs qui la composent (réduction de l'emprise au sol et augmentation de la part d'espaces non imperméables dans les zones sensibles au ruissellement par exemple).

- « 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier » :

> la modification ne porte sur aucune ouverture à l'urbanisation de zone. Elle ne porte que sur les zones urbaines et sur l'actualisation d'annexes.

- « 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. » :

> la modification ne crée aucune OAP.

Conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, le projet de modification est soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

En effet, la présente procédure entre dans le champ d'application de l'article car elle a pour effet de diminuer les possibilités de construire par l'intégration de diverses dispositions réglementaires (diminution des CES, augmentation des espaces non imperméabilisés,...). Il ne peut être fait usage d'une procédure de modification simplifiée.

Par ailleurs, une demande au cas par cas a été transmise à l'autorité environnementale, afin de valider auprès de la MRAE que la modification n'a pas d'impact notable sur l'environnement et n'est de ce fait pas soumise à évaluation environnementale.

I. CONTENU DÉTAILLÉ ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES

I.1. IDENTIFICATION DE SECTEURS DE CONSTRUCTIBILITÉ DIFFÉRENCIÉE AU SEIN DE LA ZONE UD

Les principales évolutions au document d'urbanisme apportées par la modification n°1 du PLU concernent la création de secteurs au sein de la zone UD, sur lesquels les nouvelles règles de constructibilité proposées seront différenciées, afin de les adapter aux caractéristiques des quartiers, et aux enjeux et objectifs qui y ont été définis.

En effet, le PLU en vigueur a ouvert d'importantes possibilités à construire sur cette zone à dominante d'habitat individuel, à travers un coefficient d'emprise au sol (CES) élevé (40% en zone UD et 60% en zone UD1), bien supérieur aux densités actuelles.

Surtout, les règles actuellement proposées sur la zone UD sont uniformisées sur un vaste territoire, alors même qu'elle abrite des quartiers aux caractéristiques bâties, paysagères et techniques très différentes, risquant à terme de gommer ces spécificités et de créer d'importantes nuisances.

En effet, depuis, des évolutions sont en cours sur la commune, avec l'arrivée de projets d'aménagement inadaptés à certains secteurs, en particulier en ce qui concerne la capacité des réseaux et des voiries, la présence de risques de ruissellement ou encore les types bâtis environnants et les ambiances paysagères.

Afin de permettre de mieux adapter les règles de constructibilité (en particulier l'emprise au sol et les espaces libres) au sein de cette vaste zone urbaine, une analyse du tissu résidentiel a été réalisée afin d'identifier les caractéristiques spécifiques des quartiers qui la composent, leurs densités réelles et perçues, leurs atouts -à préserver- et les risques liés aux évolutions à l'œuvre -à éviter.

Cette base a permis de distinguer les typo-morphologies dominantes et d'y affirmer des objectifs de renouvellement urbain adaptés aux enjeux de ces espaces.

Suite à cette analyse typo-morphologique, un nouveau découpage de la zone UD a été proposé, en secteurs de densité dégressive (UDa à UDd).

Le règlement sera complété afin d'intégrer ces nouvelles orientations (détail du règlement en partie I.2.).

ANALYSE DE LA ZONE UD

RELIEF et VEGETATION

Le relief imprime fortement le territoire communal, générant des ambiances paysagères variées au sein des quartiers résidentiels de la zone UD, des perspectives visuelles remarquables, mais aussi des problèmes de ruissellement.

Les pentes du contrefort Est de la montagne de la Gardiole marquent le quartier de la Rèche et des usines à l'Est, et la colline du Puech Méjan (ou Pech Méja) émerge au centre.

Les boisements sont essentiellement présents sur les reliefs et pentes non urbanisées. Quelques poches restent présentes dans les secteurs les moins denses.



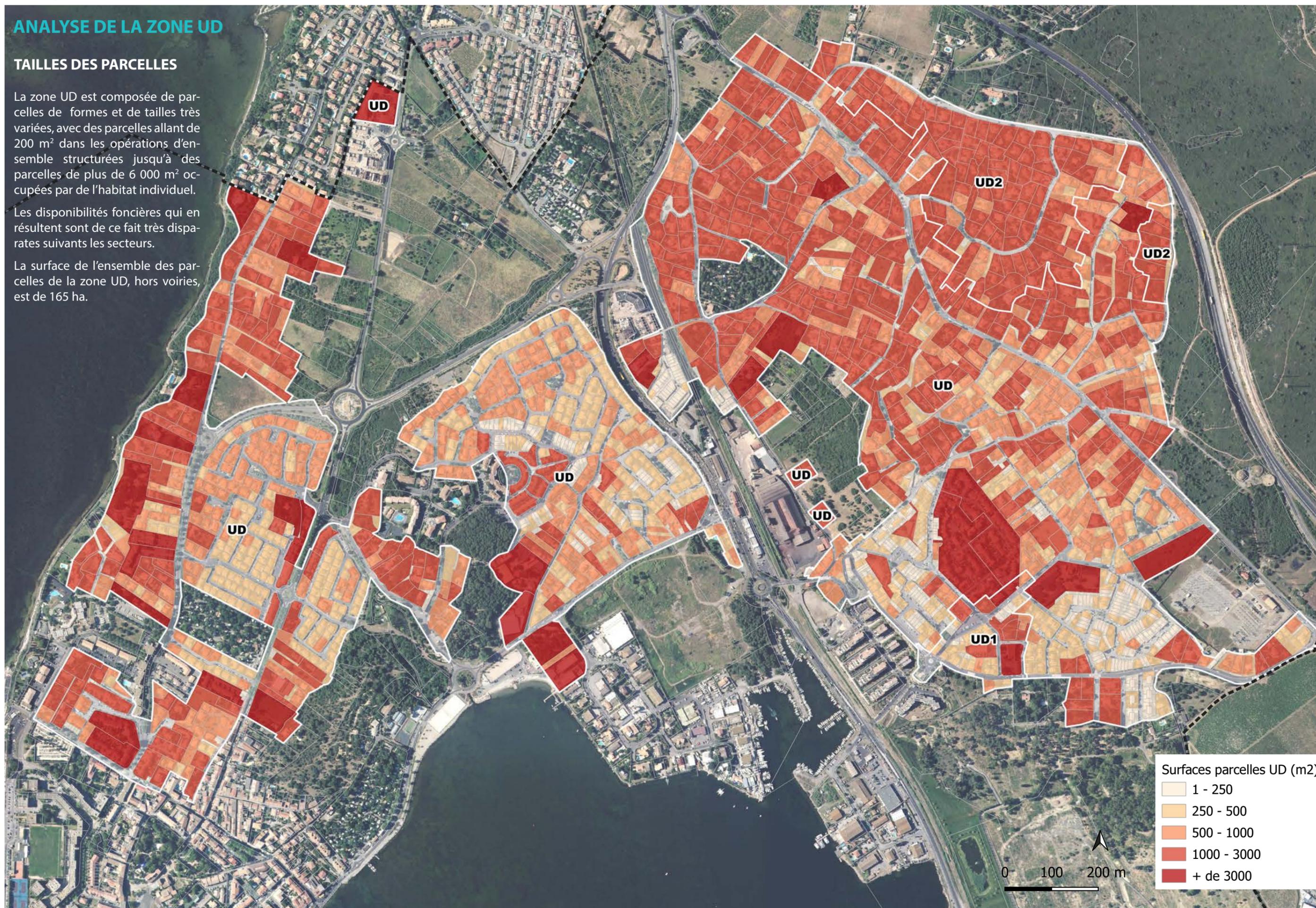
ANALYSE DE LA ZONE UD

TAILLES DES PARCELLES

La zone UD est composée de parcelles de formes et de tailles très variées, avec des parcelles allant de 200 m² dans les opérations d'ensemble structurées jusqu'à des parcelles de plus de 6 000 m² occupées par de l'habitat individuel.

Les disponibilités foncières qui en résultent sont de ce fait très disparates suivant les secteurs.

La surface de l'ensemble des parcelles de la zone UD, hors voiries, est de 165 ha.



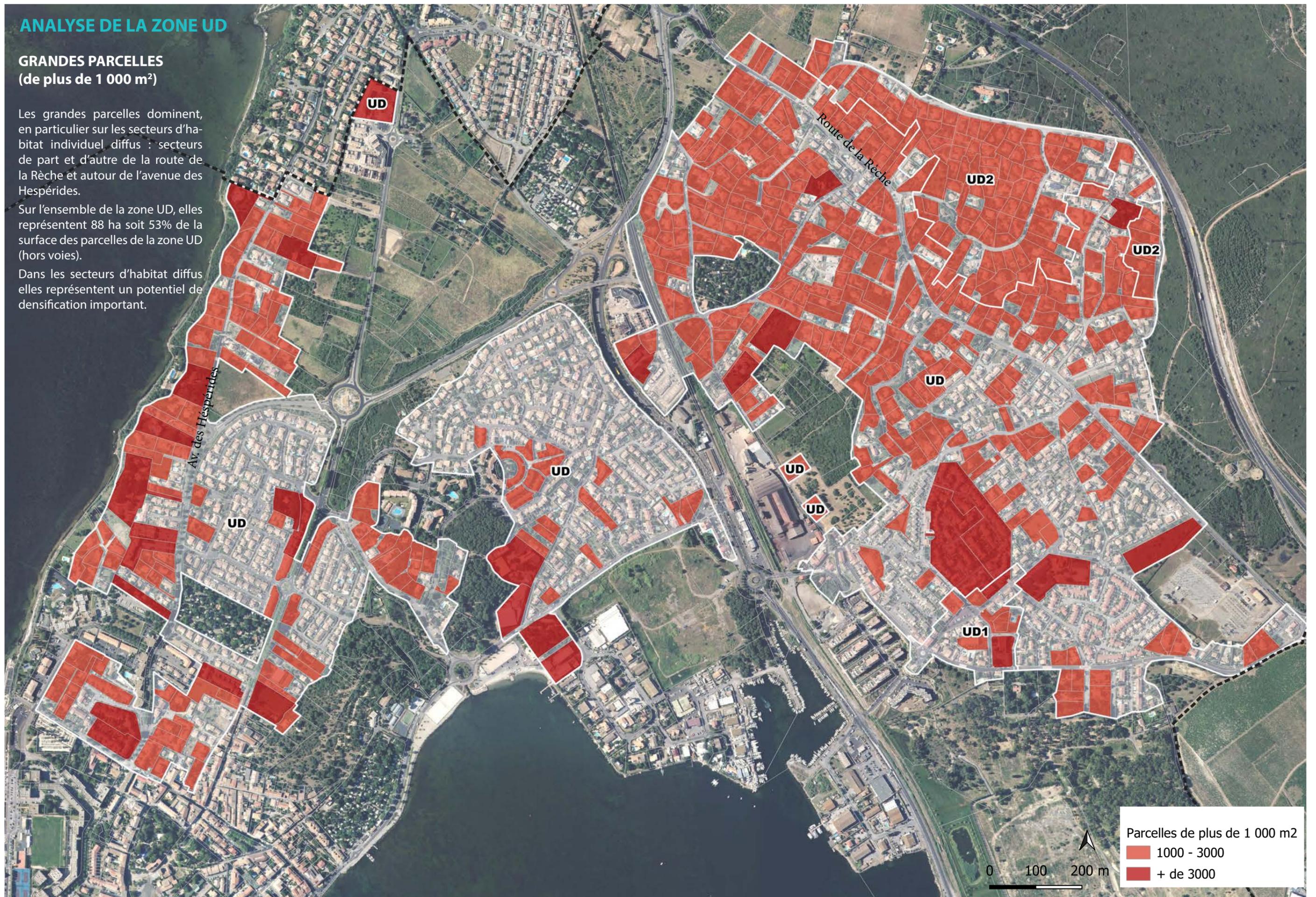
ANALYSE DE LA ZONE UD

GRANDES PARCELLES (de plus de 1 000 m²)

Les grandes parcelles dominent, en particulier sur les secteurs d'habitat individuel diffus : secteurs de part et d'autre de la route de la Rèche et autour de l'avenue des Hespérides.

Sur l'ensemble de la zone UD, elles représentent 88 ha soit 53% de la surface des parcelles de la zone UD (hors voies).

Dans les secteurs d'habitat diffus elles représentent un potentiel de densification important.

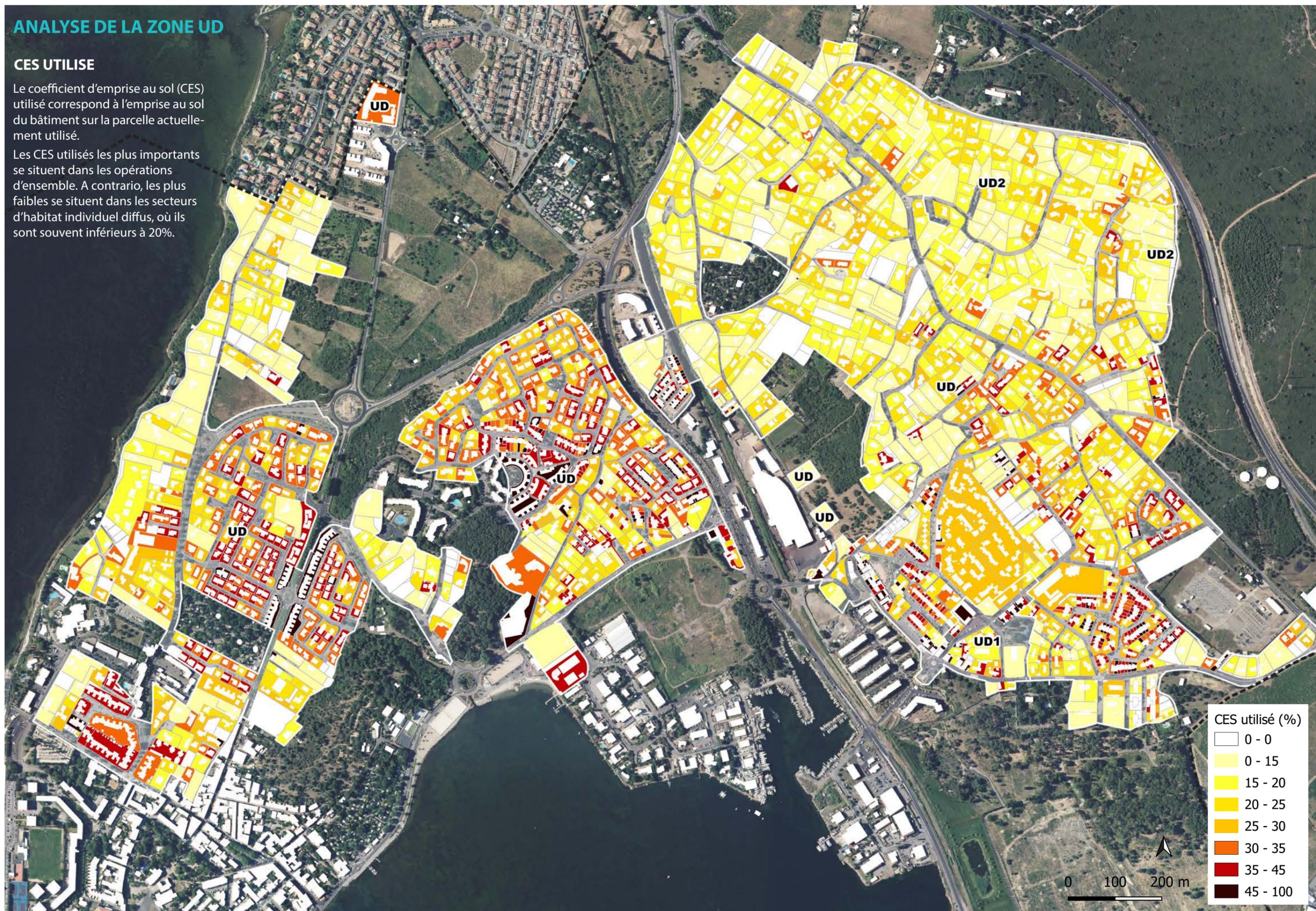


ANALYSE DE LA ZONE UD

CES UTILISE

Le coefficient d'emprise au sol (CES) utilisé correspond à l'emprise au sol du bâtiment sur la parcelle actuellement utilisée.

Les CES utilisés les plus importants se situent dans les opérations d'ensemble. A contrario, les plus faibles se situent dans les secteurs d'habitat individuel diffus, où ils sont souvent inférieurs à 20%.

