
Plan Local d'Urbanisme de Sains- en-Gohelle

Modification simplifiée

Notice explicative

Janvier 2022

Prescrite le :	
Approuvée le :	

Sommaire

<i>Sommaire</i>	2
I. Préambule	3
II. Présentation de la procédure de modification simplifiée	3
1. Des modifications permises par la ladite procédure	3
2. Déroulement de la procédure	4
III. Présentation de la commune	7
IV. Objet de la procédure	9
1. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation et de l'étude loi Barnier sur le site « Manneret »	9
a. Modification du périmètre de l'OAP	10
b. Changement de la densité	11
i. Typomorphologie urbaine autour du site	11
ii. Compatibilité avec le SCOT LLHC	13
c. Suppression de l'accès routier depuis la rue Manneret	15
d. Changements apportés à l'étude « loi Barnier »	17
e. Synthèse des modifications	18
i. Modifications graphiques	18
ii. Modifications textuelles	19
2. Modifications du règlement	23
a. Modification de l'article 1AUH6	23
b. Modification de l'article 10 : hauteur maximale des constructions	25
i. Suppression du seuil de 0.25 par rapport à la bordure du trottoir	25
ii. Suppression du terme « faitage »	26
c. Modification de l'article 11	28
i. Modifications des prescriptions sur les toitures pour les zones UA, UB, UC et 1AUH 28	
ii. Modification des prescriptions sur les clôtures	33
iii. Suppression d'une disposition sur les ouvertures pour la zone 1AUH	34
d. Réglementation sur les annexes	34
i. Evolution des règles d'implantation	34
ii. Ne plus limiter le nombre d'annexes	35
V. Absence d'atteinte aux orientations générales du PADD	37
VI. Impact environnemental des modifications	38

I. Préambule

La commune de Sains-en-Gohelle dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 juin 2017. Une procédure d'évolution a déjà eu lieu, approuvée le 27 septembre 2018.

Aujourd'hui, la commune souhaite entreprendre une procédure de modification simplifiée afin de résoudre certains problèmes d'application du document, liés notamment à une Orientation d'Aménagement et de Programmation et à certains points du règlement écrit.

C'est pour répondre à ces objectifs que la commune a prescrit ladite procédure par arrêté du 18 janvier 2022.

La notice présente ainsi les modifications que la commune souhaite opérer au sein de son document d'urbanisme et tend à démontrer de la compatibilité de ces changements avec les documents supra-communaux, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et de l'absence d'atteintes à l'environnement.

II. Présentation de la procédure de modification simplifiée

1. *Des modifications permises par la ladite procédure*

La procédure de modification simplifiée est utilisée ici dès lors que les changements souhaités par la municipalité répondent aux articles **L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme**.

Article L.153-36 : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Article L.153-45 : « *La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas ».

Version en vigueur depuis le 29 décembre 2019

En effet, la commune souhaite :

- Modifier les **orientations d'aménagement et de programmation** et l'étude loi Barnier sur le secteur « Rue Manneret »,
- Procéder à des modifications du **règlement** : réduction des retraits au niveau de la zone 1AUH, adaptations au niveau des hauteurs, autorisation des toitures terrasses, ne plus limiter le nombre d'annexes, adaptations au niveau des clôtures...

2. Déroulement de la procédure

Conformément au code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée, qui comprend la présente notice explicative et les pièces du PLU modifiées (soit les orientations d'aménagement de programmation, l'étude loi Barnier sur le site « Manneret » et le règlement), sera transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour un examen au cas par cas.

En effet, l'article R.104-12 du code de l'Urbanisme dispose que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021

En l'espèce, la commune de Sains-en-Gohelle n'est pas concernée par une soumission à l'évaluation environnementale systématique dès lors que :

- Les modifications du document n'entraînent pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (aucun site recensé sur la commune et modifications mineures envisagées),
- Les modifications n'entraînent pas les mêmes effets qu'une révision.

Cet examen va permettre d'analyser les incidences des modifications opérées sur l'environnement et d'émettre un avis sur la nécessité d'une évaluation environnementale. La MRAE dispose d'un délai de 2 mois pour rendre son avis.

Dans le cas où une évaluation environnementale est exigée par la MRAE, le code de l'urbanisme impose dans son article **R.104-23** que l'autorité environnementale soit consultée sur l'évaluation environnementale réalisée. Elle dispose d'un délai de 3 mois, qui vient donc allonger la durée de la procédure.

Article R.104-23 : « L'autorité environnementale est saisie par la personne publique responsable d'un dossier comprenant :

1° Le projet de document ;

2° Le rapport environnemental lorsque le document ne comporte pas de rapport de présentation ;

3° Les avis rendus sur le projet de document à la date de la saisine.

Lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, la personne publique responsable de l'élaboration ou de l'évolution du document d'urbanisme saisit le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis. Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) informe sans délai la mission régionale de l'autorité environnementale des demandes reçues ».

Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021

Le dossier de modification simplifiée sera également transmis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles **L.132-7 et L.132-9 du code de l'Urbanisme**.

Article L.132-7 : « L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ».

Version en vigueur depuis le 27 décembre 2019

Article L.132-9 : « Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :

1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;

2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;

3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale ».

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Après réception des avis des organismes consultés, le dossier de modification simplifié ainsi que l'ensemble des avis feront l'objet d'une mise à disposition, pendant une durée d'un mois, afin de recueillir l'avis de la population, conformément à l'**article L.153-47 du code de l'urbanisme**.