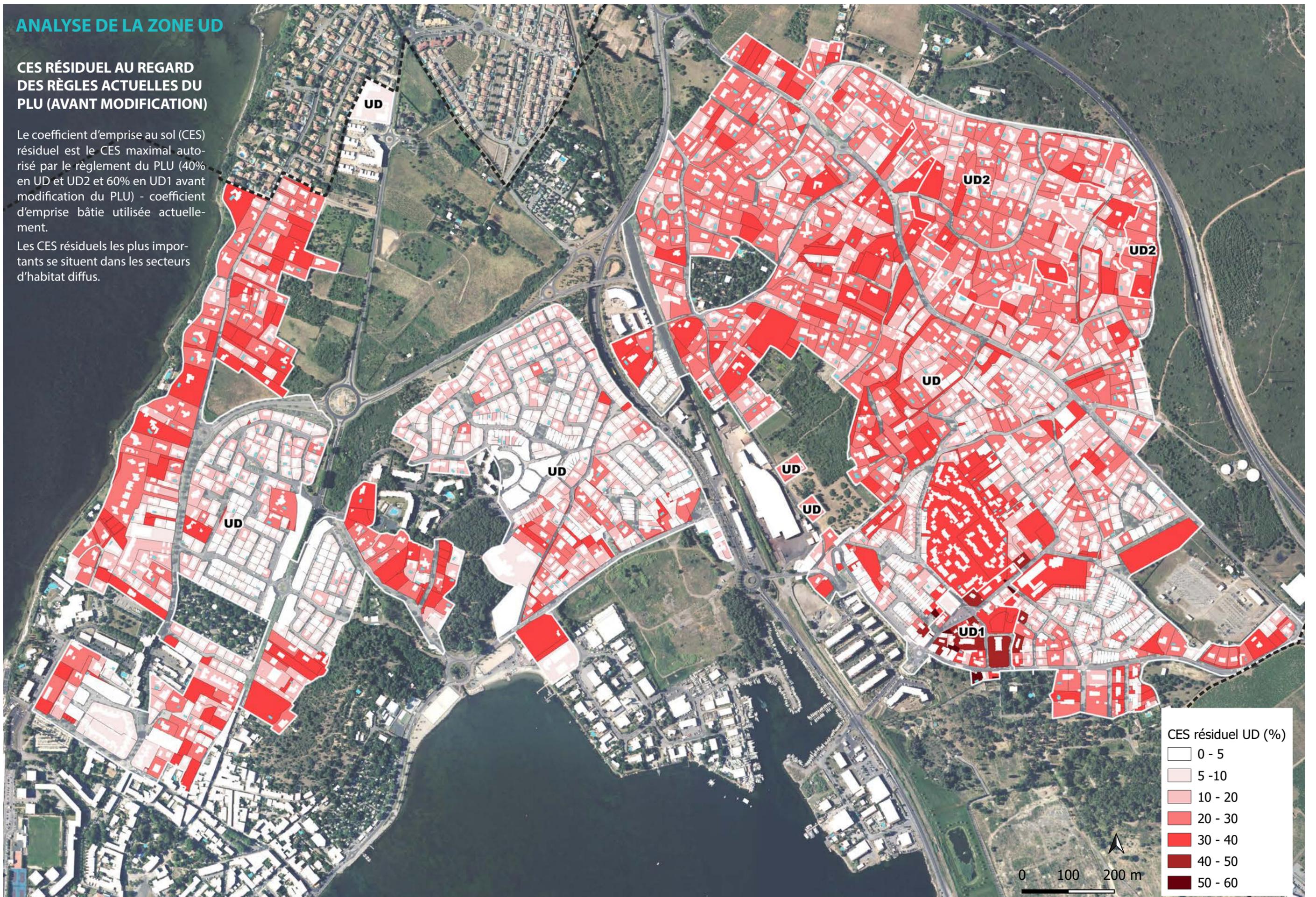


ANALYSE DE LA ZONE UD

CES RÉSIDUEL AU REGARD DES RÈGLES ACTUELLES DU PLU (AVANT MODIFICATION)

Le coefficient d'emprise au sol (CES) résiduel est le CES maximal autorisé par le règlement du PLU (40% en UD et UD2 et 60% en UD1 avant modification du PLU) - coefficient d'emprise bâtie utilisée actuellement.

Les CES résiduels les plus importants se situent dans les secteurs d'habitat diffus.

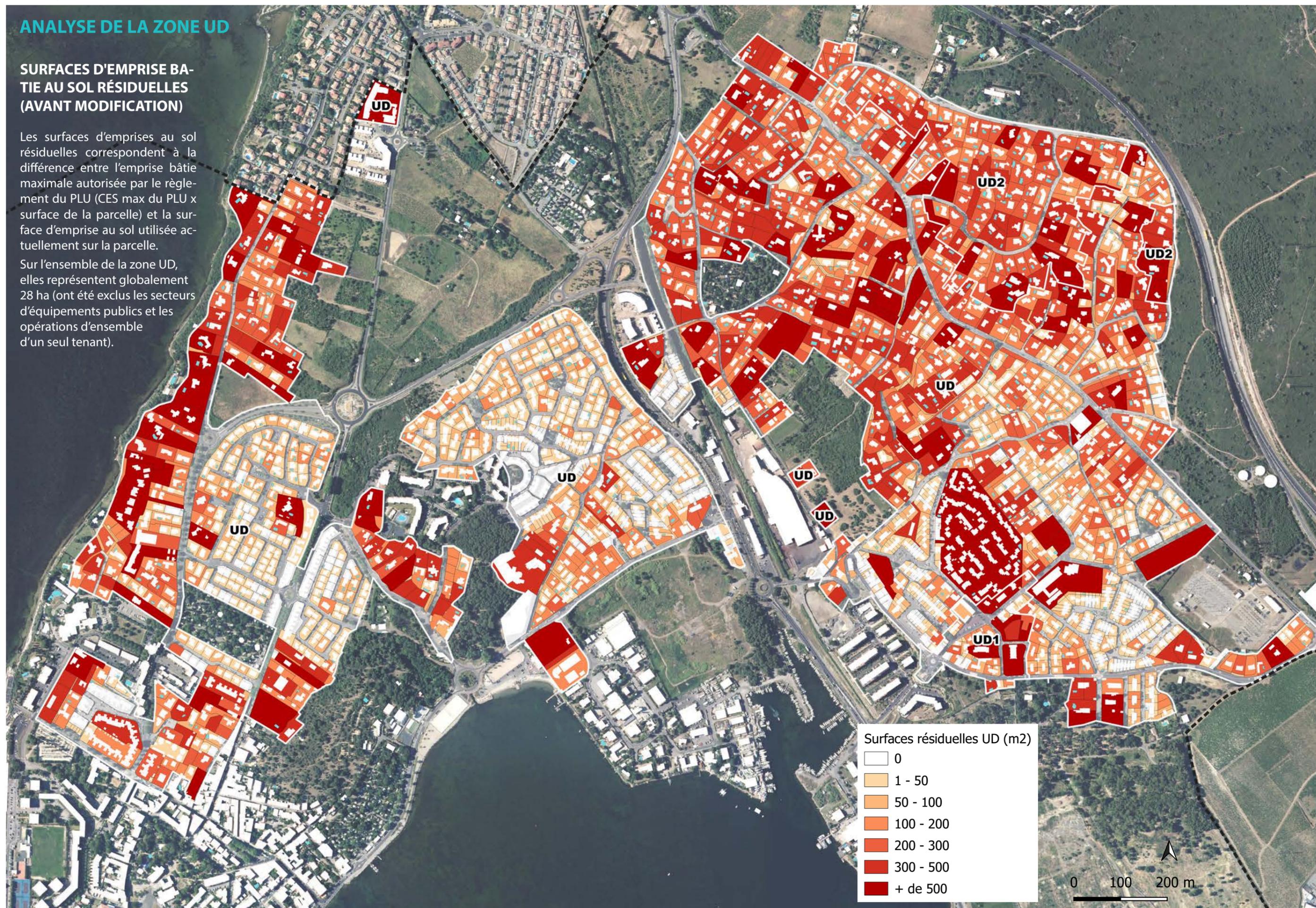


ANALYSE DE LA ZONE UD

SURFACES D'EMPRISE BÂTIE AU SOL RÉSIDUELLES (AVANT MODIFICATION)

Les surfaces d'emprises au sol résiduelles correspondent à la différence entre l'emprise bâtie maximale autorisée par le règlement du PLU (CES max du PLU x surface de la parcelle) et la surface d'emprise au sol utilisée actuellement sur la parcelle.

Sur l'ensemble de la zone UD, elles représentent globalement 28 ha (ont été exclus les secteurs d'équipements publics et les opérations d'ensemble d'un seul tenant).



ANALYSE DE LA ZONE UD

TYPOLOGIES DES TISSUS ET FORMES URBAINES

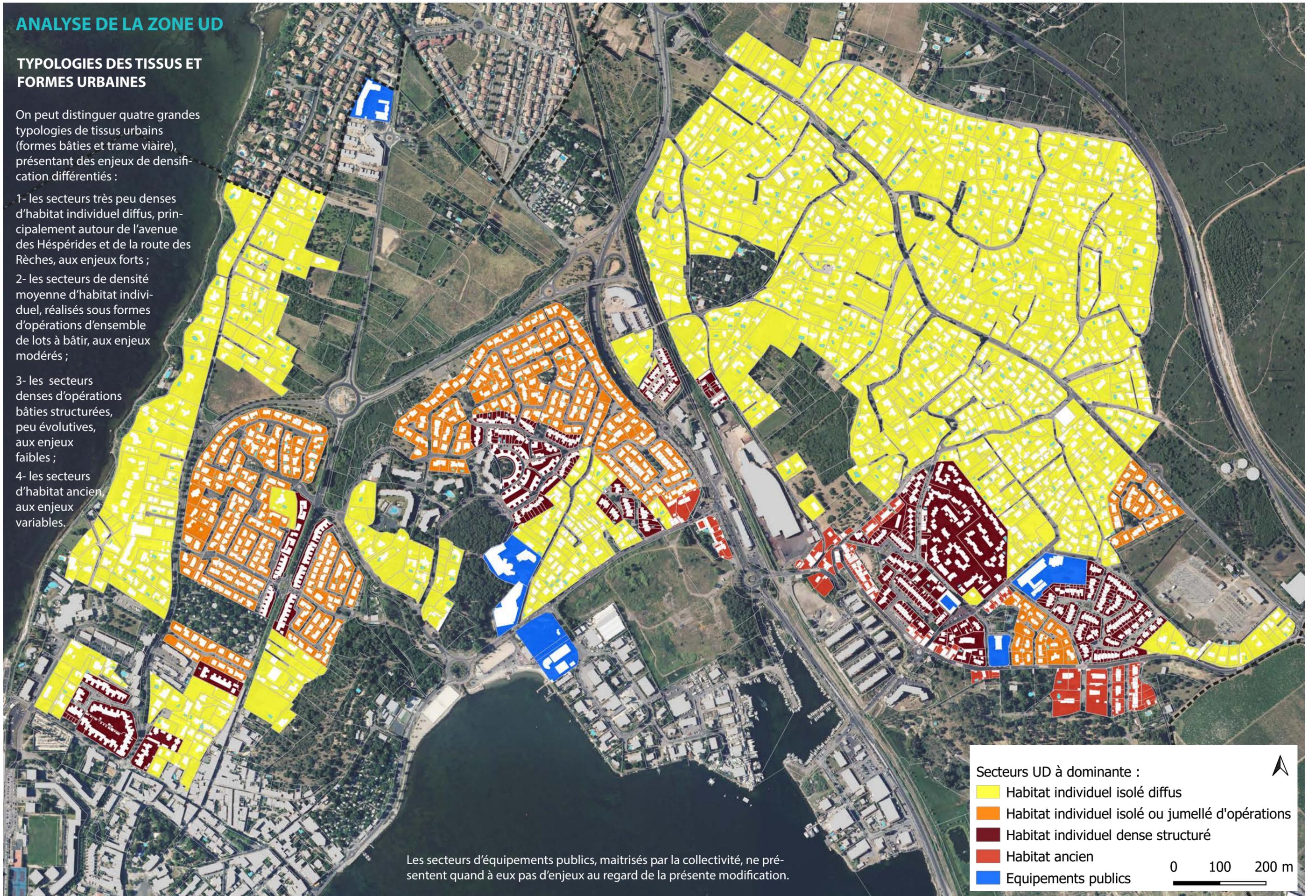
On peut distinguer quatre grandes typologies de tissus urbains (formes bâties et trame viaire), présentant des enjeux de densification différenciés :

1- les secteurs très peu denses d'habitat individuel diffus, principalement autour de l'avenue des Hespérides et de la route des Rêches, aux enjeux forts ;

2- les secteurs de densité moyenne d'habitat individuel, réalisés sous formes d'opérations d'ensemble de lots à bâtir, aux enjeux modérés ;

3- les secteurs denses d'opérations bâties structurées, peu évolutives, aux enjeux faibles ;

4- les secteurs d'habitat ancien, aux enjeux variables.



Les secteurs d'équipements publics, maîtrisés par la collectivité, ne présentent quand à eux pas d'enjeux au regard de la présente modification.

Secteurs UD à dominante :

- Habitat individuel isolé diffus
- Habitat individuel isolé ou jumelé d'opérations
- Habitat individuel dense structuré
- Habitat ancien
- Equipements publics

0 100 200 m

ANALYSE DE LA ZONE UD

1 - SECTEURS A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL NON STRUCTURE

Typo-morphologie urbaine :

- Absence de trame urbaine structurée : urbanisation «au coup par coup» sans composition d'ensemble ;
- Desserte concentrée sur un axe / faiblesse du maillage tertiaire, avec dominante de voies en impasses, passages privés,...
- Très grands îlots non maillés, manque de liens au tissu urbain existant ;
- Forte hétérogénéité du bâti et du parcellaire ;
- Dominante d'habitat individuel isolé sur de grandes parcelles, R+1 maximum, en retrait vis à vis des voies et des propriétés voisines.

Paysages perçus :

- Pauvreté du paysage perçu lié au déficit d'aménagement des voies de desserte et aux traitements des clôtures ;
- Clôtures hétérogènes, opaques, parfois très hautes, dominante de murs ;
- Faible perception du végétal depuis les voies ainsi que de l'identité des lieux ;
- Pauvreté (voire absence) d'aménagement des voies (plantations, stationnements, piétons, ...) hormis sur les deux axes principaux (en partie).

Problématique principale : la densification de ce type d'espace fait peser davantage (trafic, desserte, stationnement, VRD) sur un réseau insuffisamment maillé et des voies non aménagées en conséquence.

Secteurs à enjeux forts en raison de leurs importants potentiels de densification, liée à la typologie du bâti, accru par les capacités offertes par le PLU révisé (40% d'emprise maximale), alors même que le maillage viaire est inadapté.

Objectifs :

- Limiter la densification, pour conserver la typologie dominante d'habitat individuel diffus sur grandes parcelles et limiter les impacts sur les voiries et réseaux.



Moyens mobilisés :

- Évolutions réglementaires :
 - renforcement de la réglementation des accès ;
 - limitation de l'emprise au sol ;
 - augmentation des espaces libres de pleine terre ;
 - réglementation des clôtures ;
 - réglementation du stationnement de surface.

Taille des parcelles :

- moyenne de 900 m². Les parcelles bâties d'habitat individuel peuvent aller jusqu'à 6 000 m²
- parcelles de plus de 1000 m² : 72,6 ha, soit 82,5% de celles de la zone UD
- Parcelles non bâties : 7,8 ha, soit 97% de celles de la zone UD

Emprises bâties au sol :

- Emprise au sol bâtie moyenne : 200 m²
- CES actuel maximal du PLU : 40 %
- CES utilisé moyen : 22 %
- CES résiduel moyen : 18 %
- Surfaces résiduelles : 25 ha, soit 89 % des surfaces résiduelles de la zone UD.



Des espaces privés et un contexte environnemental peu visibles depuis les voies. Le paysage perçu est dominé par les murs de clôtures, hauts et aux aspects hétérogènes, et par des voies au traitement paysager pauvre, voire inexistant.

ANALYSE DE LA ZONE UD

SECTEURS A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL NON STRUCTURE

Ils représentent environ 110 ha, soit 67% des surfaces de UD.

Il s'agit de secteurs peu denses, urbanisés «au coup par coup», d'où la quasi absence de trame viaire tertiaire et l'insuffisance des réseaux.

Ils recèlent d'importants potentiels fonciers (renouvellement, divisions, dents creuses), accentués par le CES actuellement autorisé par le PLU (40%) alors que les voies et réseaux sont inadaptés et qu'ils sont pour certains situés dans un environnement sensible (relief, boisements, ruissellement, proximité du bassin,...).

Secteur 1.1.
Secteur sensible/ maillage VRD, paysage
CES moyen : 21%
CES moyen parcelles entre 500 et 1000 m2 : 25%
OBJECTIF : LIMITATION
CES proposé : 25%

Secteur 1.5.
Secteur de renouvellement urbain au PADD
CES moyen : 13%
OBJECTIF : DENSIFICATION
CES proposé : 35%

Secteur 1.3.
Secteur sensible/paysage (relief, boisements)
CES moyen : 18%
CES moyen parcelles entre 500 et 1000 m2 : 25%
OBJECTIF : LIMITATION
CES proposé : 25%

Secteur 1.4.
Secteurs proches lieux d'équipements/services et insérés dans tissus plus denses
CES moyen : 27 %
CES moy parcelles > 500 m2 : 22 %
CES moy parcelles < 500 m2 : 35 %
OBJECTIF : DENSIFICATION
CES proposé : 35 %

Secteurs 1.5.
Secteurs proches du centre, enserrés dans tissus plus denses mais insuffisamment maillés
CES moyen : 24 %
CES moy parcelles > 500 m2 : 20 %
CES moy parcelles < 500 m2 : 37 %
OBJECTIF : DENSIFICATION
CES proposé : 35 %

Secteurs 1.2.
Secteurs périphériques sensibles/ maillage VRD, hydraulique, paysage
CES moyen : 21%
CES moyen parcelles entre 500 et 1000 m2 : 23%
OBJECTIF : LIMITATION
CES proposé : 25%

Secteurs UD à dominante :

- Habitat individuel isolé diffus
- Principales disponibilités foncières
- Parcelles non bâties
- Principaux boisements (Bd topo IGN)

0 100 200 m

ANALYSE DE LA ZONE UD

2 - SECTEURS A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL ISOLE OU JUMELÉ ORGANISÉ

Typo-morphologie urbaine :

- Forte homogénéité du bâti et du parcellaire ;
- Dominante d'habitat individuel isolé ou jumelé sur parcelles moyennes (400 à 500 m²) ;
- Trame urbaine sous forme d'opérations d'ensemble par découpage de lots à bâtir ;
- Existence d'une trame de voies tertiaires, mais généralement introvertie, créant peu de liens avec le tissu urbain environnant ;
- En général, l'espace public est limité aux voies (absence de placette, espace vert collectif utile,...).

Paysages perçus :

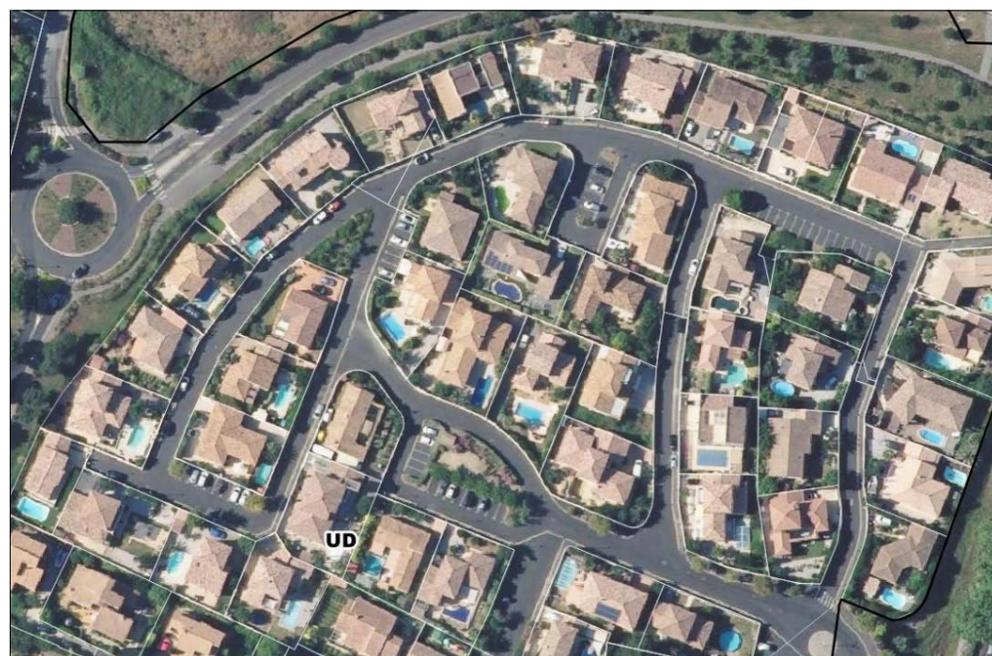
Paysages perçus propres aux opérations d'ensemble de densité moyenne, cad relativement qualitatif mais peu spécifique ni générateur de lien social.

Le traitement des clôtures est davantage encadré que dans le secteur 1. Plus basses, elles permettent des vues sur les végétaux qui émergent des jardins, participant à la qualité de l'espace perçu depuis la rue. Les voies sont quant à elles aménagées, «propres», mais elles n'ont en général pas fait l'objet d'aménagement spécifique (plantations, stationnement longitudinal, création de petits espaces publics,...). Les vues sur l'environnement naturel sont peu présentes.

Secteurs à enjeux modérés : faible potentiel de densification, liée à la typologie urbaine.

Objectifs :

Conserver la typologie actuelle, de manière à permettre des extensions modérées des bâtiments existants, sans créer de nuisances de voisinage, ni d'imperméabilisation excessive.



Moyens mobilisés :

- Évolutions réglementaires :
 - renforcement de la réglementation des voies et des accès ;
 - maintien des règles de prospect ;
 - adaptation du CES à l'emprise au sol existante ;
 - augmentation des espaces libres de pleine terre ;
 - renforcement des règles en matière de plantations ;
 - réglementation des clôtures.

Taille des parcelles :

- moyenne de 480 m² / parcelle
- parcelles de plus de 1 000 m² : 6 600 m², soit 0,75 % de celles de la zone UD
- Parcelles non bâties : 1 900 m²

Emprises bâties au sol :

- Emprise au sol bâtie moyenne : 150 m²
- CES actuel maximal du PLU : 40 %
- CES utilisé moyen : 32 %
- CES résiduel : 8 %
- Surfaces d'emprise au sol résiduelles : 2,7 ha, représentant en moyenne 50 m²/parcelle



Des espaces privés perceptibles et participant à l'animation de la rue du fait d'un traitement plus homogène et plus ouvert des clôtures, laissant des vues sur les jardins. Des voies aménagées dans le cadre des opérations d'ensemble.

ANALYSE DE LA ZONE UD

2 - SECTEURS A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL ISOLE OU JUMELÉ D'OPERATIONS

Ils représentent environ 25 ha, soit 15% des surfaces de UD.

Il s'agit de secteurs de densité moyenne urbanisés sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble de lots à bâtir, à dominante d'habitat individuel isolé ou jumelé.

Ils recèlent peu de potentiels fonciers même avec le CES actuellement autorisé par le PLU (40%).

Secteurs 2

Secteurs homogènes relativement peu évolutifs

CES moyen : 32%

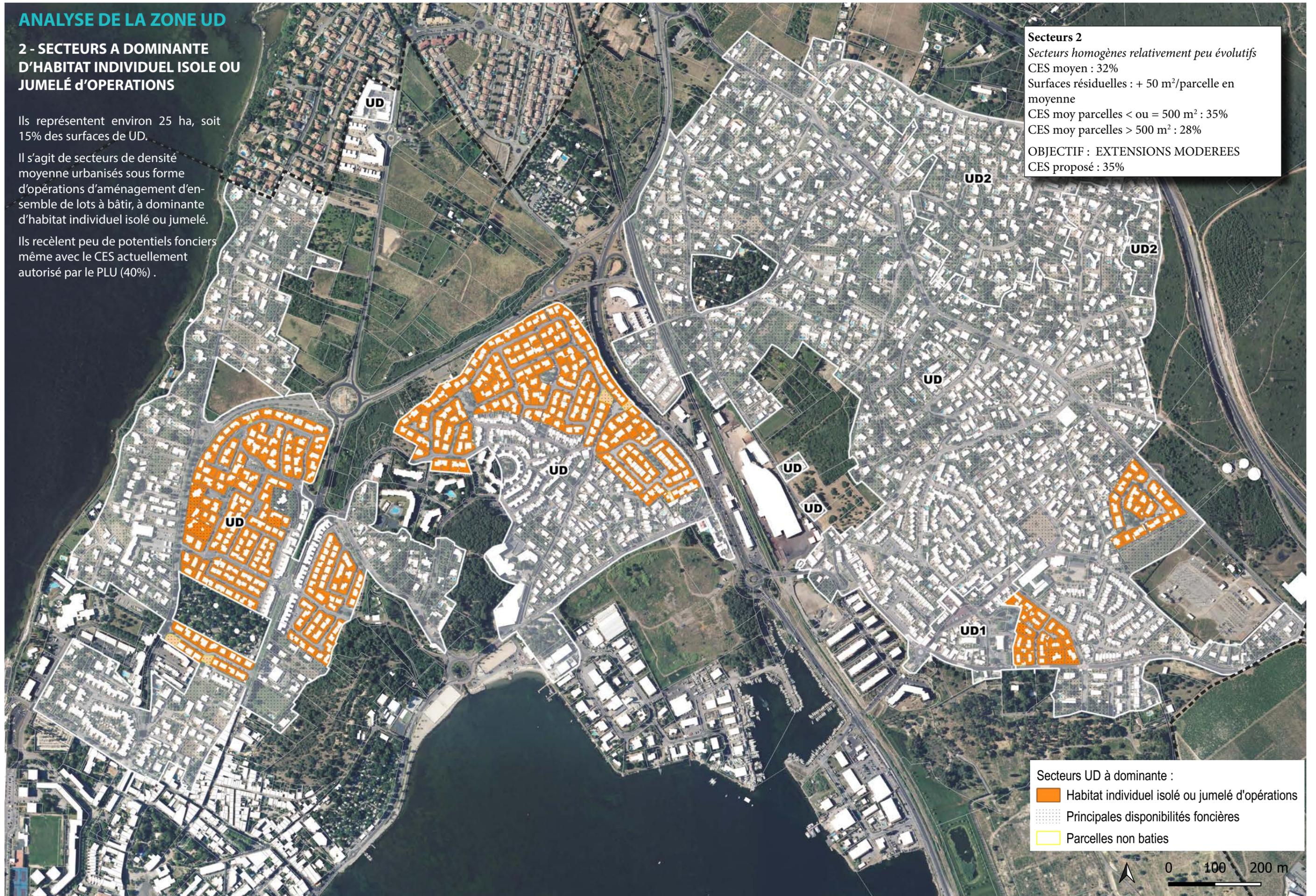
Surfaces résiduelles : + 50 m²/parcelle en moyenne

CES moy parcelles < ou = 500 m² : 35%

CES moy parcelles > 500 m² : 28%

OBJECTIF : EXTENSIONS MODEREES

CES proposé : 35%



Secteurs UD à dominante :

 Habitat individuel isolé ou jumelé d'opérations

 Principales disponibilités foncières

 Parcelles non bâties

ANALYSE DE LA ZONE UD

3- SECTEURS A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL DENSE et STRUCTURE

Typo-morphologie urbaine :

- Tissu organisé, dense, homogène par ensembles ;
- Le maillage tertiaire est organisé et bien relié au tissu existant
- L'espace public est généralement accompagné d'aménagements paysagers (axes plantés, squares, etc.), sauf sur certaines opérations où il est limité à la chaussée ;
- Habitat individuel de maisons en bandes à R+1, implanté en léger recul vis-à-vis de la voie ;
- L'emprise au sol est relativement importante (en moyenne 35%), et les parcelles sont de petite taille (en moyenne 250 m²).

Paysages perçus :

Le bâti structure l'espace, les maisons en bande créant des fronts urbains, et le recul vis à vis de la voie est généralement traité sous forme de jardin de devant, ouvert sur la voie (clôtures en dur basses), participant à la qualité de la rue.

Les rues sont également structurées par les plantations, qui apportent de la qualité à l'ensemble. Cependant, certaines opérations apparaissent très denses, sans être accompagnées d'aménagements paysagers de l'espace public ou des clôtures, créant un paysage perçu depuis les voies exclusivement minéral et peu qualitatif.

Secteurs à enjeux faibles : habitat constitué, dense, peu évolutif, présentant un faible potentiel de densification. Cependant, les règles du PLU doivent intégrer des garde-fous pour éviter que les poches foncières encore disponibles au sein du tissu UD ne puissent être réalisées sous la forme de certaines opérations d'ensemble de ce secteur.

Objectifs :

Conserver la typologie actuelle, en limitant les extensions et en préservant les espaces jardins existants.

Moyens mobilisés :

- Évolutions réglementaires :
 - renforcement de la réglementation des voies et des accès ;



- maintien des règles de prospect existantes, ajout d'une réglementation concernant l'implantation des garages en bordure de l'espace public dans les opérations d'ensemble ;
- limitation du CES ;
- augmentation des espaces libres de pleine terre ;
- renforcement des règles en matière de plantations ;
- réglementation des clôtures /murs de soutènement
- réglementation du stationnement visiteur dans les opérations d'ensemble.

Taille des parcelles :

- moyenne de 250 m²
- parcelles de plus de 1 000 m² : 0%
- Parcelles non bâties : 5 000 m²

Emprises bâties au sol :

- Emprise au sol bâtie moyenne : 150 m²
- CES actuel maximal du PLU : 40%
- CES moyen utilisé : 35 %
- Emprise au sol résiduelle : 3,5 ha en moyenne 14 m² / parcelle de 200 à 300 m²



Selon les types d'opérations les perceptions depuis les voies sont très variables. En général, l'espace public est structuré par le bâti et parfois par les plantations d'alignement. Les clôtures basses permettent en général que par les jardins de devant participent à la qualité de la rue.



Cependant, dans certaines opérations l'espace public est limité à la chaussée, sans accompagnement végétal ni dans les rues, ni dans l'espace privé, la perception apparaît alors très «dure». De plus, les garages dominent en façade, n'animant pas la rue.

ANALYSE DE LA ZONE UD

3- SECTEURS A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL DENSE STRUCTURE

Ils représentent 21,5 ha, soit 13% des surfaces de UD.

Il s'agit de secteurs de densité forte, économes en espaces, urbanisés sous forme d'opérations d'ensemble construites, à dominante de maisons individuelles en bande.

Ils recèlent peu de potentiels fonciers même avec le CES actuellement autorisé par le PLU (40% en UD et 60% en UD1).

Secteur 3.3.
CES moyen : 50%
OBJECTIF : CONSERVATION
CES proposé : 35%

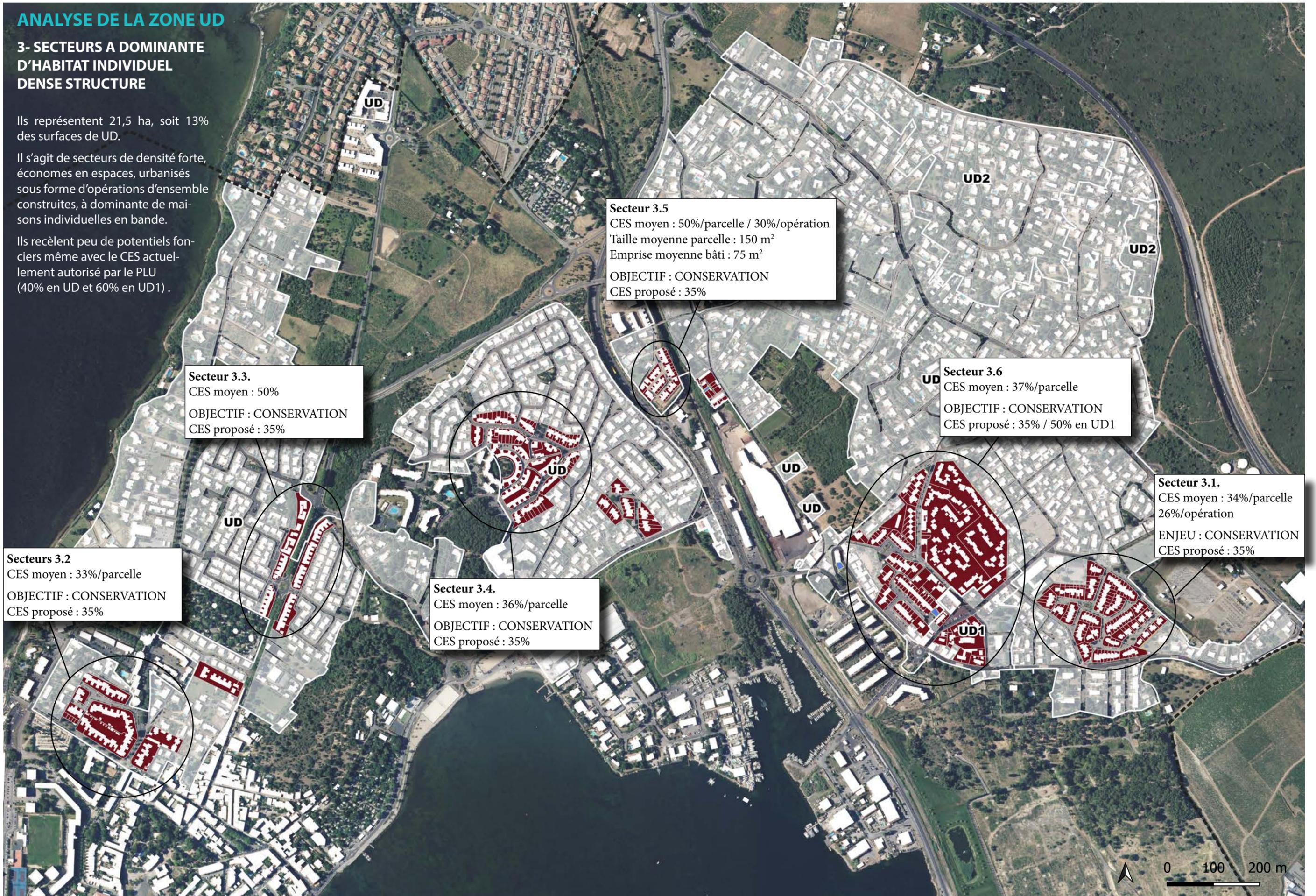
Secteurs 3.2
CES moyen : 33%/parcelle
OBJECTIF : CONSERVATION
CES proposé : 35%

Secteur 3.4.
CES moyen : 36%/parcelle
OBJECTIF : CONSERVATION
CES proposé : 35%

Secteur 3.5
CES moyen : 50%/parcelle / 30%/opération
Taille moyenne parcelle : 150 m²
Emprise moyenne bâti : 75 m²
OBJECTIF : CONSERVATION
CES proposé : 35%

Secteur 3.6
CES moyen : 37%/parcelle
OBJECTIF : CONSERVATION
CES proposé : 35% / 50% en UD1

Secteur 3.1.
CES moyen : 34%/parcelle
26%/opération
ENJEU : CONSERVATION
CES proposé : 35%



ANALYSE DE LA ZONE UD

4- SECTEURS D'HABITATS ANCIENS STRUCTURES faubourgs, maisons de maître, petits collectifs industriels

Typo-morphologie urbaine :

- Habitat ancien, généralement 19ème siècle, de typologies variées ;
- Habitat vernaculaire de faubourgs : implantation à l'alignement, ou en léger retrait, avec forte densité ;
- Maisons de maître et grandes bâtisses correspondant aux logements des ouvriers, divisées en plusieurs logements : implantation en retrait

Paysages perçus :

Ces bâtiments isolés ou séquences urbaines sont encore visibles et perceptibles dans le tissu de la zone résidentielle récente de la zone UD.

Secteurs à enjeux multiples : Ces bâtiments isolés ou séquences urbaines sont représentatifs de l'histoire de la commune. Bien qu'ils ne présentent pas une valeur remarquable, ils sont à préserver à ce titre. Les règles actuelles du PLU (avant modification) peuvent engendrer une évolution voire une disparition de ces éléments.

Objectifs : préserver ce patrimoine, en conservant les formes et densités présentes.

Moyens mobilisables :

- Évolutions réglementaires :
 - évolution des règles d'implantation/voies existantes : possibilité d'alignement ou règles graphiques ;
 - limitation forte du CES et augmentation des espaces libres de pleine terre sur les secteurs peu denses à conserver (domaines, collectifs).



4.2. Typologie de maisons en bande des faubourgs et centralité des usines :

- taille moyenne des parcelles : 180 m²
- Emprise au sol bâtie moyenne : 140 m²
- CES actuel maximal du PLU : 40% / 60%
- CES moyen utilisé : 60%



Maisons de faubourgs implantées à l'alignement ou en retrait le long de l'avenue du Serpentin.



Petite centralité du secteur des usines (alignement et RdC commerciaux).



4.2. Typologie de bâtisses d'habitat collectif ouvrier :

- taille moyenne des parcelles : 445 m²
- Emprise au sol bâtie moyenne : 120 m²
- CES actuel maximal du PLU : 40%
- CES moyen utilisé : 36 % / 14% à 42%
- Emprise au sol résiduelle : 4 300 m² en moyenne 110 m² / parcelle bâtie



Habitat collectif spécifique du secteur des usines : de grandes bâtisses divisées en logements encadrées de jardins, à la densité faible.

ANALYSE DE LA ZONE UD

4- SECTEURS D'HABITATS ANCIENS STRUCTURES (faubourgs, maisons de maître, petits collectifs industriels)

Ils représentent 5 ha, soit 3% des surfaces de UD.

Il s'agit de secteurs de densité variable selon les typologies d'habitat : petites maisons en bande de faubourgs, maisons de maître ou bâtisses d'habitat collectif ouvrier.

D'importants boisements, de qualité, y sont présents.