Article L.153-47 : « Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

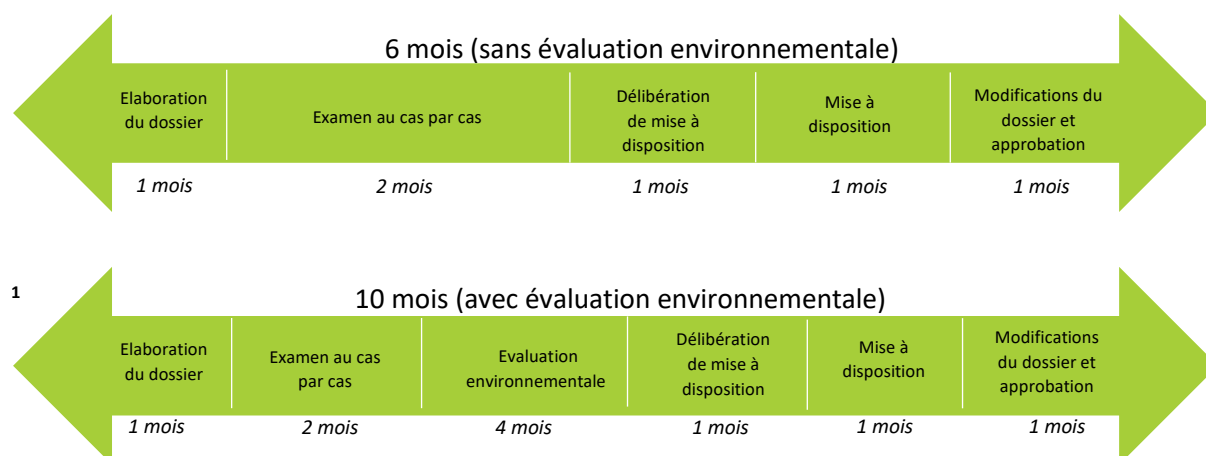
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation ».

Version en vigueur depuis le 29 décembre 2019

Comme indiqué dans l'article ci-dessus, à l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée pourra être modifié en fonction des avis transmis puis approuvé. La délibération d'approbation sera exécutoire après réalisation de toutes les mesures de publicité (publication et transmission en Préfecture).

Les délais pour réaliser chaque étape de ladite procédure sont les suivants :



¹ La phase « évaluation environnementale » comprend le délai de production de l'étude (un mois) et le délai de consultation de la MRAE de 3 mois, incompressible.

III. Présentation de la commune

La commune de Sains en Gohelle compte 6060 habitants selon les dernières données de l'INSEE (2019). Son territoire est d'une superficie de 5,73km². Elle se situe au sein des Hauts-de-France, dans le département du Nord. Les communes limitrophes sont Nœux-les-Mines, Hersin-Coupigny, Mazingarbe, Bully-les-Mines, Aix-Noulette, Bouvigny-Boyeffles.



Elle fait partie de l'arrondissement de Lens et de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, qui regroupe 36 communes pour 241 703 habitants (données INSEE 2018).

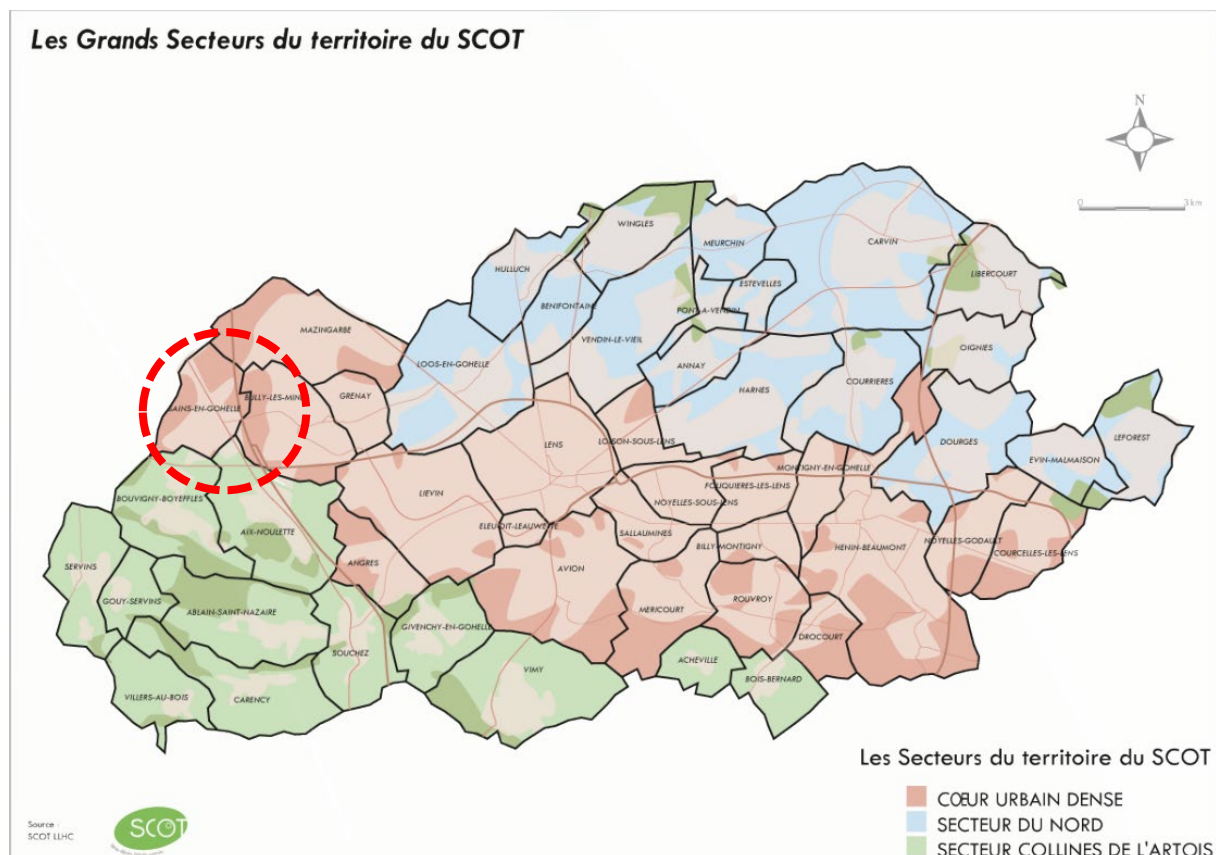
La commune fait également partie du Schéma de Cohérence Territoriale de Lens-Liévin-Hénin-Carvin. Ce document, dont le périmètre reprend les communes de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin et de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin, découpe le territoire en trois secteurs :

- **Le cœur urbain :** *il « représente une entité urbaine dont l'existence résulte de l'activité minière. Ce secteur a longtemps concentré en son sein les activités industrielles, l'habitat qui leur était dédié et les principales voies de communication ferrées et routières. Même si on observe des difficultés socio-économiques sur ce secteur (perte de population, paupérisation de certains quartiers), il voit aujourd'hui ses fonctions confortées par les pôles d'échanges, la politique volontariste de transport public, les Grands Projets ou encore des orientations fortes en matière de logement (PLH). »*
- **Le secteur Nord,** *partie nord du territoire, rassemble autour du canal de la Deûle et de la Souchez 100 000 habitants pour une densité de 860 habitants au Km². Espaces urbains moins denses que le centre urbain et les espaces inter-agglomérations, cet ensemble bénéficie*

d'opportunités foncières encore importantes et subit les effets de la métropolisation essentiellement dans le domaine de l'habitat. Parallèlement et grâce à la présence importante de l'eau, l'un des enjeux de cet ensemble réside dans le renforcement de la qualité paysagère, la préservation des ceintures naturelles et agricoles et la réalisation d'équipements de loisirs et des aménagements urbains qui s'appuient sur le canal de la Deûle et la Souchez avec la valorisation des milieux humides. La commune de Carvin polarise ce secteur. L'enjeu de cette zone est de maintenir un équilibre entre le développement métropolitain et respect de l'environnement et l'étalement urbain et le renouvellement urbain.

- **Les collines de l'Artois** se posent comme l'espace rural ou encore le poumon vert du territoire, elles couvrent un tiers du territoire et ne regroupent que 25 000 habitants. Leurs qualités paysagères et patrimoniales font de cet ensemble, un territoire important d'accueil de population et un lieu privilégié du développement touristique rural et de mémoire. Ce secteur présente avant tout un enjeu fort de préservation de son caractère rural, garant de son identité et de son attractivité.

La commune de Sains-en-Gohelle est située dans le « cœur urbain dense ».

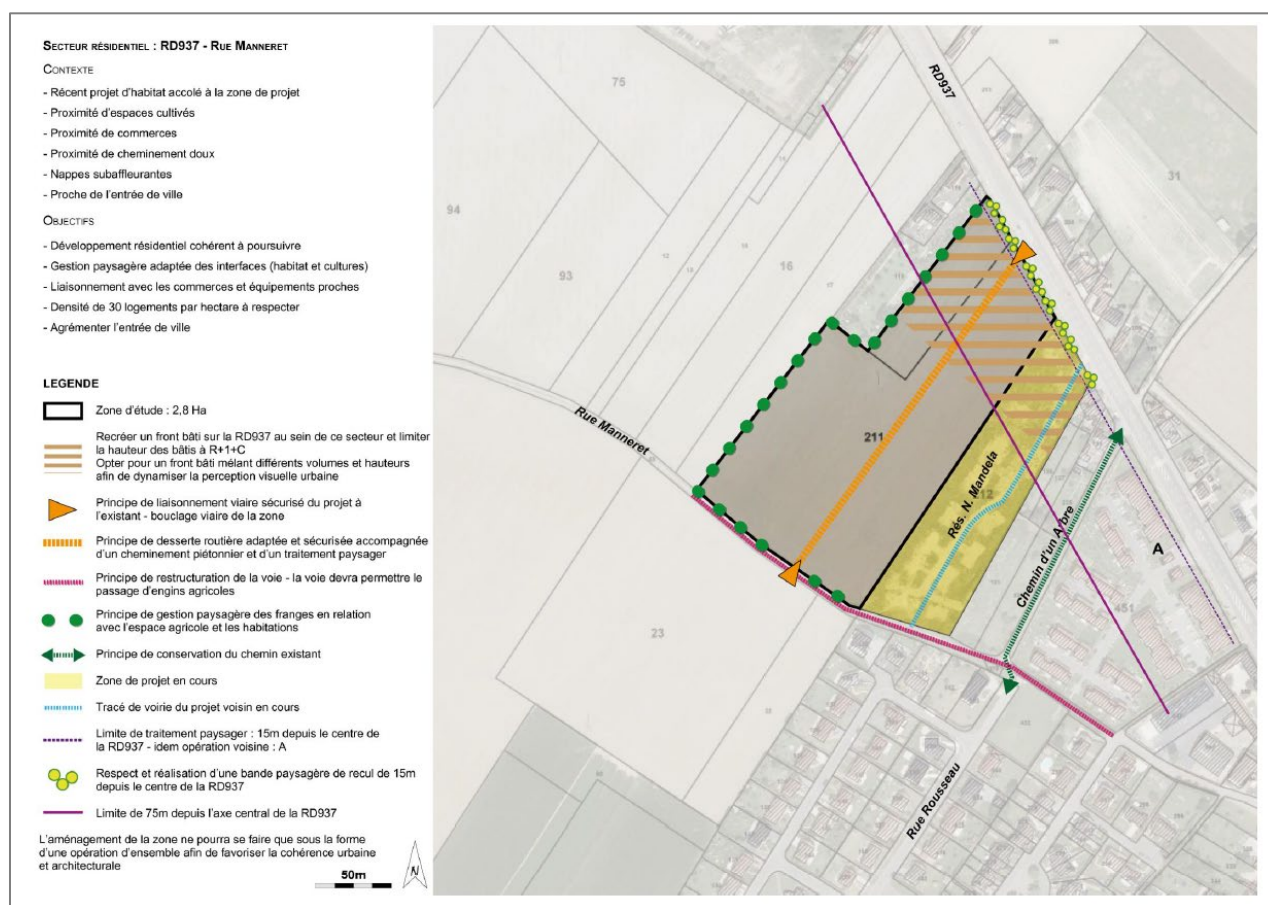


IV. Objet de la procédure

Pour rappel, la présente procédure vise à opérer des changements sur les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, une étude loi Barnier et sur le **règlement**.