Ils recèlent pour certains d'importants potentiels fonciers avec les règles actuelles du PLU, qui ne permettent pas la protection de ce patrimoine.

4.1. Faubourgs, front urbain en retrait
 CES : de 10 à 90 %/parcelle bâtie
 OBJECTIF : CONSERVATION
 CES proposé : 15%

4.1. Centralité/faubourg
 CES moyen : 53%/parcelle (de 16 à 80%)
 OBJECTIF : CONSERVATION
 CES proposé : 50%
 Alignement/voie

4.2. Petits collectifs industriels (bâtisses divisées)
 CES moyen : 36%/parcelle bâtie (de 14% à 42%)
 OBJECTIF : CONSERVATION
 CES proposé : 15%

4.3. Maisons de maître/domaine sur grandes parcelles
 CES : de 15 à 85%/parcelle bâtie
 Implantation en recul ou alignement
 OBJECTIF : CONSERVATION
 CES proposé : 15%
 > protection forme bâtie / bâtiment
 > protection des boisements



PROPOSITION DE DÉCOUPAGE DE LA ZONE UD et DES RÈGLES DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALES

DIVISION DE LA ZONE UD EN SECTEURS AUX RÈGLES DE DENSITÉ DÉGRESSIVES :

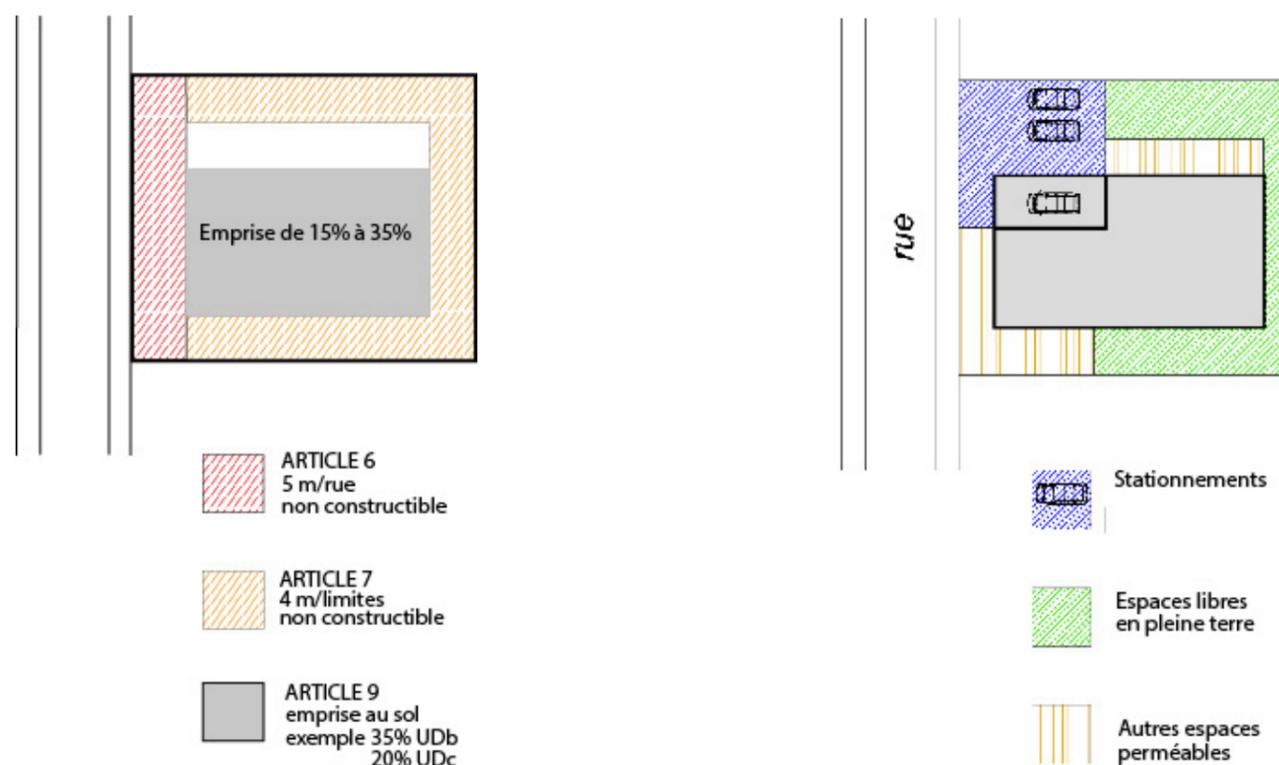
La zone UD est divisée en secteurs de densités dégressives, qui se différencient principalement par les règles d'emprises bâties au sol et d'espaces libres en pleine terre, ainsi que ponctuellement par les règles d'implantation.

On distingue :

- les secteurs UDa, de densité forte, admettant une mixité urbaine et un alignement du bâti sur la voie, correspondant à la centralité du secteur des usines ;
- les secteurs UDb, de densité moyenne, correspondant aux secteurs d'opérations d'ensemble bien structurés et peu évolutifs ;
- les secteurs UDc, de faible densité, correspondant aux secteurs d'habitats individuels isolés, situés principalement en périphérie, disposant d'un maillage viaire et de réseaux insuffisants, justifiant une limitation de la densification.
- les secteurs UDd, de très faible densité, afin de préserver des espaces patrimoniaux très sensibles à une densification.

Les secteurs indiqués i correspondent enfin aux secteurs en assainissement individuel.

Secteurs/Principales règles de constructibilité après modification n°1	Occupation du sol	Implantations	Emprise au sol maximale	Espaces libres en pleine terre minimum	Hauteurs maximales
UDa	Mixité commerciale admise	Alignement possible	50%	20%	R+1
UDb	Strictement résidentielle	Recul obligatoire hors opérations d'ensemble	35%	40%	R+1
UDc	Strictement résidentielle	Recul obligatoire hors opérations d'ensemble	25%	50%	R+1
UDd	Strictement résidentielle	Recul obligatoire	15%	70%	R+1



Exemple de constructibilité en secteur UDb

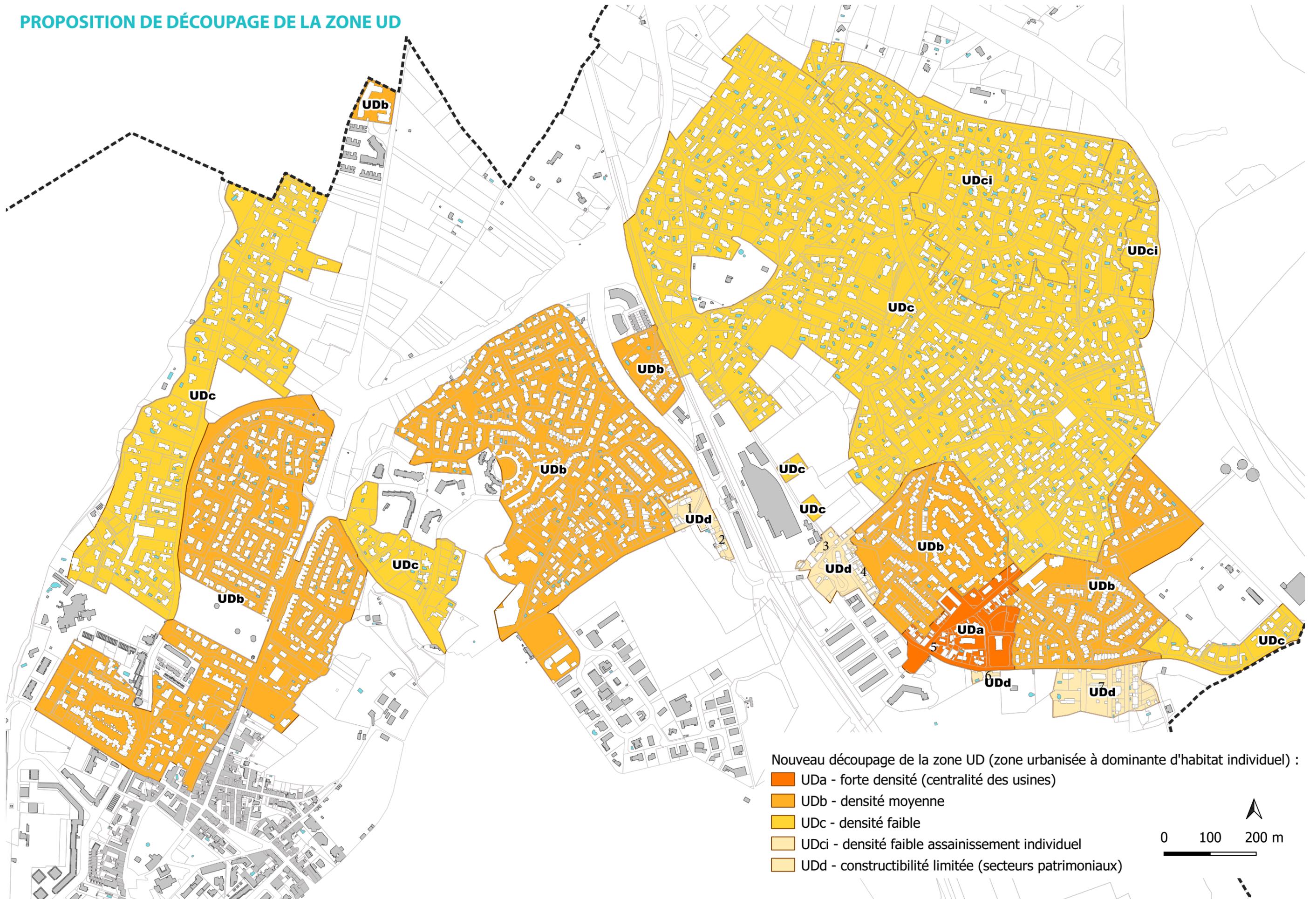
Parcelle de 500 m²
 Emprise bâtie au sol : 175 m²
 Espaces verts : 200 m²
 Espaces imperméabilisés : 125 m²
 (Stationnement/piscine/accès)
 > Possibilité de réaliser 2 logements
 (4 places de stationnement)

Exemples de constructibilité en secteur UDc

Parcelle de 1 000 m²
 Emprise bâtie au sol : 250 m²
 Espaces perméables : 500 m²
 Espaces imperméabilisés : 250 m²
 (Stationnement/piscine/accès)
 > Possibilité de réaliser 5 logements
 (10 places de stationnement)

Parcelle de 500 m²
 Emprise bâtie au sol : 125 m²
 Espaces perméables : 250 m²
 Espaces imperméabilisés : 125 m²
 (Stationnement/piscine/accès)
 > Possibilité de réaliser 2 logements
 (4 places de stationnement)

PROPOSITION DE DÉCOUPAGE DE LA ZONE UD



I.2. ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT

Le règlement est modifié afin :

- **d'augmenter la production de logements locatifs sociaux** en accord avec le PLH (renforcement de la règle de mixité sociale) : modification de la règle de la servitude de mixité sociale (SMS) précisée en disposition générale du règlement ;
- **de modifier en profondeur le règlement de la zone UD, afin :**
 - **d'intégrer les nouveaux secteurs et les règles de constructibilité différenciées qui y sont appliquées** : modification du caractère de la zone en paragraphe introductif de la zone, des occupations du sol autorisées sous conditions (article 2), de l'implantation par rapport aux voies (article 6), de l'emprise au sol (article 9) et des espaces libres (article 13) ;
 - **d'améliorer la prise en compte de l'environnement, de renforcer la qualité paysagère et la préservation du patrimoine végétal** de la zone résidentielle : réglementation des modelés de terrain (articles 2), aménagement paysager des voies (article 3), renforcement de la réglementation de l'aspect extérieur des bâtiments, notamment les clôtures (article 11), protection des arbres et renforcement des espaces libres et des plantations (article 13) ;
 - **d'améliorer le caractère opérationnel du règlement** : modification des règles relatives aux accès et réseaux (article 3), aux réseaux (article 4), au stationnement (article 12) ;
- **de faciliter la réalisation des équipements d'intérêt collectif et services publics** d'une manière générale sur l'ensemble des zones urbaines.

Est précisé dans les tableaux ci-après l'ensemble des évolutions apportées au règlement écrit, dans le cadre de la modification n°1 du PLU, ainsi que les motifs de ces évolutions.

Les ajouts au texte initial sont mentionnés en **bleu**, et les suppressions sont mentionnées en **bleu barré**.

/ DISPOSITIONS 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DÉTAIL DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT

- Règles relatives aux secteurs de mixité sociale

~~Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement du PLU, au titre de l'article 151-41-5° du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », le règlement réserve et impose la réalisation de programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), à destination d'habitation, est affecté à des logements à usage locatif, accession à la propriété ou sociaux.~~

Le règlement du PLU délimite les zones urbaines et à urbaniser comme secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Pour les zones U et AU (~~en dehors des zones 1AUa et 1AUb~~) à vocation d'habitat de la commune : ~~30%-40%~~ de logements locatifs sociaux devront être réalisés (~~dont 20% et 10%~~ en accession sociale aidée, dès lors que l'opération prévoit la réalisation d'au moins ~~6 logements~~ 5 logements).

~~Pour les zones 1AUa et 1AUb : 40% de logements locatifs devront être réalisés en accession sociale aidée, dès lors que l'opération prévoit la réalisation d'au moins 6 logements.~~

La règle s'applique à l'entier supérieur pour les logements locatifs sociaux et à l'entier inférieur pour les logements en accession sociale aidée.

Pour rappel, le Programme Local de l'Habitat prévoit que les logements locatifs sociaux devront comporter au minimum 30% de logements en PLAI et 20% maximum en PLS.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

La référence à la servitude de mixité sociale est rectifiée. La référence à l'article L151-41 relève d'un autre dispositif (réserves pour logements sociaux, qui n'a pas été utilisé dans le PLU).

La part de logements locatifs sociaux imposée par la servitude de mixité sociale (SMS) au sein des opérations d'ensemble sur l'ensemble des zones U et AU est augmentée de 10%. Il est précisé qu'il s'agit de logements locatifs sociaux, et qu'en sont exclus les logements en accession aidés, dont la part est réduite à 10% minimum. Ces dispositions visent à augmenter la production de logements locatifs sociaux, qui ne doit pas être substituée par la production d'accession aidée.

De plus, son seuil de déclenchement est réduit (de 6 logements à 5 logements), afin d'augmenter le recours à son action.

L'ensemble de ces changements vise à concourir au rattrapage de logements locatifs sociaux sur la commune, et permettre d'atteindre les objectifs du PLH, soit une production de 45% de LLS parmi la production totale de logements.

Cet objectif sera atteint en complétant la SMS par la production d'une offre renforcée de LLS dans les opérations d'aménagement d'ensemble des zones à urbaniser du PLU (hors modification n°1 du PLU).

<p>ZONE UD</p> <p style="text-align: right;">DETAIL DES CHANGEMENTS APPORTEES AU REGLEMENT</p>	<p>EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES</p>
<p>• <i>Caractère de la zone</i></p> <p>La zone UD correspond à la zone d'urbanisation une zone urbaine à caractère dominante d'habitat individuel résidentiel à faible densité de densités, formes urbaines et époques variables.</p> <p>Les constructions y sont pour la plupart en individuel, contigües ou en cœur de parcelle. Elles représentent principalement les récents secteurs en extension de la commune. Le taux d'occupation du sol et les hauteurs sont relativement faibles et les parcelles sont d'une taille moyenne à grande (supérieure à 300 m² environ). Les opérations d'ensemble de type lotissement incluses dans ce tissu urbain se caractérisent par des règles adaptées et communes à ces opérations : alignement sur voirie, mitoyenneté, parcelle en lanier...</p> <p>La zone contient deux sous-zonages indiqués :</p> <p>- La zone UD1 correspondant à la petite polarité commerciale et d'équipements situés dans le quartier des usines.</p> <p>- La zone UD2 correspondant aux secteurs non raccordés à l'assainissement collectif situés au Nord du quartier des usines.</p> <p>La zone UD est divisée en secteurs de densités dégressives :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UDa, de densité forte, admettant une mixité urbaine et un alignement du bâti sur la voie, correspondant à la centralité du secteur des usines ; • UDb, de densité moyenne, correspondant aux secteurs d'opérations d'ensemble bien structurés et peu évolutifs ; • UDc, de faible densité, correspondant aux secteurs d'habitats individuels isolés, situés principalement en périphérie, disposant d'un maillage viaire et de réseaux insuffisants, justifiant une limitation de la densification ; • UDD, de très faible densité, afin de préserver des espaces patrimoniaux très sensibles à une densification. <p>Les sous-secteurs indicés UDci correspondent aux secteurs UDc en assainissement individuels.</p>	<p>Le caractère de la zone est modifié de manière à intégrer le travail fin de découpage en secteurs de la zone UD, réalisé à partir de l'analyse du tissu urbain, croisant typo-morphologies bâties avec les capacités des voies et réseaux, risque de ruissellement, sensibilités paysagères ou encore proximité des services et centralités urbaines (Cf I.1. de la présente notice).</p> <p>Ce travail a permis de définir des orientations différenciées en matière de densités soutenables par quartiers, afin d'adapter le potentiel de renouvellement aux caractéristiques et capacités de ces quartiers.</p>
<p>ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites dans les zones UD, UD1 et UD2 UDa, UDb, UDc, UDci et UDD :</p> <p>Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériels) ; • les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières ; • l'entreposage à l'air libre de matériaux sans autorisation préalable, notamment de la zone rouge et bleue du PPRI ; • les dépôts de véhicules ; • les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non précisées dans l'article 2 ; • les constructions à usage industriel ; • les campings et le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés prévus à cet effet ; • les carrières ; • les parcs résidentiels de loisirs ; • en dehors des terrains aménagés à cet effet, l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée ; • le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ; • les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation des opérations. De plus, au sein des zones concernées par le zonage PPRI, les exhaussements des sols sont interdits, en dehors des cas particulier dont le PPRI fait mention (notamment les endiguements de nature à protéger des lieux fortement urbanisés ou prévus dans le cadre d'un projet d'utilité publique...); • les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 et de ceux qui, en zones PPRI, sont permis (notamment les endiguements de nature à protéger des lieux fortement urbanisés ou prévus dans le cadre d'un projet d'utilité publique...); • les éoliennes ; • les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme ; 	<p>Nouvelles appellations des secteurs de la zone UD.</p> <p>Modifications apportées à l'article 2 suivant.</p>