1. *Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation et de l'étude loi Barnier sur le site « Manneret »*

Afin de permettre la réalisation de d'une opération d'aménagement, la commune a souhaité revoir certains principes de l'OAP « rue Manneret », et de l'étude loi Barnier en découlant.

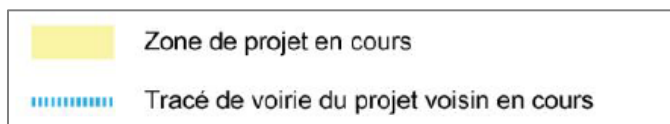


Extrait des OAP du PLU avant modification

Les modifications à opérer sont les suivantes :

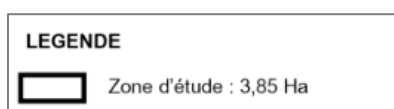
a. Modification du périmètre de l'OAP

A l'origine, un projet était en cours au niveau de la résidence Mandela, et matérialisé sur l'OAP par un aplat jaune. Le principe de voirie envisagé était également repris.



Ce projet ayant été abandonné, il est repris dans le périmètre de l'OAP pour une garantir une meilleure cohérence à l'opération.

La conséquence est l'agrandissement de la zone d'étude, qui est portée à 3,85 ha au lieu de 2,8ha.



Cet ajout ne change pas les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ; en effet, les logements en projet prévus sur la parcelle 212 avaient été comptabilisés dans les besoins en logements.

Au niveau du SCOT, cette modification contribue à mettre en œuvre l'orientation 1.2, « assurer un développement urbain de qualité ». Le SCOT précise que « l'aménagement d'un nouveau quartier que ce soit en secteur urbain, périurbain ou rural devra être appréhendé de manière cohérente depuis le choix de sa localisation jusqu'aux matériaux employés en passant par son organisation et ses formes

architecturales. Il devra pour ce faire être l'objet d'une réflexion portant sur la globalité du projet et non au coup par coup, au grès des opportunités foncières et des initiatives privées ».

L'ensemble du site devra donc faire l'objet d'une opération d'ensemble pour une meilleure cohérence urbaine ; néanmoins, un aménagement par tranche reste possible.

b. Changement de la densité

i. Typomorphologie urbaine autour du site

Actuellement, l'OAP indique que la densité à appliquer est de 30 logements à l'hectare. Le tissu urbain à proximité immédiate du site présente une densité moins importante, évoluant de 7 à 35 logements à l'hectare pour les opérations au plus près du tissu urbain.

La densité moyenne des opérations en continuité du projet est située entre 7 et 14 logements à l'hectare, bien en deçà des 30 logements à l'hectare envisagée.

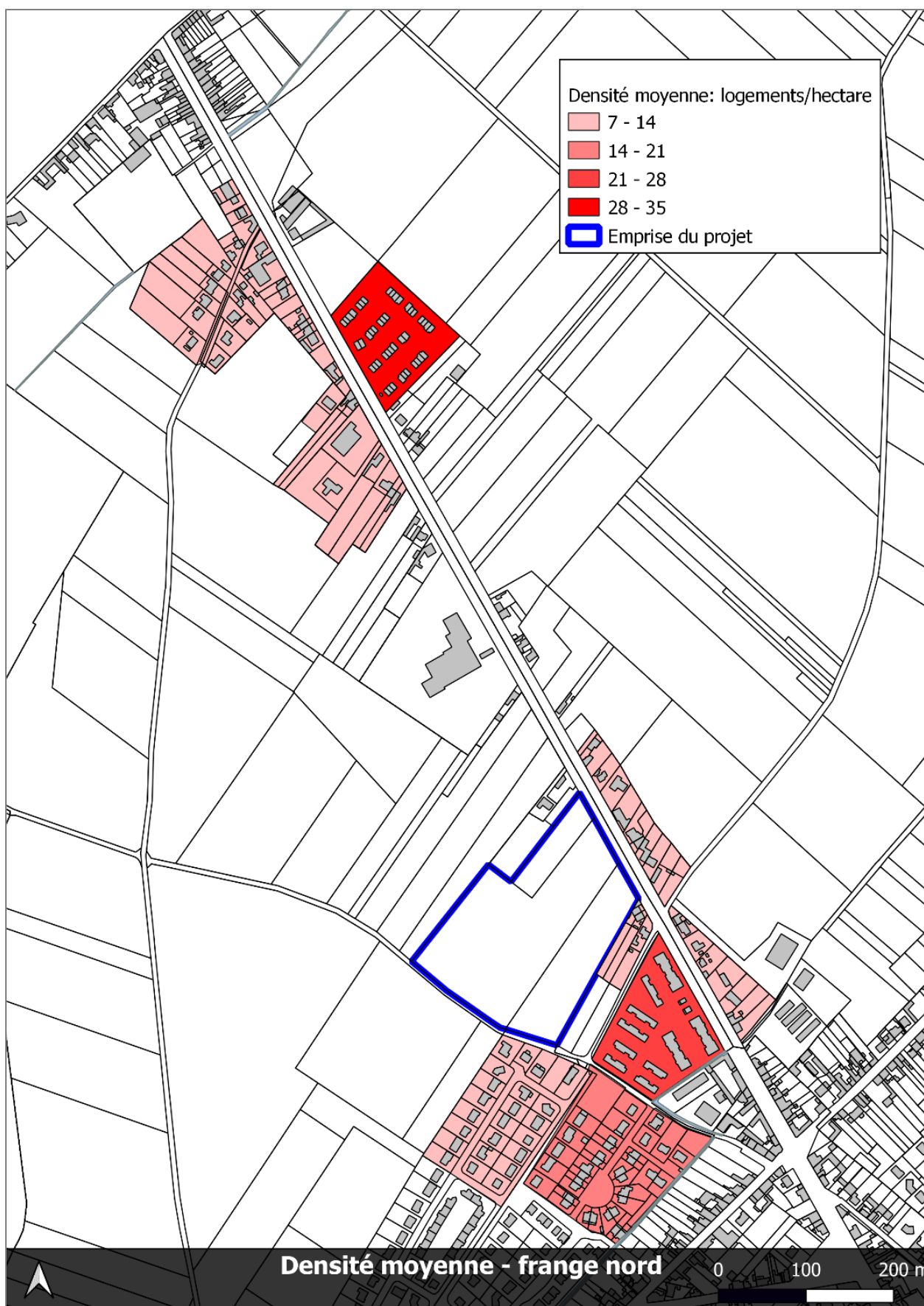
Pour l'ensemble des densités étudiées autour du site, la moyenne est de 15,4 logements à l'hectare.



Bâti en face de la zone d'extension/ route nationale



Bâti à côté de la zone d'extension/ route nationale



ii. Compatibilité avec le SCOT LLHC

Concernant la densité, le SCOT préconise une densité moyenne de 30 logements à l'hectare pour les communes du cœur urbain. Il s'agit d'une densité moyenne, cette dernière pouvant atteindre 20 logements/ha en frange urbaine, pour tenir compte d'une morphologie urbaine plus « lâche ».

Prescription

► A l'échelle du PLU, les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation participeront au respect a minima des formes urbaines suivantes :

- Secteur nord : 20-25 logements/ha
- Cœur urbain: 30 logements/ha
- Secteur collines de l'Artois : 15 logements/ha

Il s'agit de moyenne par commune. Sur une même commune, la densité des nouvelles zones pourra atteindre 50 logements/ha en cœur de ville et 20 logements en frange urbaine. Ces densités incluent les espaces publics et voiries nécessaires (hors équipement).

Au niveau du PLU de Sains-en-Gohelle, plusieurs zones de projet ont été déterminées, sur lesquelles des densités minimales sont imposées. La densité et le nombre de logements potentiels sont repris dans le rapport de présentation du PLU (page 256) :

« Le tableau ci-dessous reprend les différentes orientations d'Aménagement et de Programmation destinées principalement à l'habitat avec le nombre de logements projeté. Ces sites comprennent à la fois des zones d'extension et des zones en renouvellement urbain. »

Site (n° d'OAP)	Superficie	Densité moyenne	Logements projetés
N°3 zone A	1ha	30 lgts/ha	30
N°4 rue Buffon	3,5ha	30 lgts/ha	105
N°5 rue Manneret	2,8	30 lgts/ha	84
N°9 cité 10	0,9	30 lgts/ha	27
N°10 rue Lamartine	0,64	30 lgts/ha	19
Total	8,84	30 lgts/ha	265

Le parti pris au moment de l'élaboration du PLU était d'imposer une densité de 30 logements à l'hectare quel que soit le site. La présente procédure vise à adapter cette densité rue Manneret, pour tenir compte de la typomorphologie urbaine environnante, le site étant situé en frange urbaine. Il est donc proposé de réduire la densité à 20 logements à l'hectare minimum.

Ainsi, la densité moyenne des futurs projets serait portée à 26,2 logements à l'hectare, le périmètre de l'opération ayant été augmenté d'un hectare.

Site (n° d'OAP)	Superficie	Densité moyenne	Logements projetés
N°3 zone A	1ha	30 lgts/ha	30
N°4 rue Buffon	3,5ha	30 lgts/ha	105
N°5 rue Manneret	3,8	20 lgts/ha	76
N°9 cité 10	0,9	30 lgts/ha	27
N°10 rue Lamartine	0,64	30 lgts/ha	19
Total	9,84	26,2 lgts/ha	257

Cette densité moyenne est en deçà des objectifs du SCOT, mais il faut rappeler qu'il s'agit d'un principe de compatibilité et non pas de conformité. Une jurisprudence illustre ce principe. En l'espèce, deux associations contestaient la délibération par laquelle le conseil municipal de la commune de Mesnil-en-Thelle avait approuvé la révision de son PLU. Elles soutenaient notamment que le plan méconnaissait les dispositions du SCOT du pays de Thelle, dont le document d'orientations générales (DOG), avait, afin de réduire le rythme de développement de l'habitat et de maîtriser l'urbanisation, limité à 1 % la croissance démographique annuelle dans chaque commune. En effet, la commune s'était fixé un objectif de création nouveaux logements qui dépassait ce plafond et même celui fixé pour les communes bénéficiant d'une dérogation.

Dans un premier temps, après avoir rappelé « *qu'à l'exception des cas limitativement prévus par la loi dans lesquels les schémas de cohérence territoriale peuvent contenir des normes prescriptives, [les SCOT] doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs [et] que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec ces orientations et objectifs* », le Conseil d'Etat a précisé qu'« *il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent* ; ».

Cette solution s'inscrit dans la continuité d'une jurisprudence établie en matière d'autorisations d'exploitation commerciale (CE, 11 juillet 2012, n° 353880 ; CE 12 décembre 2012, n° 353496 ; CE, 1er mars 2013, n° 327864 ; CE, 27 juin 2013, n° 356548 ; CE, 7 oct. 2013, n° 365143 ; CE, 15 janv. 2014, n° 365223 ; CE, 16 juil. 2014, n° 368382 et 368418 ; CE, 3 déc. 2014, n° 372885 ; CE, 17 déc. 2014, n° 368761 ; CE, 17 déc. 2014, n° 367624 ; CE, 11 oct. 2017, n° 401807 et 401809), et qu'elle est conforme à la définition traditionnelle de l'obligation de compatibilité (« un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à sa réalisation » (Rép. Min. n°419, JO Sénat, 5 septembre 2002, M-C. Beaudeau).