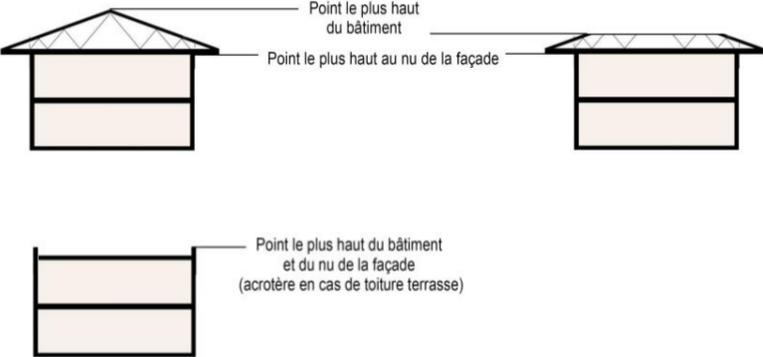
ZONE UD	
DÉTAIL DES CHANGEMENTS APPORTES AU RÈGLEMENT	EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES
<p>ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (suite)</p> <ul style="list-style-type: none"> les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m² et d'une surface de vente supérieure à 400 m². <p>De plus, en zone UD :</p> <ul style="list-style-type: none"> Toute activité commerciale et de restauration construction destinée au commerce, sauf aux conditions de l'article 2 suivant. <p>De plus, en zone UD2 UDci :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions, extension, réflexion de bâtiments doivent être précédées par une justification liée à des études pédologiques précises, et s'accompagnent de la mise en œuvre de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations pour la réalisation d'un système d'assainissement individuel. 	<p>Mise en cohérence avec les conditions précisées en article 2.</p> <p>Nouvelle appellation de la zone UD2 (le périmètre en reste inchangé)</p>
<p>ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Les constructions et utilisations du sol ci-dessous sont admises sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> o d'intégrer des normes d'isolation acoustique renforcées dans le cas où elles sont concernées par les périmètres de bruit liés au classement de la RD2 et de la RD600. Dans les périmètres de bruit liés au classement de la RD2 et de la RD600, les constructions devront intégrer des normes renforcées d'isolations acoustiques telles que mentionnées en annexe du PLU (pièce 6.7) ; Les installations classées soumises à déclaration sont admises, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services, chaufferies, etc... o que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes, o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables et après épuration ou traitement adapté, o que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à conditions sous condition-cumulatives : <ul style="list-style-type: none"> o de répondre à un besoin d'intérêt général ou à impératif technique lié à la nature de la construction autorisée ou à la topographie du site ; o et que les modelés visibles (hors sous-sols) soient limités à 1 m de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel et se situent en retrait de 2 m minimum vis-à-vis des limites séparatives, hormis pour ceux nécessaires aux ouvrages d'intérêt général ; o et de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, ni générer de désordre en matière de ruissellement sur les propriétés riveraines ; o et de prendre en compte les conditions de réalisations précisées dans le rapport du B.R.G.M. concernant la vulnérabilité de la nappe thermique. A ce titre sont strictement interdits tous forages ou fouilles de profondeur supérieur à 5 mètres ; <p>De plus, en UD1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions à usage de commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² et d'une surface de vente inférieure ou égale à 400 m². En UDa, les constructions destinées aux commerces et activités de service sont admises à conditions de disposer d'une surface de plancher inférieure ou égale à 400 m² et d'une surface de vente ou d'accueil de clientèle inférieure ou égale à 300 m² ; 	<p>Modification de la formulation, pour plus de cohérence</p> <p>Limiter l'impact visuel des modelés de terrain, ainsi que leurs nuisances sur les propriétés riveraines et sur le fonctionnement hydraulique en général.</p> <p>Réduction des surfaces des activités de commerce autorisées afin de bien les limiter aux commerces et services de proximité dans la centralité des usines (ancien UD1 devenu UDa).</p>

ZONE UD	
	EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES
<p>ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE</p> <p>• Voirie (publiques ou privées) :</p> <p>Pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant la priorité aux piétons et aux cyclistes. Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et respecter les écoulements des eaux sur les voiries adjacentes. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.</p> <p>Les opérations nouvelles desservies par des voies existantes non adaptées à l'importance et la destination des constructions pourront être interdites.</p> <p>Elles L'emprise des voies nouvelles doit être au moins de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour un ou deux logements à desservir ainsi que pour les voies à sens unique : 4,5 mètres. • Pour plus de deux logements : 6 mètres 8 mètres ; • Pour les voies destinées à être incorporée dans le domaine public : 8 mètres. • Pour les activités artisanales, commerciales ou industrielles ainsi que pour les installations de conditionnements ou de stockage de produits agricoles : 8 mètres. <p>Dans les opérations nouvelles de plus de quatre logements, les voies devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> • obligatoirement intégrer des aménagements paysagers tels que bandes plantées en pied des limites publiques/privées ou entre les espaces piétonniers et la chaussée (en pleine terre et au minimum de 40 cm large), et/ou plantation d'arbres d'alignements ; • obligatoirement intégrer un espace de cheminement piétonnier de 1,5 m de large minimum ; • préférentiellement intégrer du stationnement longitudinal pour visiteurs. <p>Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, ramassage des déchets.</p> <p>Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Les voies en impasse ne pourront être admises que si elles n'excèdent pas Dans tous les cas, elles ne doivent pas excéder 50,00 mètres de longueur.</p> <p>Dans leur partie terminale, devra être aménagée une aire de retournement d'une largeur minimale de 12,00 mètres, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.</p> <p>Les constructions doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.</p> <p>Si aucune autre solution n'est possible, la voirie peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par au moins un carrefour. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de permis de construire ou permis d'aménager.</p> <p>Dans le cas où la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres ou un risque pour la sécurité des usagers de la route, la construction de bâtiments peut être interdite.</p> <p>Le raccordement de la voie à créer sur une voie existante bordée d'arbres devra être conçu de manière à éviter l'abattage d'arbres. Dans le cas contraire, ou s'il existe un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public, le projet pourra être interdit.</p>	<p>Il est précisé que les règles s'appliquent aussi bien aux voies publiques que privées.</p> <p>Il est précisé que les règles de dimensionnement s'appliquent aux voies nouvelles. Pour autant, les opérations nouvelles non adaptées aux voies existantes pourront être interdites.</p> <p>La distinction d'emprise entre les voies de plus de deux logements et celles destinées à être incorporées dans le domaine public est supprimée, pour être harmonisée à 8 m. Ce, afin d'anticiper leur incorporation dans le domaine public et permettre une densification sans créer de problème au regard de l'insuffisance des voies.</p> <p>Intégration de caractéristiques qualitatives dans le traitement des voies des opérations d'ensemble, en vue d'améliorer l'image, ainsi que le fonctionnement des quartiers résidentiels.</p> <p>Suppression du doublon.</p> <p>Suppression du doublon avec la phrase suivante.</p> <p>Déplacement de ces dispositions dans la partie «accès» suivante.</p> <p>Disposition visant à conserver les arbres d'alignement.</p>

ZONE UD	
DÉTAIL DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT	EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES
<p>• Accès</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Ainsi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.</p> <p>Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il ne peut être inférieur à 3 mètres.</p> <p>Les aménagements de voirie et des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.</p> <p>Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.</p> <p>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.</p> <p>Leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.</p> <p>Le portail devra être positionné en recul de 5 m minimum vis-à-vis de l'alignement de la voie.</p> <p>Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.</p> <p>Les constructions doivent être conçues de manière à limiter les accès particuliers sur les voies existantes. En cas de division parcellaire, le pétitionnaire devra regrouper les accès sur une voie nouvelle commune ou sur un accès commun sur la voie existante.</p> <p>La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite.</p> <p>La création d'un accès sur une voie existante bordée d'arbres ou bénéficiant d'aménagements urbains ou paysagers ne devra pas conduire à l'abattage d'arbres sur ladite voie, ni à déstructurer ses aménagements paysagers ou urbains. Dans le cas contraire, ou s'il existe un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public, le projet pourra être interdit.</p> <p>Dans le cas de lotissements et de groupes d'habitations, si l'abattage d'arbre n'est pas évitable, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.</p> <p>Les constructions ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique si elles sont destinées à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que 2 accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et plus.</p> <p>Les groupes de garages individuels ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.</p>	<p>Afin pouvoir s'arrêter devant sans gêne pour la circulation publique (véhicules et modes doux) le temps de l'ouverture du portail.</p> <p>Limiter la multiplication des accès individuels sur les voies existantes, source d'insécurité et de déstructuration des voies.</p> <p>Préserver les alignements d'arbres, et les aménagements urbains ou paysagers existants le long des voies.</p> <p>Phrase supprimée car n'est plus nécessaire au regard de la phrase précédente. La mention à la commission des sites n'est pas adaptée.</p> <p>Phrase supprimée car il ne paraît pas judicieux d'imposer des impasses.</p>
<p>ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</p> <p>Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Eau potable</p> <p>La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques décrites dans l'annexe 6.4.1 du Plan Local d'Urbanisme sur le risque incendie.</p>	<p>Prise en compte du risque incendie</p>

ZONE UD	
	DÉTAIL DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT
	EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES
<p>ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX (suite)</p> <p><i>Eaux usées – Assainissement collectif</i></p> <p>En dehors de la zone UD2 UDci, toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.</p> <p><i>De plus, exclusivement au sein de la zone UD2 UDci :</i></p> <p><i>Eaux usées – Assainissement individuel</i></p> <p>La réalisation de schéma d'assainissement non collectif est précédée par une justification liée à des études pédologiques précises, et s'accompagne de la mise en œuvre de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations.</p> <p>Les dispositifs d'assainissement individuel et leurs éventuels systèmes d'infiltration pour les eaux traitées doivent être édifiés à une distance minimale de 3 m vis-à-vis des limites séparatives.</p> <ul style="list-style-type: none"> Eaux pluviales <p>Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.</p> <p>Tout dispositif de rétention/infiltration devra être positionné à une distance minimum d'un mètre en recul des limites séparatives.</p> <p>Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives. Le volume minimum de rétention/infiltration à prévoir est de 120 L/m² imperméabilisé et le débit de fuite maximal du dispositif de rétention/infiltration est de 6L/ha/seconde.</p> <p>L'infiltration devra être recherchée en priorité au niveau des dispositifs de rétention. Le raccordement au réseau public sera accepté seulement s'il est démontré que les caractéristiques du sol ne permettent pas la bonne infiltration des eaux de pluie : présence de pollution, mauvaise perméabilité des sols, présence de nappe, etc...</p> <p>En cas de rétention en toiture, les accès devront être garantis afin de permettre un entretien et un contrôle visuel régulier.</p> <ul style="list-style-type: none"> Local-déchets <p>Un local déchet sera exigé pour tout projet comportant au moins quatre logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.</p> <p>Les locaux déchets devront être correctement dimensionnés, sur la base du nombre de bacs attribués. Ils devront être pourvus d'un point d'eau et d'une évacuation. Ils devront être accessibles aux administrés mais aussi à la collecte par le service gestionnaire des déchets, directement et facilement depuis la voie publique.</p> <p>Les conteneurs enterrés sont exigés pour tout projet comprenant au moins 35 logements ou plus.</p> <p>Les projets de plus de 30 logements devront être munis quant à eux de colonnes d'apport volontaire, aériennes ou enterrées, sous réserve de faisabilité technique (secteur accessible ou non par le camion de collecte, pente, etc.).</p> <p>Le nombre de colonnes aériennes ou enterrées sera calculé en fonction du nombre de logements. Elles devront être accessibles pour la collecte directement et facilement depuis la voie publique. L'implantation des colonnes aériennes devra répondre à des critères techniques émis par le service gestionnaire des déchets. L'implantation des colonnes enterrées devra répondre aux exigences de la notice technique annexée au PLU (annexe 6.3.4). Dans le cadre des nouveaux projets, l'achat, la mise en place et la maintenance sont à la charge des pétitionnaires.</p> <p>Les espaces de dépôt des déchets (locaux, emplacements pour bacs de collecte, conteneurs enterrés,...) devront être accompagnés d'aménagements paysagers adaptés, en vue de les masquer vis-à-vis de l'espace public et de les intégrer au mieux à leur environnement (murets, haies végétales, palissades, etc.).</p> <p>Le dimensionnement, le positionnement et l'aménagement intérieur et extérieur des différents espaces de dépôts des déchets devront être validés par le service gestionnaire des déchets.</p>	<p>Évolution de l'appellation de la zone UD2</p> <p>Évolution de l'appellation de la zone UD2</p> <p>Éviter les nuisances sur les propriétés riveraines.</p> <p>Éviter les nuisances sur les propriétés riveraines.</p> <p>Dispositions du schéma pluvial</p> <p>Limiter les incidences sur le réseau pluvial.</p> <p>Améliorer la réalisation des dispositifs de dépôt des déchets, en cohérence avec les directives du service de gestion communautaire des déchets d'Agglo pôle.</p> <p>Il n'est plus systématiquement exigé de conteneurs enterrés, qui sont inadaptés à certaines situations locales.</p> <p>Annexe déchets complétée par la notice technique pour la réalisation des conteneurs enterrés réalisée par le service de gestion communautaire des déchets.</p> <p>Améliorer l'insertion paysagère des espaces de dépôt des déchets.</p> <p>Les prescriptions relatives au dimensionnement, positionnement et aménagements sont adaptés en fonction de l'importance du projet et des modes de collecte.</p>

ZONE UD	
DÉTAIL DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT	EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES
<p>ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES</p> <p>En zone UD, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le secteur UDa, où les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ; • dans le secteur UDb, où le recul minimum est réduit à 3 m ; • dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ; • lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ; • pour motif urbanistique ou architectural ; • dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures ; • dans le cas de la construction de garages et annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale et de 20m² d'emprise au sol ou de surface de plancher ; • Les locaux techniques (local déchets, réseaux...), à condition qu'une attention soit portée à leur intégration architecturale et paysagère et que leur emprise au sol soit limitée à 20m² ; • dans le cas de la réalisation d'équipements constructions et installations publics et d'intérêt collectif. <p>Les piscines doivent s'implanter à 2 m minimum des emprises publiques.</p> <p>Dans le cadre des opérations d'ensemble, on privilégiera l'animation des voies par les façades des bâtiments principaux. De ce fait, les garages seront implantés dans la mesure du possible en retrait par rapport aux voies.</p> <p>[...]</p>	<p>Le secteur UDa correspond à la centralité des usines, où les bâtiments anciens sont implantés à l'alignement, avec des commerces en RdC donnant directement sur la voie.</p> <p>Le recul est réduit de 5 m à 3 m en UDb, afin de permettre une densification vers la voie, sans gêne pour le voisinage, dans un secteur de densité moyenne.</p> <p>Suppression de cette dérogation (sauf pour les locaux techniques), afin de conserver un aspect végétal à la rue (bande de recul à dominante végétale) et éviter les alignements de garage sur la voie, qui ne favorisent pas la qualité et l'animation de la rue.</p> <p>Référence aux 9 destinations de l'article R123-9 du CU avant modernisation du PLU.*</p> <p>Suppression de la possibilité de réaliser les piscines dans la bande de recul par rapport aux voies, afin d'éviter son imperméabilisation et la fermeture visuelle des jardins de devant.</p> <p>Valoriser la perception des quartiers depuis les rues.</p>
<p>ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>Les constructions doivent être édifiées de façon à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs... sont autorisées dans la limite maximum d'un mètre.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un et/ou l'autre des cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble présentant une unité architecturale • afin de s'aligner avec une construction existante ; • lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë ; • lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots ; • lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale ; • dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation) ; • au sein de la marge de 4 mètres de reculement imposée, dans le cas où les constructions projetées ne dépassant pas 4 mètres de hauteur et 8 m de longueur sur la limite considérée ; • dans le cas de la construction de garages ou annexes dans la limite ne dépassant pas 4 mètres de hauteur totale dans la marge de recul et de 20-40 m² d'emprise au sol cumulée au sein de la marge de recul des 4 mètres vis-à-vis des limites séparatives séparatives et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ; • dans le cas de la réalisation d'équipements constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. • Les piscines doivent s'implanter à 1 mètre 2 mètres minimum des limites séparatives. 	<p>Limiter les dérogations pour limiter les conflits de voisinage</p> <p>Idem</p> <p>Référence aux 9 destinations de l'article R123-9 du CU avant modernisation du PLU.*</p> <p>Limiter les conflits de voisinage</p>