Ensuite, l'arrêt définit les modalités du contrôle qu'exerce le juge sur cette obligation de compatibilité :

« *pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma,*

compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier ;

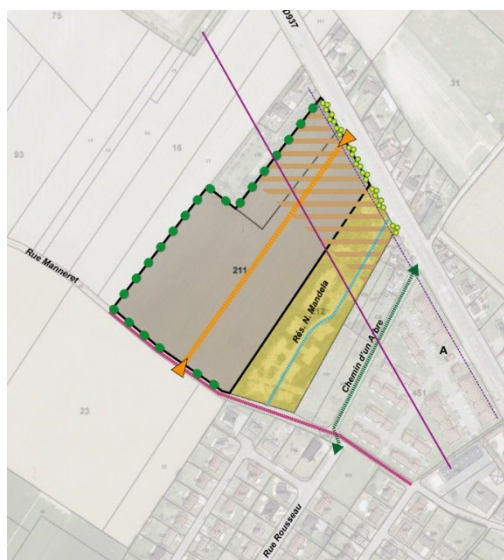
En l'espèce, le dépassement des seuils de croissance démographique fixés par le SCOT n'a pas été jugé incompatible avec ses objectifs et orientations, dès lors que ceux-ci avaient malgré tout été pris en compte par les auteurs du PLU :

« Considérant que pour juger que, malgré ce dépassement des seuils maximum de croissance démographique, l'objectif de création de 15 logements par an n'était pas incompatible avec le schéma de cohérence territoriale, la cour a notamment relevé que les auteurs du plan local d'urbanisme ont, tout en respectant l'objectif de maîtrise de l'urbanisation, pris en compte les objectifs d'intérêt général propres à la commune que constituaient, dans un contexte de vieillissement de la population, le renouvellement et la diversification de l'habitat, que la vérification des objectifs démographiques reposait sur un mode de calcul neutralisant la densification du bâti existant et l'accueil de la population âgée, que le schéma laissait une autonomie aux communes dans la gestion et l'adaptation des plafonds, durant toute sa période d'application, qu'il était prévu que les auteurs du schéma accompagnent et contrôlent la bonne application des seuils démographiques à chaque étape de l'évolution du plan local d'urbanisme et durant l'ensemble de la période ; que la cour a également relevé que les auteurs du plan local d'urbanisme ont entendu inscrire ce document dans le cadre des orientations et objectifs du schéma de cohérence territoriale, en particulier en matière de maîtrise de l'urbanisation tout en mettant en œuvre avec souplesse les seuils démographiques ; qu'en estimant, compte tenu de ces appréciations souveraines exemptes de dénaturation et dès lors que ces schémas ne peuvent légalement édicter, en dehors des exceptions expressément prévues par le législateur, de règles contraignantes opposables aux documents d'urbanisme, que le plan local d'urbanisme n'était pas sur ce point incompatible avec le schéma de cohérence territoriale, la cour n'a commis ni d'erreur de droit ni d'erreur de qualification juridique ; que son arrêt, qui est suffisamment motivé au regard de l'argumentation dont elle était saisie, est également exempt de contradiction de motifs, dès lors que, ainsi que l'a jugé à bon droit la cour, un dépassement, même sensible, des seuils de croissance démographique n'est pas par lui-même incompatible avec les orientations et objectifs du schéma ».

Ainsi, le fait de présenter une densité un peu plus faible au niveau des OAP ne remet pas en cause le rapport de compatibilité, le PLU imposant une densité moyenne assez proche, en compatibilité avec la typomorphologie urbaine environnante comme l'énonce le SCOT.

c. Suppression de l'accès routier depuis la rue Manneret

Initialement, le projet prévoyait un bouclage entre la RD937 et la rue Manneret.



	Principe de liaisonnement viaire sécurisé du projet à l'existant - bouclage viaire de la zone
	Principe de desserte routière adaptée et sécurisée accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager
	Principe de restructuration de la voie - la voie devra permettre le passage d'engins agricoles

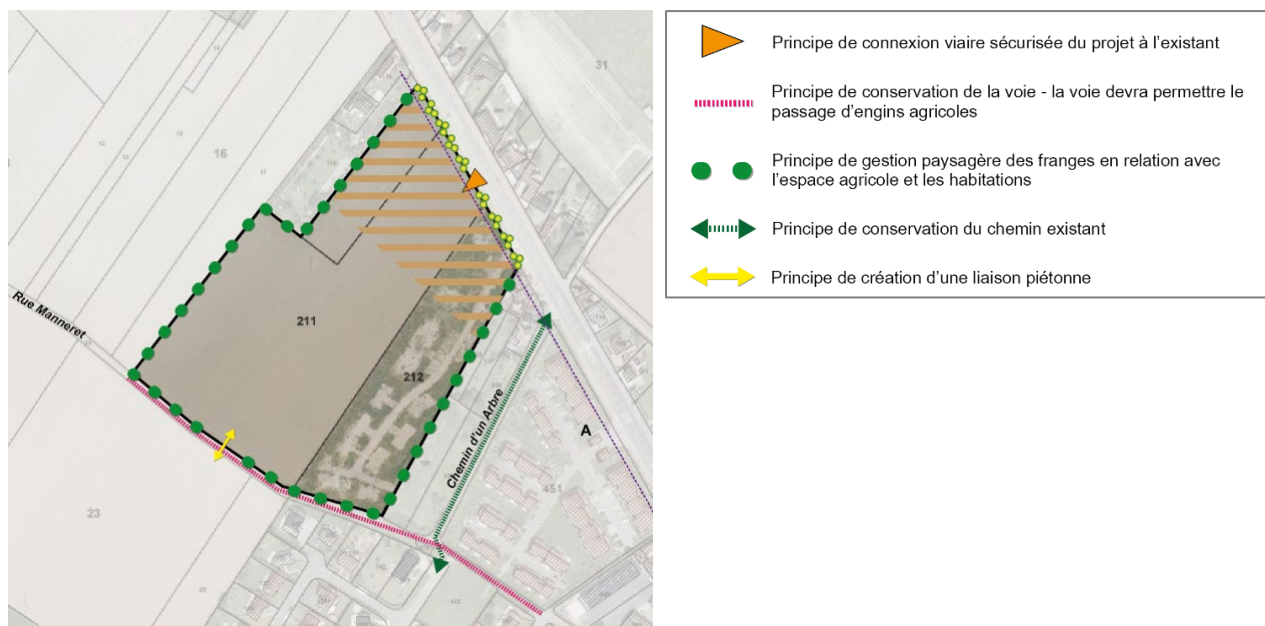
Néanmoins, cette rue est difficilement praticable, et sert surtout de desserte pour les engins agricoles.



Perspective depuis la rue Jean-Jacques Rousseau

Il est donc proposé, à travers la modification du document, de transformer cette connexion routière en connexion douce, afin de garder tout de même un bouclage piétonnier sur le site. L'objectif est aussi de conserver un esprit « rural » et de promenade sur la rue Manneret.

Le chemin doit aussi continuer à permettre le passage d'engins agricoles.

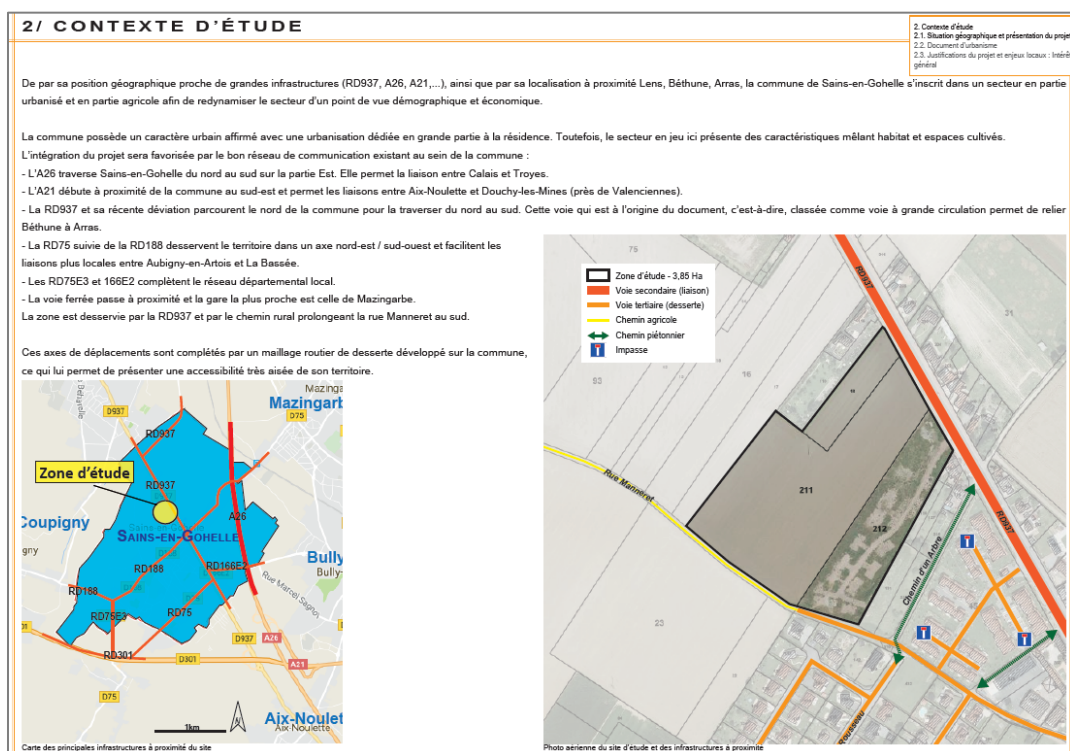


Les autres dispositions de l'OAP restent inchangées.

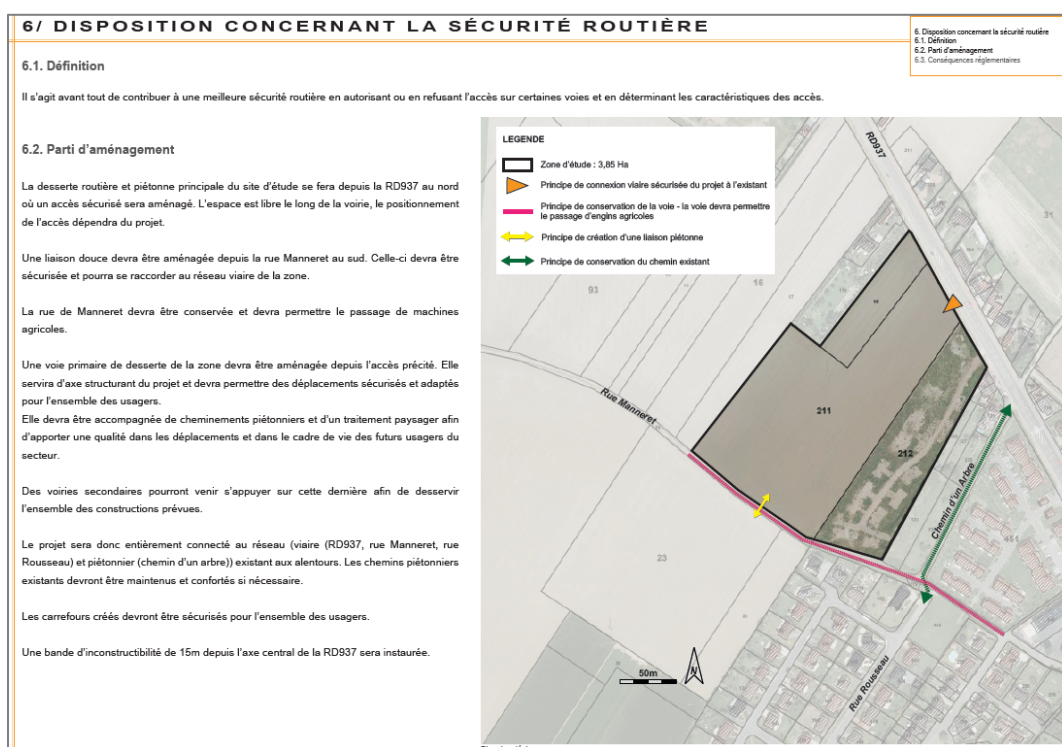
d. Changements apportés à l'étude « loi Barnier »