ZONE UD	
DÉTAIL DES CHANGEMENTS APPORTES AU RÈGLEMENT	
	EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES
<p>ARTICLE UD7 (suite)</p> <p>L'implantation en limite n'est pas possible en présence d'un fossé drainant les eaux pluviales.</p>	<p>Préserver les aménagements hydrauliques</p>
<p>ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol de la construction ne peut excéder 40 % de la superficie total du terrain.</p> <p>Dans la zone UD1 : L'emprise au sol de la construction ne peut excéder 60 % de la superficie total du terrain.</p> <p>L'emprise au sol bâtie maximale par rapport à la superficie totale du terrain d'assiette du projet est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En UDa : 50% ; • En UDb : 35% ; • En UDe et UDei : 25% ; • En UDe : 15%. <p>Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p>	<p>L'emprise au sol est modulée en fonction des objectifs de densification définis sur les secteurs identifiés au sein de la zone UD. Ces objectifs sont adaptés aux caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales de ces quartiers (Cf I.1. de la présente notice).</p> <p>Les secteurs UDa à UDe sont de densités dégressives. Ils permettent une densification naturelle de la zone UD, maîtrisée et soutenable vis à vis des capacités de chacun de ces secteurs.</p> <p>Faciliter la réalisation de ce type d'équipement, qui peuvent répondre à des règles différentes, en raison de leur objectif d'intérêt général.</p>
<p>ARTICLE UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définition de la hauteur <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux (terrain naturel) jusqu'au sommet point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus et au point le plus haut au nu de la façade.</p> <p>Lorsque la voie est en pente, en dehors des équipements publics, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.</p> <p>Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'une fixe la hauteur maximale autorisée • L'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue <ul style="list-style-type: none"> • Hauteur totale : <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au point le plus haut du bâtiment et à 6,5 mètres au point le plus haut au nu de la façade, hormis le long de l'allée des sources en UDb.</p> <p>Le long de l'allée des sources en UDb, la hauteur maximale des constructions peut être portée à 12 m au point le plus haut du bâtiment et à 9,5 m au point le plus haut au nu de la façade, dans une bande graphique de 20 à 25 mètres de profondeur maximum par rapport à l'alignement de la voie et à condition que ces constructions soient incluses dans un programme de logements défini dans le respect des objectifs de mixité sociale tel que précisé en dispositions générales (secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15).</p> <p>Une hauteur alternative est fixée à 12 mètres pour les bâtiments de type sanitaire et social et les bâtiments accueillant des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.</p> <p>Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> <p>[...]</p>	<div style="text-align: center;">  </div> <p>La hauteur est définie au point le plus haut du bâtiment et non plus au faîtage, afin de prendre en compte les cas de bâtiments incluant des toitures terrasses en partie haute (toiture mixte en pente et en terrasse cf schéma).</p> <p>Il est également ajouté une règle «au point le plus haut au nu de la façade», afin de réglementer la hauteur perçue du bâtiment depuis l'espace public ou les propriétés riveraines et mieux encadrer son impact visuel.</p> <p>La règle de hauteur alternative générique pour les LLS est supprimée, car elle stigmatise ce type de logement. De plus, dans la pratique, elle est peut utilisée et n'apparaît pas comme un véritable levier pour la création de LLS.</p> <p>Cependant, cette majoration de hauteur pour les opérations de mixité sociale est maintenue le long de l'allée des sources, en raison de ses caractéristiques urbaines. En effet, cela permettra de structurer par le bâti cet axe proche du centre et d'harmoniser la hauteur avec celle des bâtiments existants de l'autre côté de la voie. Cette possibilité est limitée à une bande de 20 à 25 m par rapport à l'alignement de la voie, de manière à créer un front urbain et à maintenir un recul suffisant par rapport aux bâtiments en R+1 à l'arrière des parcelles.</p>

ZONE UD	
	EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES
<p>ARTICLE UD11 - ASPECT EXTÉRIEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> Disposition générale <p>[...]</p> <p>Des dispositions différentes du présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> <p>Toitures</p> <p>Les toitures terrasses sont admises partiellement dans la mesure où leur caractère ne dénature pas le paysage urbain environnant et que leur impact visuel soit atténué notamment depuis l'espace public. Elles représenteront au maximum 50% de la superficie des toitures de l'ensemble des bâtiments de la parcelle. Elles pourront être exploitées soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.</p> <p>Elles doivent être intégrées et discrètes et ne pas faire disparaître l'aspect initial des versants.</p> <p>Le traitement des vérandas peut être réalisé en matériaux contemporains.</p> <p>Les couvertures des bâtiments constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être réalisées en toitures terrasses.</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> Clôture <p>Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.</p> <p>En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures le plus grand soin quant au choix des styles, des matériaux et des teintes. Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. Une cohérence et harmonisation entre les clôtures d'une même rue doit être recherchée, ainsi que le maintien ou le renforcement du végétal.</p> <p>Toute édification ou modification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Clôtures donnant sur la voie (publique et/ou privée) :</u> <ul style="list-style-type: none"> Elles seront composées de : <ul style="list-style-type: none"> haies vives, éventuellement accompagnées de grillages ; ou mur maçonné ou réalisé en pierres locales apparentes, d'une hauteur maximale de 1,20 m, préférentiellement doublé par de la végétation, et éventuellement prolongé par des éléments ajourés du type barreaudage, grillage rigide ou lames ajourées. Les parties grillagées seront obligatoirement accompagnées de végétation ; la hauteur totale est limitée à 1,80 mètre. <u>Clôtures donnant sur les limites séparatives :</u> <ul style="list-style-type: none"> Elles seront composées de : <ul style="list-style-type: none"> grillages, obligatoirement doublés de haies végétales ; ou murs (maçonnés ou réalisés en pierres apparentes) ou autre dispositif occultant, conçus toutefois de manière à laisser circuler l'eau et le passage de la petite faune (par exemple dispositif de barbacanes au pied du mur, d'un diamètre suffisant). La hauteur totale est limitée à 2 mètres. <u>Les clôtures situées en limite avec la zone agricole ou naturelle</u> seront obligatoirement végétalisées, si elles existent. Les clôtures « en dur », opaques (murs, panneaux, etc.) y sont interdites. <p>La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.</p>	<p>Faciliter la réalisation de ce type de constructions ou installations qui peuvent répondre à des règles différentes en raison de leur objectif d'intérêt général.</p> <p>Préciser la notion d'autorisation « partielle » des toitures terrasses, en indiquant une surface maximale.</p> <p>Référence aux 9 destinations de l'article R123-9 du CU avant modernisation du contenu des PLU.*</p> <p>Ajout de précisions et de dispositions qualitatives concernant le traitement des clôtures, afin que :</p> <ul style="list-style-type: none"> celles qui sont situées en limite avec l'espace public participent à la valorisation des rues et des quartiers qu'elles traversent : traitement harmonieux à l'échelle de la rue, maintien d'une transparence visuelle vers les jardins de devant, aspect végétal dominant,... La transparence hydraulique n'y est pas imposée afin d'éviter tout risque d'inondation des propriétés riveraines depuis les voies (qui deviennent des chemins de l'eau en cas de fortes pluies). celles qui sont situées en limites parcellaires, favorisent la biodiversité (haie végétale) et maintiennent une transparence hydraulique et écologique ; celles qui sont situées en limite avec les zones A et N permettent de créer une transition végétale qualitative et adaptée d'un point de vue paysager et fonctionnel (biodiversité notamment) ; <p>Précision nécessaire au calcul de la hauteur, en particulier dans les secteurs avec un relief prononcé.</p>

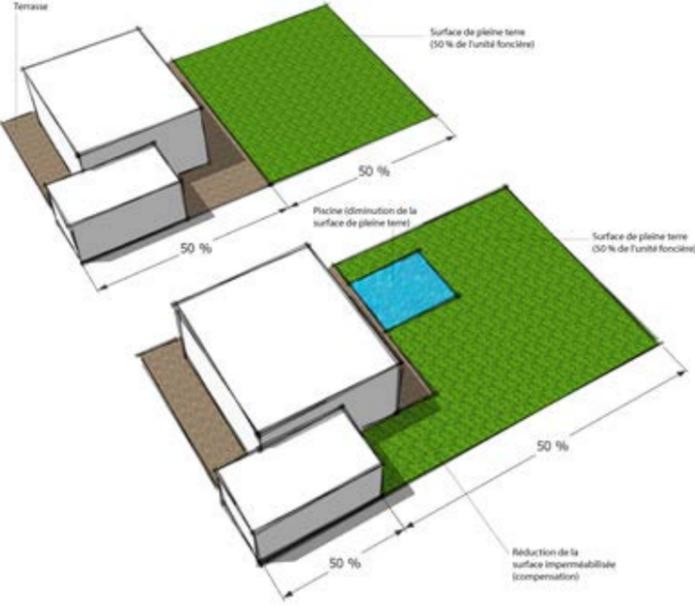
ZONE UD	
DETAIL DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT	EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES
<p>ARTICLE UD11 - ASPECT EXTÉRIEUR (suite)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clôture (suite) <p>La hauteur maçonnerie admise est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1,20 mètre au plus pour les clôtures donnant sur la voie publique et/ou privée ; • 2 mètres maximum pour les clôtures donnant sur les limites séparatives. <p>La hauteur totale admise d'une clôture est de 2 mètres au plus. La différence de hauteur pourra être composée d'éléments ajourés du type grillagée et/ou lamé et/ou végétalisée.</p> <p>Les clôtures grillagées sont admises si elles sont constituées de grillage rigide sur potelets métalliques, et si elles sont doublées de haies végétales.</p> <p>Les clôtures maçonneries seront obligatoirement enduites des deux côtés et teintées dans la même gamme que les façades que les enduits traditionnels, généralement donnée par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle claire ou ocre.</p> <p>Tout portique ou élément décoratif non inscrit dans une typologie locale, tel que roue de charrette, dé etc. est interdit.</p> <p>Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.</p> <p>Les murs de pierre sèche existants doivent être conservés ou restaurés dans la mesure du possible, et maintenus non jointés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implantation des panneaux solaires <p>Si le terrain et l'exposition le permettent, les panneaux solaires thermiques devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur une treille qui abrite la terrasse ou la voiture • sur les toitures terrasses dans la cadre de constructions annexes implantées sur la parcelle • sur les toitures des constructions et extensions dans la mesure où la composition intègre à l'origine les panneaux solaires dans architecture de la construction. <p>En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade soit en toiture, une adaptation aux articles Façades et Toitures est admis, dans la mesure où le projet s'intègre en l'environnement immédiat et n'est pas visible depuis les espaces publics. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexées à la demande de permis de construire.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Énergies renouvelables <p>Les dispositions du présent article ne peuvent faire obstacle à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de limiter la consommation d'énergie, de favoriser la retenue des eaux pluviales ou encore de produire de l'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble.</p> <p>Ces matériaux, dispositifs ou procédés devront être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lequel ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être les moins visibles possible depuis le domaine public.</p> <p>Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires peuvent être posés en surimposition de la toiture, en limitant toutefois leur émergence par rapport à la toiture et en suivant le même pourcentage de pente de toit.</p> <p>Dans les périmètres de protection des monuments historiques, l'autorisation sera liée à l'avis de l'ABF.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Édicules techniques, appareils de climatisation <p>Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.</p> <p>Les appareils de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Leur installation n'est pas recommandée en façade et devra s'accompagner dans tous les cas d'un habillage.</p>	<p>Précisions reformulée dans les paragraphes précédents.</p> <p>Précisions apportées aux enduits des clôtures maçonneries, afin d'améliorer leur impact visuel.</p> <p>Protéger le petit patrimoine et améliorer la qualité paysagère des quartiers résidentiels.</p> <p>Ce paragraphe est supprimé, car il est intégré dans le paragraphe suivant sur les énergies renouvelables en général.</p> <p>Favoriser les bâtiments basse consommation, voire à énergie positive, tout en veillant à leur bonne insertion paysagère.</p> <p>Dispositions des articles L111-16 et R111-23.</p> <p> limiter l'impact visuel des édicules techniques et appareils de climatisation</p>

ZONE UD	
DÉTAIL DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT	EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS
<p>ARTICLE UD12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, hormis pour le stationnement des visiteurs dans les opérations d'ensemble, qui pourra être intégré à la conception des voies et espaces publics de ladite opération.</p> <p>[...]</p> <p>Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il est exigé : <p>Normes imposées en matière de stationnement automobile :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement avec possibilité de réalisation au moins une place privative ouverte sur la voie publique par logement réalisé ; • Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement ; • Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, activités artisanales et d'hébergement touristique, et les bâtiments publics, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher minimum ; • Pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre minimum ; • Pour les bâtiments sociaux type maison de retraite, une place de stationnement pour 2 chambres ; • Dans le cadre d'opérations d'ensemble de plus de 2 logements, il doit être prévu 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements (cad, pour les opérations de 3 logements : 1 place visiteur ; pour les opérations de 4 à 5 logements : 2 places visiteurs ; pour les opérations de 6 à 7 logements : 3 places visiteurs ; pour les opérations de 8 à 9 logements : 4 places visiteurs ; pour les opérations de 10 à 11 logements : 5 places visiteurs, etc.) ; • Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. 	<p>Favoriser la réalisation du stationnement visiteurs, qui ont leur place le long des voies et dans les espaces collectifs.</p> <p>Prévoir du stationnement pour les visiteurs dans le cadre des opérations d'ensemble, afin de répondre aux besoins.</p> <p>Le stationnement pour ce type d'équipement sera prévu en fonction des besoins dudit équipement.</p>
<p>ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>Des dispositions différentes au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espaces non-construits libres <p>Les espaces libres, non constructibles, ainsi que dont les aires de stationnement, doivent être de préférence maintenus en terre meuble végétalisée ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Un pourcentage minimal d'espace non imperméabilisé de 25% de la surface totale de la parcelle, de l'ilot ou de l'unité foncière est imposé.</p> <p>Par rapport à la surface du terrain d'assiette du projet, il est imposé un minimum d'espaces non imperméabilisés de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 25% en UDa ; • 40% en UDb ; • 50% en UDc et UDci ; • 70% en UDD. <p>Tout programme de plus de 10 logements doit disposer d'une aire de jeux d'enfants. (500 m² au moins).</p> <p>Tout programme de plus de 30 logements doit disposer d'une aire de loisirs (10% de la surface du terrain d'assiette du programme).</p>	<p>Des règles différentes peuvent être admises pour ce type d'équipement, en raison de leur objectif d'intérêt général.</p> <p>Augmentation des surfaces non imperméabilisées, en corrélation avec les coefficients d'emprise au sol, afin de limiter le ruissellement, augmenter les espaces en pleine terre végétalisée, et donc la nature en ville, intéressante d'un point de vue paysager, de la biodiversité et du confort climatique.</p> <p>Les espaces libres imperméables sont ainsi au maximum de 25% de la parcelle, afin de permettre d'y réaliser le stationnement, les accès véhicules, la piscine, les terrasses ou espaces imperméables.</p> <p>Dans la zone UDD, la part d'espaces imperméables est réduite à 15%, l'objectif est de préserver le patrimoine bâti et paysager (terrains de grandes surfaces, boisés).</p>

ZONE UD	
DETAIL DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT	EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES
<p>ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (suite)</p> <p>Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige d'essence méditerranéenne.</p> <p>Au sein des espaces concernés par un zonage PPRi, il conviendra d'éviter tout aménagement concourant à imperméabiliser de grandes surfaces. sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés ou des procédés limitant le ruissellement.</p> <p>Les clôtures et les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plantations des espaces libres <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.</p> <p>Les espèces adaptées à l'environnement local doivent être privilégiées.</p> <p>Le plan et la nomenclature des plantations doivent être jointes aux demandes de permis de construire.</p> <p>Les arbres de haute ou moyenne tige existants doivent être conservés, hormis en cas de risque avéré, et dûment justifié, pour la sécurité. En cas d'abattage pour risque pour la sécurité, il est demandé de replanter sur la même unité foncière 1 arbre de haute ou moyenne tige, de force 14/16 minimum, pour 1 arbre de haute ou moyenne tige abattu.</p> <p>De manière générale, la plantation d'arbres est à concevoir en pleine terre. Le choix des essences, la localisation et la conception des plantations d'arbres sont déterminés en vue de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et du houppier (volume aérien de l'arbre). Le choix de leur gabarit à maturité (arbres de petit, moyen ou à grand développement) devra être adapté à leur localisation.</p> <p>Les plantations doivent être composées d'essences locales ou adaptées au climat local, limitant les besoins en eau. Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).</p> <p>Il est imposé au minimum 1 arbre planté ou existant pour 100 m² d'espace non imperméabilisé.</p> <p>On privilégiera les plantations dans la bande de retrait par rapport à la voie, afin de contribuer à la qualité de la perception de la rue.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Traitement paysager des aires de stationnement de surface <p>Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public, voir à participer à sa valorisation à travers les plantations qui les accompagnent. Elles doivent être conçues de manière à être ombragées et leur traitement au sol doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.</p> <p>A moins que d'autres dispositifs d'ombrage, accompagnés de végétaux, ne soient prévus pour les places de stationnement (type treille végétale), il est exigé la plantation d'1 arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres doivent être répartis de manière à ombrager les places de stationnement. Les arbres de haute ou moyenne tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement ou qu'ils contribuent à son ombrage.</p>	<p>Phrase supprimée car la règle est reprise et développée dans les deux paragraphes suivants.</p> <p>Phrase supprimée car elle apparait contradictoire avec ce qui est autorisée en zone inondable.</p> <p>Dispositions visant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préserver les arbres de haute tige existants, dont l'abattage est interdit. Le pétitionnaire devra justifier auprès de la mairie d'un risque pour la sécurité avéré (rapport sanitaire par exemple) ; - renforcer les plantations dans les espaces libres, et à adapter le choix des grandeurs d'arbres et des espèces végétales au climat et à leur lieu d'implantation sur la parcelle, afin de favoriser leur bon développement et leur bien être dans le temps ; - améliorer/préserver la qualité paysagère des zones résidentielles, en particulier dans les espaces libres perceptibles depuis la rue. <p>Dispositions visant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - limiter l'impact visuel négatif des espaces publics depuis la rue, voire le valoriser à travers les plantations imposées ; - apporter de l'ombrage aux espaces de stationnement, améliorer le confort climatique et limiter les îlots de chaleur.

<p>MODIFICATION DES RÈGLES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF SUR LES ZONES URBAINES GÉNÉRALES : ZONES UA, UB, UC, UD</p>	
<p>DÉTAIL DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT</p>	<p>EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS</p>
<p>ARTICLE 6 et ARTICLE 7 (implantations) Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans l'un des cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas de la réalisation d'équipements de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. 	<p>Référence aux 9 destinations de l'article R123-9 du CU avant modernisation du contenu des PLU*.</p>
<p>ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p>	<p>Déjà non réglementé en UA et UB Ajout en UC, UD, afin de faciliter la réalisation de ce type d'équipement, qui peuvent répondre à des règles différentes en raison de leur objectif d'intérêt général.</p>
<p>ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p>	<p>Référence aux 9 destinations de l'article R123-9 du CU avant modernisation du contenu des PLU*.</p>
<p>ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> • Disposition générale Des dispositions différentes du présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. • Toitures Les couvertures des bâtiments constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être réalisées en toitures terrasses. 	<p>Faciliter la réalisation de ce type d'équipement, qui peuvent répondre à des règles différentes en raison de leur objectif d'intérêt général. Référence aux 9 destinations de l'article R123-9 du CU avant modernisation du contenu des PLU*.</p>
<p>ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il est exigé : <i>Normes imposées en matière de stationnement automobile pour les constructions à usage d'habitations :</i> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, activités artisanales et d'hébergement touristique, et les bâtiments publics, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ; • Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. • <i>Normes imposées en matière de stationnement deux roues</i> <ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, services et équipements publics à raison d'une place vélo et une place motorcycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle. • Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. 	<p>Adapter le stationnement pour les véhicules et les deux roues aux besoins des services publics et d'intérêt collectif.</p>
<p>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS Des dispositions différentes au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</p>	<p>Faciliter la réalisation de ce type d'équipement, qui peuvent répondre à des règles différentes en raison de leur objectif d'intérêt général.</p>

* En application du décret du 28 décembre 2015, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du CU dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au PLU de 2017, et à ses procédures de modification ou de mise en compatibilité.

LEXIQUE	
DÉTAIL DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT	EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS
<p>Accès :</p> <p>L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.</p> <p>L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie de desserte, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier.</p> 	<p>Modification de forme, visant à une meilleure lisibilité de la règle.</p>
<p>Espaces non imperméabilisés :</p> <p>Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol, constituée par de la terre meuble, engazonnée et plantée ou traitée en matériaux perméables pour les parvis, les allées et les accès piétons nécessaires. Ces espaces sont présents afin d'améliorer le cadre de vie, optimiser la gestion des eaux pluviales, réduire les pics thermiques et favoriser le confort d'été.</p> <p>Les espaces non imperméabilisés correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès des véhicules motorisés.</p> <p>Ces espaces présentent des dimensions, et une qualité de terre rapportée si nécessaire, permettant un développement complet des arbres et végétaux.</p> <p>Les surfaces des places de stationnement et des accès des véhicules réalisées en matériaux perméables pourront être comptabilisées dans les espaces non imperméabilisés, pour moitié de leurs surfaces totales traitées en matériaux perméables.</p> 	<p>Sont exclus de manière claire les espaces de stationnement et les accès des véhicules motorisés.</p> <p>Ces dispositions visent à clarifier la règle.</p> <p>Cette dérogation vise à favoriser le traitement des espaces de stationnement et accès des véhicules en matériaux perméables.</p>
<p>Opérations d'aménagement d'ensemble :</p> <p>Opération d'aménagement permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs extérieurs ou d'aménagements communs divers, et portant sur une ou plusieurs constructions.</p>	<p>Ajout d'une définition, cette appellation étant utilisée dans le règlement.</p>

LEXIQUE	
DÉTAIL DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT	EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS
<p>Emprise au sol :</p> <p>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.</p> <p>A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.</p> <p>En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol. Les ombrières photovoltaïques au-dessus des places de stationnement ne constituent pas non plus de l'emprise au sol.</p> <p>Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.</p> <p>De même, les bassins de rétention ne sont pas considérés comme étant constitutifs d'emprise au sol au sens du présent PLU. Il en va de même pour les piscines qui, dès lors qu'elles ne s'élèvent pas à plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel, ne sont pas prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol telle réglementée à l'article 9 de chaque zone. Par contre, les bassins de rétention et piscines devront être pris en compte conformément aux dispositions de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme pour déterminer à quel type d'autorisation d'urbanisme (cf. les articles R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme) le projet est soumis.</p>	<p>D'une manière générale, sont exclues de l'emprise au sol toutes les surfaces qui ne génèrent pas d'espace habitable. C'est pourquoi la définition est précisée en excluant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les ombrières photovoltaïques (afin également de favoriser leur réalisation) ; - les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol dans leur ensemble (y compris les piscines hors sol).
<p>Equipements-Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :</p> <p>Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.</p> <p>Les équipements thermaux relèvent de cette catégorie selon la définition de l'article R 1322-52 du Code de la Santé Publique.</p> <p>La destination de « constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif » est prévue par l'article R123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (avant modernisation du contenu des PLU), celui-ci s'appliquant au PLU révisé de 2017 de Balaruc-les-Bains, en application du décret du 28 décembre 2015.</p>	<p>Référence aux 9 destinations de l'article R123-9 du CU avant modernisation du contenu du PLU.</p> <p>En application du décret du 28 décembre 2015, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du CU dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au PLU de 2017, et à ses procédures de modification ou de mise en compatibilité.</p>

I.3. PRISE EN COMPTE DU LABEL ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE DU VVF BELAMBRA

Par arrêté préfectoral du 10 mai 2019, le label «**Architecture contemporaine remarquable**» a été attribué au village de vacances VVF Belambra Club «Les Rives de Thau», conçu par André Gomis et Bernard Huidobro, situé rue du stade (parcelle AC 235).

Le label est attribué pour une durée de 100 ans à compter de 1969. Il expirera le 31 décembre 2069.

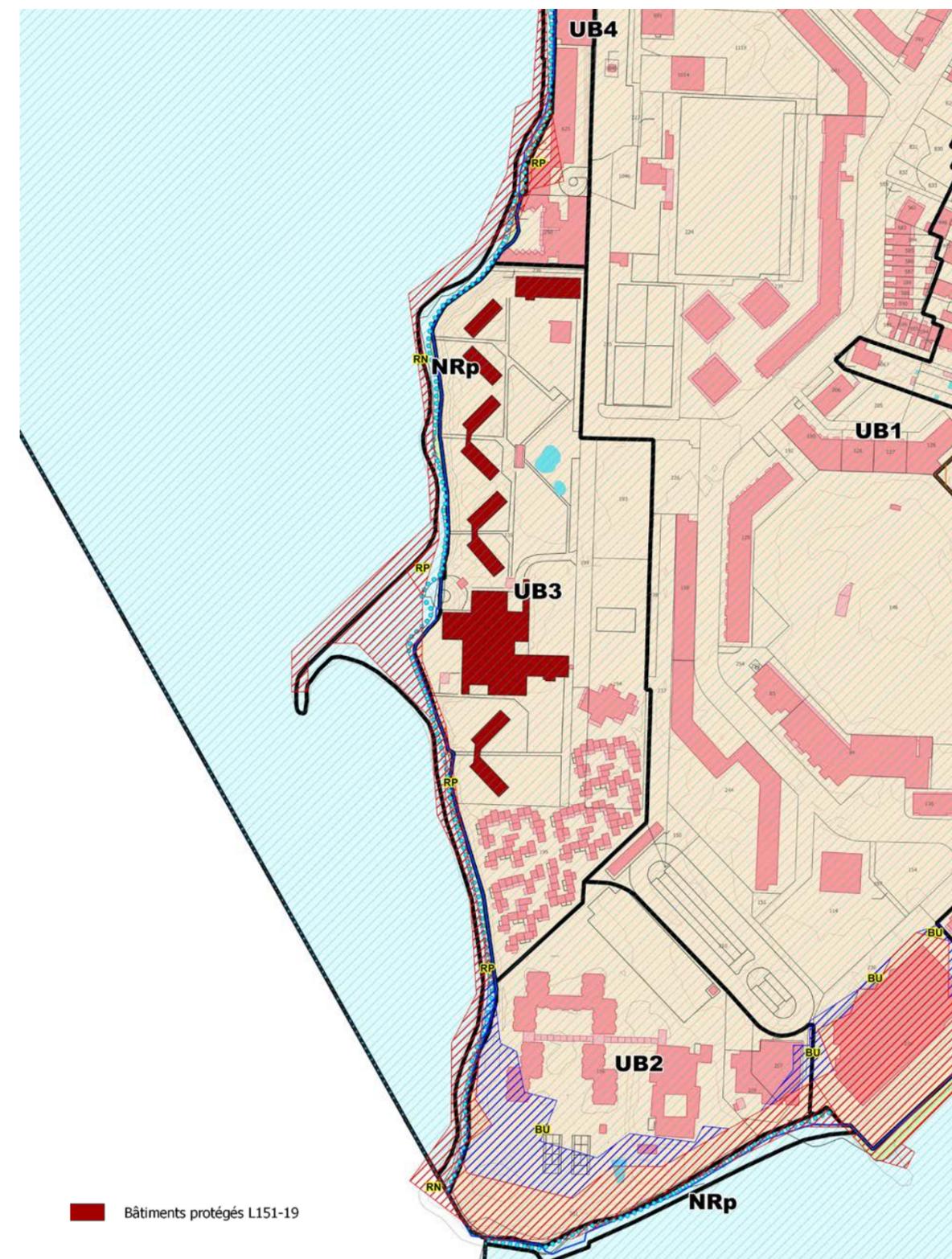
Conformément à l'article R650-6 du code du patrimoine, le propriétaire de ce bien est tenu d'informer le préfet de région par lettre recommandée avec demande d'avis de réception deux mois au moins avant le dépôt d'une demande de permis ou de déclaration préalable de son intention de réaliser des travaux susceptibles de la modifier.

Le propriétaire du bien est également tenu d'informer le préfet de région de toute mutation de propriété concernant le bien, dans un délai de deux mois à compter de la date de l'acte de vente, de transfert de propriété ou de legs.

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, conformément à la demande de la DRAC, **cet immeuble est répertorié dans le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**. Il s'agit d'une prescription graphique reportée sur le plan de zonage (cf extrait de plan ci-contre).

Le règlement de la zone concernée (UB3) fait mention de cette prescription graphique. Les évolutions du règlement liées sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

ZONE UB
Informations sur la zone
La zone est concernée par :
<ul style="list-style-type: none"> des bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme tels que repérés sur les plans de zonage (Bâtiments du VVF Belambra Club), inscrits au label architecture contemporaine remarquable (ACR), dont découlent également des obligations d'informations préalables de l'autorité administrative (Cf. annexe 6.17 du PLU).
ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
La démolition des bâtiments protégés identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.
ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
Pour les bâtiments protégés identifiés au titre de l'article L151-19, tous travaux sont soumis à autorisation d'urbanisme. Ils ne pourront être autorisés qu'à condition qu'ils ne dénaturent pas les immeubles protégés, bénéficiant du label Architecture Contemporaine Remarquable.



I.4. AJOUT D'ÉLÉMENTS CONCERNANT LES SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS)

Article L.125-6 du code de l'environnement (L 173-1 de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014) :

“L'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.”

Article L 556-2 du code de l'environnement :

« Pour les projets soumis à permis de construire ou d'aménager, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de demande de permis une attestation garantissant la réalisation de cette étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent. »

Sur Balaruc-les-Bains, trois SIS ont été créés (arrêté préfectoral n°2018-I-899) :

- SIS n°34SIS01176 «Sud Fertilisants/CEDEST Engrais» : en bordure de la route de Sète, sur environ 45 ha ;
- SIS n°34SIS02407 «Raffinerie du Midi» : en bordure de l'Étang de Thau, sur environ 8 ha ;
- SIS n°34SIS05355 «Raffinerie du Midi Zone Sud», zone artisanale située au sud du site de l'ancienne Raffinerie du Midi.

Afin de renforcer l'information relative aux sites et sols pollués, différentes pièces sont modifiées ou mises à jour dans le cadre de la modification n°1 du PLU :

- **Ajout d'une annexe informative** «Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)» en pièce 6.16 du PLU ;
- **Modification de la liste des SUP** pour y supprimer la mention aux sols pollués, ainsi que l'annexe 6.1.14 / Sites et sols pollués (le SIS n'étant pas une SUP) ;
- **Complément apporté au règlement** du PLU :

Ajout d'un paragraphe en dispositions générales - Article 11 «Dispositions relatives aux risques et aux nuisances» :

«*Sols Pollués*

Dans les secteurs d'Information sur les Sols (SIS), une attestation garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet - Art. R.431-16 o) du code de l'urbanisme – doit être jointe aux demandes d'autorisations d'urbanisme, afin de permettre à l'administration de vérifier qu'un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, a procédé à une étude de sols et que les résultats de cette étude ont été exploités pour élaborer le projet.»

Par ailleurs, les SIS sont reportés sur le plan de zonage au titre des éléments informations, et apparaîtrons sur les périmètres d'information qui seront mis en ligne sur le géoportail de l'urbanisme.

II. INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1

II.1. INCIDENCES SUR LE PLU

La modification n°1 du PLU a des incidences sur :

- **le rapport de présentation du PLU.** A ce titre la présente notice constitue un additif au rapport de présentation. Les points suivants sont notamment impactés :
 - évolution des motifs de la délimitation des zones et des règles qui s'y appliquent pour la zone UD (page 30 du rapport de présentation), remplacée par la description du caractère de la zone UD du règlement (cf p27 de la présente notice) ;
 - intégration d'une servitude particulière pour les bâtiments protégés au titre du L151-19 (cf point I.3 de la présente notice).

Le bilan des surfaces de zones et son évolution entre le POS et le PLU n'est pas modifié.

- **le règlement du PLU :**
 - modification des règles relatives aux secteurs de mixité sociale en dispositions générales ;
 - modification du règlement de la zone UD : articles 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13;
 - modification des règles relatives aux équipements d'intérêt collectif et services publics sur l'ensemble des zones urbaines ;
 - intégration de prescriptions liées aux bâtiments protégés au titre du L151-19 en zone UB ;
 - modification du lexique : accès, emprise au sol, espaces non imperméabilisés et opérations d'aménagement d'ensemble, équipements d'intérêt collectif et services publics.

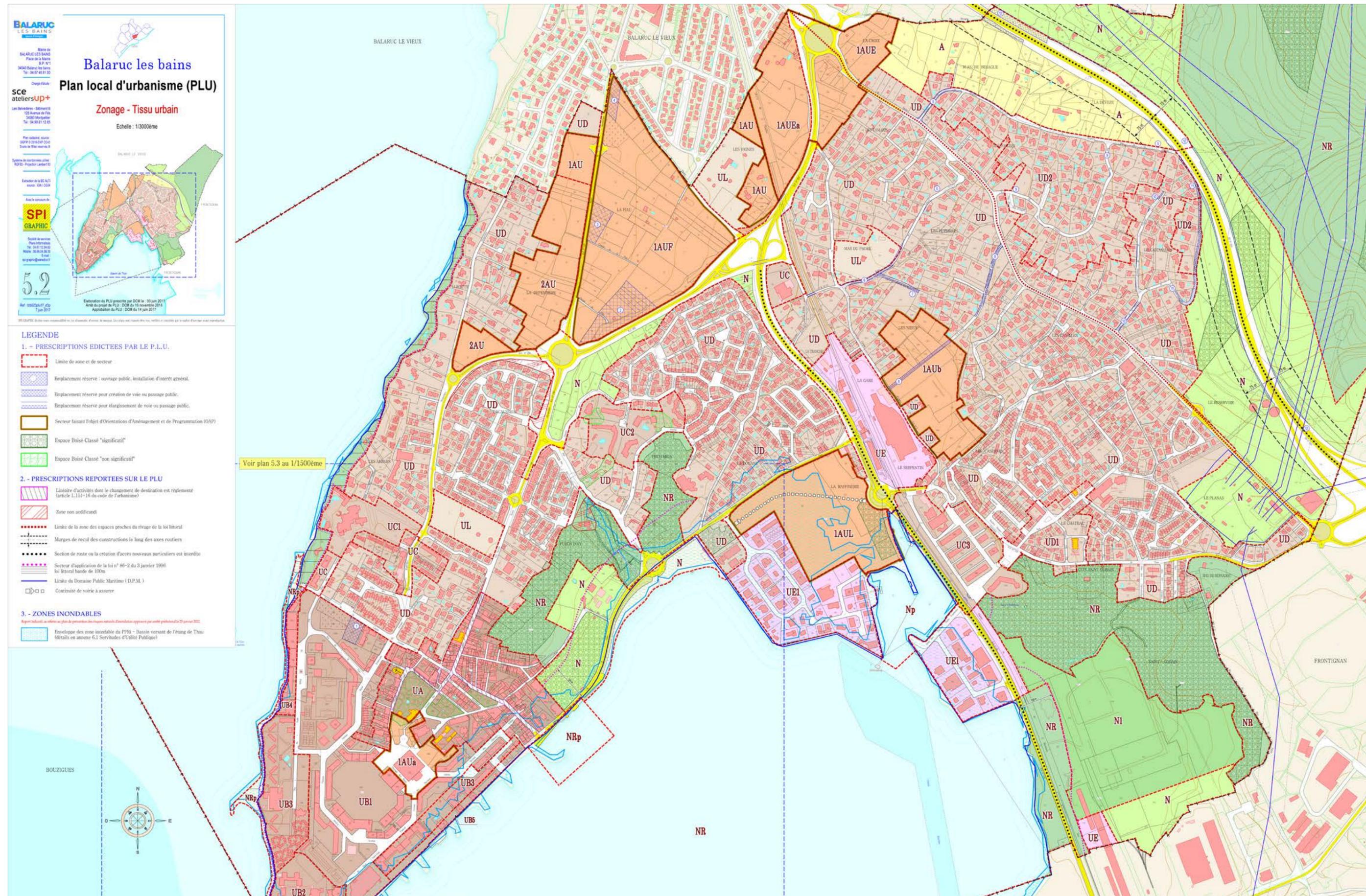
Ces points sont détaillés en pages 26 à 39 de la présente notice.

- **le zonage du PLU :**
 - nouveau découpage de la zone UD en secteurs UDa, UDb, UDC, UDci et UDD ;
 - nouvelle prescription graphique avec l'introduction des «bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme» ;
 - une nouvelle mise en forme, liée au passage du plan sous SIG pour son intégration dans le géo-portail de l'urbanisme. Un toilettage de la légende a été réalisé, afin de corriger certaines erreurs matérielles dans l'organisation de la légende (partie prescriptive/partie informative).

Le zonage avant / après du PLU est présenté en pages suivantes.

- **les annexes :**
 - Modification de l'annexe 6.1.1. Liste des SUP (suppression de la liste des secteurs pollués (qui n'est pas une SUP), transformés en annexe 6.16 SIS)
 - Ajout d'une annexe informative 6.16. Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS) ;
 - Ajout d'une annexe informative 6.17. Architecture contemporaine Remarquable (ARC);
 - Complément à l'annexe 6.3.4 déchets : intégration de la notice technique pour la réalisation des conteneurs enterrés;
 - Actualisation de la liste des annexes pour mise à jour de la référence au code de l'urbanisme (EL9) et à la suppression de la DUP captage (AS).

EXTRAIT DU ZONAGE AVANT MODIFICATION N°1 DU PLU



II.2. INCIDENCES SUR LES CAPACITÉS DE RENOUELEMENT URBAIN

Bien qu'elle les réduisent, **les coefficients d'emprise bâtie maximale autorisée par la modification n°1 dans les secteurs UD permettent de conserver un potentiel de densification conséquent sur la totalité de la zone.**

- Le secteur UD1, qui devient UDa, passe d'un CES maximal de 60% à 50% : cette réduction du potentiel de densification de ce secteur reste relative, étant donné que l'emprise actuelle des bâtiments anciens utilise en général la totalité des parcelles et que les parcelles libres représentent les cours ou jardins situés à l'arrière de ces bâtiments, qu'il convient de conserver. Le CES de 50% permet une densification répondant aux besoins liés à la fonction de centralité de ce secteur, sans déstructurer sa morphologie ;
- les secteurs UDb, passent d'un CES de 40% à un CES de 35%. La réduction du potentiel de densification induite est faible. Il s'agit de secteurs organisés, déjà bâtis et ne nécessitant pas une densification, au risque de créer des conflits de voisinage. L'emprise utilisée actuellement sur ce secteur est située entre 30 et 35% en moyenne (selon les typo-morphologies dominantes - partie I.3. de la présente notice). Le CES de 35% permet de petites extensions pour la majorité des constructions existantes, ainsi qu'une densification par l'utilisation des dents creuses restantes ou de parcelles peu denses qui changeront de typo-morphologie (secteurs 1.5. identifiés p17) : 5 ha de surfaces résiduelles, soit un potentiel brut de 100 logements (avec une moyenne de 500 m²/parcelle selon la typologie souhaitée sur le secteur) ;
- les secteurs UDc et UDci passent d'un CES de 40% à un CES de 25%. Le potentiel de densification de ces secteurs est réduit au regard de l'incapacité des réseaux à recevoir une telle densification, ou de leur sensibilité paysagère et hydraulique (ruissellement), comme évoqué précédemment. Cependant, un CES de 25% permet de conserver un important potentiel de densification par l'utilisation des dents creuses restantes ou de parcelles dont le CES n'est pas utilisé en totalité : 10 ha de surfaces résiduelles, soit un potentiel brut de 110 logements (avec une moyenne de 900 m²/parcelle selon la typologie du secteur) ;
- les secteurs UDD, passent d'un CES de 40% à un CES de 15%. Il s'agit de secteurs présentant des formes variées, en général peu denses, avec la présence d'habitat ancien. Le CES y est fortement réduit afin de limiter la constructibilité et ainsi préserver le bâti ancien, dans sa forme, et les jardins et espaces boisés qui les accompagnent en général. Le potentiel de densification de ces secteurs est quasiment nul.

Au total, les surfaces résiduelles (CES actuel - CES PLU) sont réduites d'environ 10 ha (avant/après modification), car il est apparu qu'elles étaient trop importantes et inadaptées aux caractéristiques de ces quartiers (28 ha de surfaces résiduelles sur la zone UD avec les règles du PLU avant modification n°1). La modification n°1 conserve toutefois un potentiel de densification de la zone UD important : **on comptabilise environ 17 ha de surfaces résiduelles** avec les nouvelles règles du PLU. En estimant qu'un tiers de ces surfaces seront mobilisées pour la création de logements **dans le temps du PLU, on peut estimer ce potentiel à 70 logements.**

De plus, il est intéressant de noter que la réduction du CES sur la zone UDc et UDci **permet de préserver l'avenir**, cad de conserver la possibilité d'une densification pour les années futures, au-delà du temps du PLU actuel, qui pourra alors être organisée sous forme d'opérations d'ensemble, et accompagnée cette fois de la réalisation de voies et réseaux adaptés, ce qui ne serait plus possible si une densification non maîtrisée au coup par coup était autorisée sur ces espaces, avec un gaspillage d'espace.

De plus, **la modification n°1 du PLU ne réduit pas le potentiel de renouvellement urbain identifié dans le PLU de 2017 pour répondre aux besoins d'accueil de la population.** Au total 790 logements en renouvellement/densification avaient été identifiés par le PLU de 2017. Il s'agissait de :

- 50 logements mobilisés dans les dents creuses : 186 logements ont été accordés dans les dents creuses de la zone urbaine depuis 2017. Les objectifs du PLU ont donc été largement atteints, la modification n'a de ce fait pas d'impacts sur le potentiel de renouvellement urbain identifié par le PLU approuvé de 2017 ;
- opérations des Nieux (310 logements), cœur de station (160 logements), la Tranchée (152 logements), Bas Fourneaux (40 logements) et gendarmerie (78 logements) : Les opérations de la Tranchée et de la gendarmerie ont été réalisées et celle des Bas-fourneaux est en cours. Les autres opérations identifiées par le PLU en renouvellement urbain restent à venir, mais ne sont pas touchées par la modification n°1 du PLU puisqu'elles se trouvent hors zone UD.

La modification n°1 du PLU ne modifie pas les règles de constructibilité définies par le PLU approuvé en 2017 sur les secteurs d'opérations de renouvellement urbain et elle ne réduit pas les capacités de renouvellement/densification qui y ont été identifiées (790 logements au total).

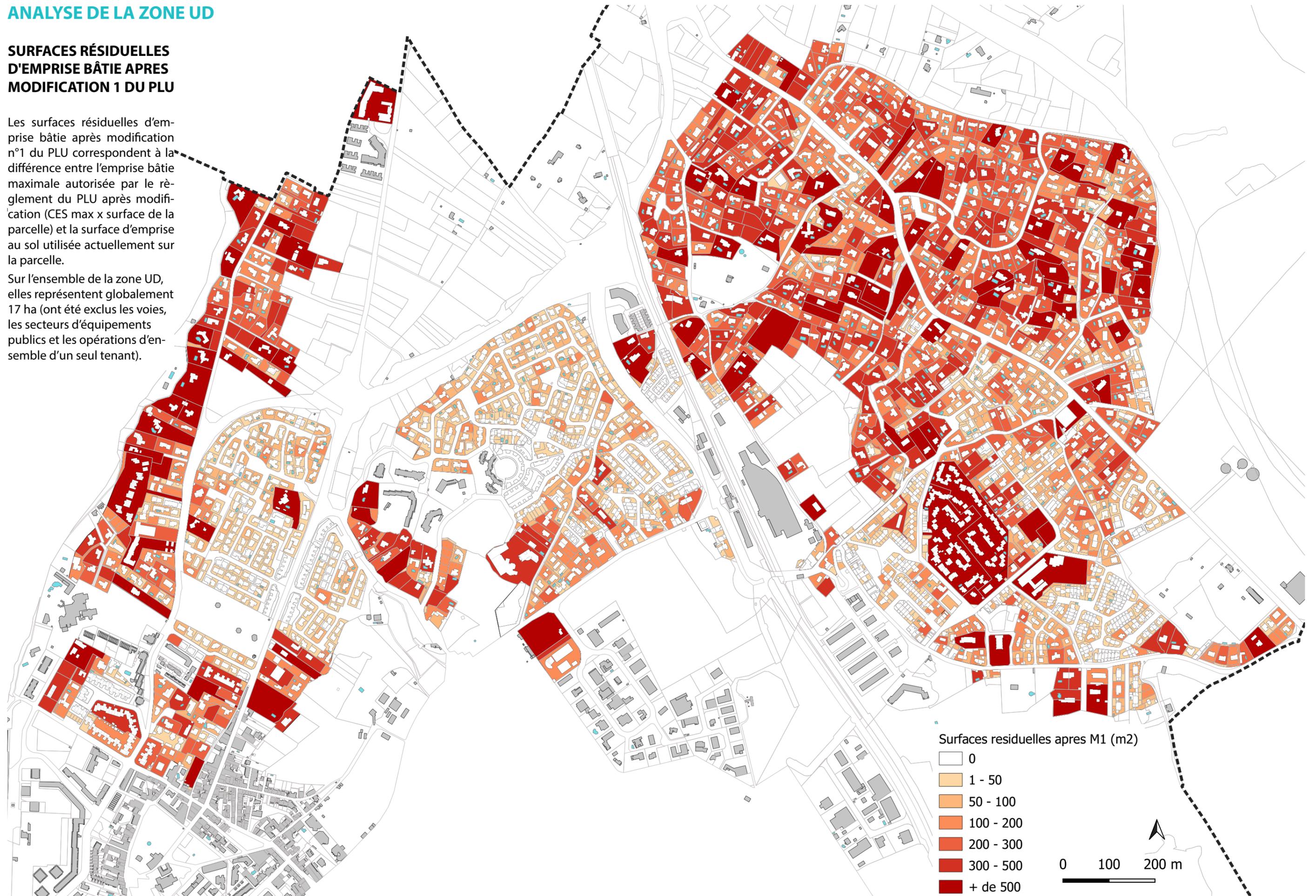
Les opérations en extension, qui interviendront dans un second temps, par rapport aux opérations en renouvellement urbain, ne sont pas non plus concernées par la modification n°1, qui est limitée à l'évolution des règles de constructibilité de la seule zone UD.

ANALYSE DE LA ZONE UD

SURFACES RÉSIDUELLES D'EMPRISE BÂTIE APRES MODIFICATION 1 DU PLU

Les surfaces résiduelles d'emprise bâtie après modification n°1 du PLU correspondent à la différence entre l'emprise bâtie maximale autorisée par le règlement du PLU après modification (CES max x surface de la parcelle) et la surface d'emprise au sol utilisée actuellement sur la parcelle.

Sur l'ensemble de la zone UD, elles représentent globalement 17 ha (ont été exclus les voies, les secteurs d'équipements publics et les opérations d'ensemble d'un seul tenant).



II.3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

La modification n°1 du PLU a des incidences sur le paysage urbain, en ce sens qu'elle prend davantage en compte les caractéristiques paysagères des quartiers qui composent la zone résidentielle UD, à travers un découpage plus fin de cette vaste zone, en secteurs de densités dégressives, mieux adaptés aux caractéristiques de ces quartiers, notamment sur le plan paysager.

En effet, les secteurs périphériques, où le relief est marqué (la Rèche/Pech Méja), également en liens directs avec les espaces naturels (la Gardiole pour le quartier des usines/ la Rèche; l'étang pour le secteur de l'av. des Hespérides) et où le végétal domine encore, sont des espaces qui sont préservés d'une densification trop forte (CES de 25% maximum et espaces non imperméabilisés de 50% minimum). L'objectif y est notamment de préserver les caractéristiques paysagères actuelles et le cadre de vie qui y est associé.

Dans les secteurs où la dominante typo-morphologique du bâti et de l'urbanisation est plus dense et mieux structurée, où qui sont plus proches des secteurs centraux (centre de ville, secteurs d'équipements ou centralité secondaire du quartier des Usines), les densités autorisées y sont plus fortes.

Enfin, les secteurs d'habitat ancien présentant une dominante boisée (par exemple les anciens bâtiments des cadres de Saint Gobain), ont des règles constructives qui visent à préserver ces formes bâties et donc les espaces libres et la végétation associée (secteur UDD, emprise bâtie maximale de 15% et espaces non imperméabilisés de 70% minimum).

La prise en compte des paysages passe également par le renforcement des articles 11 et 13, en particulier concernant le traitement des clôtures (pour renforcer leur qualité paysagère depuis la rue notamment) et les plantations (préservation des boisements existants, obligation de planter les espaces libres et les aires de stationnement, etc.).

Les espaces non imperméabilisés, qui ne comprennent pas le stationnement, et sont donc à dominante végétale, sont largement accrus (25% avant modification, ils seront au minimum de 40% en UDb, 50% en UDc et 70% en UDD). Ils contribueront au maintien d'un paysage urbain plus végétal.

Est également imposé que les plantations soient privilégiées dans la bande de retrait par rapport à la voie, afin de contribuer là encore à la qualité de la perception de la rue.

La modification ne portant que sur la zone UD, elle n'aura pas d'autres incidences sur les paysages.

INCIDENCES SUR LES ESPACES NATURELS ET LES ESPACES PROTÉGÉS

La modification n°1 du PLU ne porte que sur la restructuration de la zone UD. Elle n'a pas d'incidences sur les espaces naturels de la commune.

La modification n°1 du PLU n'a pas non plus d'incidences sur les espaces protégés présents sur la commune ou à proximité, étant donné qu'elle conduit à limiter l'impact de l'urbanisation, en réduisant la densité potentielle maximale de certains secteurs, encore aujourd'hui peu denses.

Les trames paysagères vertes et bleues identifiées au PLU sont conservées. La modification ne réduit aucun espace boisé classé ou autre protection réglementaire au titre du PLU. Elle n'impacte pas non plus d'espaces ou corridors verts identifiés dans les OAP.

INCIDENCES SUR LES RISQUES

La modification n°1 du PLU prend en compte les risques de ruissellement identifiés sur la commune (étude en cours). Les secteurs de production du ruissellement (sur les versants de la Gardiole notamment) sont préservés d'une densification excessive et sont maintenus en secteurs de faible densité. Il s'agit d'une mesure de précaution dans l'attente de la connaissance plus fine du risque et des mesures à mettre en œuvre.

L'obligation de maintenir des espaces non imperméabilisés sur les parcelles est largement renforcée sur la zone UD, passant d'un minimum de 25% sur l'ensemble de la zone UD avant la modification n°1, à un minimum de 25% sur la zone UDa (centralité secondaire des Usines où la densité est plus forte), 40% en UDb, 50% en UDc et UDci et 70% en UDD.

Par ailleurs, il est précisé un volume minimum de rétention à prévoir (120 L/m²) et un débit de fuite maximal des rejets à la parcelle (6L/ha/seconde).

Les déblais/remblais sont limités à 1 m et devront se situer en retrait de 2 m minimum vis-à-vis des limites séparatives, afin, outre d'en limiter l'impact paysager, d'éviter les désordres en matière de ruissellement sur les propriétés riveraines, ce qui est précisé dans le règlement modifié, en sus de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

L'ensemble de ces dispositions permet de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et de réduire le ruissellement.

La modification n°1 du PLU a peu d'incidences sur les autres risques identifiés sur la commune (retrait-gonflement des argiles, risque liés aux TDM ou canalisation gaz). Il ne conduit pas à exposer de nouvelles populations aux divers risques.

INCIDENCES SUR LES RESSOURCES

La modification n°1 du PLU n'a pas d'incidences sur les ressources, notamment la ressource en eau potable. En effet, étant donné qu'elle ne porte que sur la restructuration de zones résidentielles et qu'elle conduit à une réduction de la densité potentielle maximale de certains secteurs, elle n'induit donc pas de nouvelle pression sur la ressource. La modification du PLU n'augmente ainsi pas les prévisions de croissance démographique et les besoins en eau potable identifiés par le PLU, pour lesquels la disponibilité de la ressource en eau avait été identifiée comme suffisante, selon les données du SBL, ainsi que sur les capacités épuratoires de la station d'épuration.

Par ailleurs, étant donné que les questions de la qualité de l'eau et de la gestion des eaux pluviales sont fortement liées sur Balaruc-les-Bains en raison de l'impact des ruissellements sur la qualité de l'étang de Thau, on peut dire que la limitation du ruissellement induit par la modification n°1 concourt à une meilleure préservation de la ressource en eau.

INCIDENCES SUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

La modification n°1 du PLU renforce la possibilité de recourir aux énergies renouvelables, matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de limiter la consommation d'énergie, de favoriser la retenue des eaux pluviales ou encore de produire de l'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble, en précisant que les dispositions de l'article 11 (aspect extérieur des bâtiments) ne doivent pas y faire obstacle.

Il est simplement indiqué que ces matériaux, dispositifs ou procédés devront toutefois être intégrés au mieux au support ou bâtiment sur lequel ils se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être les moins visibles possible depuis le domaine public.

INCIDENCES SUR LES RÉSEAUX ET VOIRIES, LA CIRCULATION

La modification n°1 du PLU prend en compte l'insuffisance des réseaux et voiries dans les zones résidentielles périphériques, urbanisées au coup par coup. Ces espaces desservis par une voie structurante unique (av. des Espérides, route de la Rèche) n'ont pas les capacités pour recevoir une densification importante, sans qu'il ne soit fait d'importants investissements en matière de réseaux notamment de pluvial, mais aussi AEP et AEU, et surtout de voies secondaires.

La modification du PLU permet ainsi de ne pas créer une trop forte pression en matière de circulation, et de stationnement, sur des secteurs non adaptés à les recevoir.

INCIDENCES SUR LES NUISANCES ET POLLUTIONS (air, bruit, déchets, sites et sols pollués,...)

La limitation de la densification sur les secteurs périphériques, pour la concentrer sur les espaces plus proches des centres, concourt par ailleurs à réduire les circulations de véhicules sur la commune et les nuisances induites, notamment en matière de bruit ou de pollution de l'air.

L'évolution de la règle concernant les locaux ou espaces d'accueil des conteneurs de déchets, vise à en réduire les nuisances (intégration paysagère par exemple), tout en veillant à une mise en œuvre réaliste (l'obligation de conteneurs enterrés ne s'est ainsi avérée pas faisable, ni même souhaitable partout).

L'intégration des secteurs d'Information sur les Sols (SIS) des sites industriels de la Raffinerie du Midi et de Sud Fertilisants / Cedest Engrais en annexe du PLU, permet par ailleurs une meilleure connaissance et prise en compte de ces nuisances.

INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE

La modification n°1 du PLU prend en compte le patrimoine bâti et végétal de la commune :

- préservation des secteurs anciens identifiés en UDd pour ceux qui ont de très faibles densités (maison de maître 19ème ou maisons des cadres de St Gobain), afin de préserver les formes urbaines actuelles ;
- préservation des arbres de haute tige indiquée dans le règlement écrit du PLU «Les arbres de haute tige existants doivent être conservés, hormis en cas de risque avéré, et dûment justifié, pour la sécurité. En cas d'abattage, il est demandé de replanter sur la même unité foncière 1 arbre de haute tige, de force 14/16 minimum, pour 1 arbre de haute tige abattu» (article 13) ;
- nouvelle prescription graphique du PLU «bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme» sur les bâtiments du VVF Bélambra Club, qui ont bénéficié du label «Architecture Contemporaine remarquable». Les dispositions de l'article 1 et 2 du règlement de la zone UB dans lesquels ils s'insèrent encadrent leur protection.

L'analyse du tissu urbain réalisée dans le cadre de la présente modification du PLU a mis en évidence le fait qu'il serait judicieux d'étendre les protections graphiques sur le patrimoine bâti et boisé qui le mérite, de l'ensemble de la commune. Pour ce faire, un inventaire va être réalisé sur ces deux thématiques.

La municipalité souhaite s'engager dans cette démarche, qui n'a pas pu faire partie de la modification n°1 du PLU car elle doit s'inscrire dans un temps plus long pour être exhaustive et cohérente en terme de méthode à l'échelle communale, mais pourrait être intégrée à la future révision du PLU.