En cohérence avec les modifications apportées à l'OAP, l'étude loi Barnier est modifiée.

Page 6 : le périmètre d'étude est agrandi, pour intégrer la parcelle 212. Le périmètre est porté à 3,85ha. Il est modifié sur l'ensemble des cartes.



Page 15 : les principes de desserte sont revus, avec une connexion piétonne prévue rue Manneret, plutôt que routière.



e. Synthèse des modifications

i. Modifications graphiques

AVANT

SECTEUR RESIDENTIEL : RD937 - RUE MANNERET

CONTEXTE

- Récent projet d'habitat accolé à la zone de projet
- Proximité d'espaces cultivés
- Proximité de commerces
- Proximité de cheminements doux
- Nappes subaffleurantes
- Proche de l'entrée de ville

OBJECTIFS

- Développement résidentiel cohérent à poursuivre
- Gestion paysagère adaptée des interfaces (habitat et cultures)
- Liaisonnement avec les commerces et équipements proches
- Densité de 30 logements par hectare à respecter
- Agrémenter l'entrée de ville

LEGENDE

- Zone d'étude : 2,8 Ha
- Reorder un front bâti sur la RD937 au sein de ce secteur et limiter la hauteur des bâtis à R+1+C
- Opter pour un front bâti mêlant différents volumes et hauteurs afin de dynamiser la perception visuelle urbaine
- Principe de liaisonnement viaire sécurisé du projet à l'existant - boudage viario de la zone
- Principe de desserte routière adaptée et sécurisée accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager
- Principe de restructuration de la voie - la voie devra permettre le passage d'engins agricoles
- Principe de gestion paysagère des franges en relation avec l'espace agricole et les habitations
- Principe de conservation du chemin existant
- Zone de projet en cours
- Tracé de voirie du projet voisin en cours
- Limite de traitement paysager : 15m depuis le centre de la RD937 - idem opération voisine : A
- Respect et réalisation d'une bande paysagère de recul de 15m depuis le centre de la RD937
- Limite de 75m depuis l'axe central de la RD937

L'aménagement de la zone ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'ensemble afin de favoriser la cohérence urbaine et architecturale



APRES

SECTEUR RESIDENTIEL : RD937 - RUE MANNERET

CONTEXTE

- Récent projet d'habitat accolé à la zone de projet
- Proximité d'espaces cultivés
- Proximité de commerces
- Proximité de cheminements doux
- Nappes subaffleurantes
- Proche de l'entrée de ville

OBJECTIFS

- Développement résidentiel cohérent à poursuivre
- Gestion paysagère adaptée des interfaces (habitat et cultures)
- Liaisonnement avec les commerces et équipements proches
- Densité minimale de 20 logements par hectare à respecter
- Agrémenter l'entrée de ville

LEGENDE

- Zone d'étude : 3,85 Ha
- Reorder un front bâti sur la RD937 au sein de ce secteur et limiter la hauteur des bâtis à R+1+C
- Opter pour un front bâti mêlant différents volumes et hauteurs afin de dynamiser la perception visuelle urbaine
- Principe de connexion viaire sécurisée du projet à l'existant
- Principe de conservation de la voie - la voie devra permettre le passage d'engins agricoles
- Principe de gestion paysagère des franges en relation avec l'espace agricole et les habitations
- Principe de conservation du chemin existant
- Principe de création d'une liaison piétonne
- Limite de traitement paysager : 15m depuis le centre de la RD937 - idem opération voisine : A
- Respect et réalisation d'une bande paysagère de recul de 15m depuis le centre de la RD937
- Limite d'inconstructibilité de 15m depuis l'axe central de la RD937

L'aménagement de la zone ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'ensemble afin de favoriser la cohérence urbaine et architecturale et pourra être réalisé en plusieurs tranches



ii. Modifications textuelles

Le texte de l'OAP est modifié en conséquence. Les éléments modifiés sont surlignés en gris.

Rédaction avant modifications	Rédaction après modifications
Le site se trouve dans la partie nord-est du village. Il est limité au nord par la route départementale, à l'est par l'urbanisation (en cours) et au sud à la fois par l'urbanisation et par la zone agricole. Il présente une surface de 2,8 Ha. Le site se situe à proximité du centre-ville et bénéficie d'une bonne accessibilité avec la route départementale 937 et la rue Manneret. Il se situe également à proximité d'une voie piétonne (chemin d'un arbre). Cette urbanisation permet de conforter le tissu urbain qui gagne ainsi en cohérence et d'affirmer les limites du village. La RD937 est classée comme voie à grand circulation et engendre donc une inconstructibilité de 75m de part et d'autre de son axe central qu'il conviendra de diminuer avec des prescriptions adaptées. Enjeux : Les principaux enjeux de ce secteur sont : • Un travail sur les limites du site en partie sud et ouest afin de faciliter la transition entre l'espace urbain résidentiel et l'espace agricole ; • La gestion des déplacements et des accès pour préserver la voie piétonne existante ; • L'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage. • La création d'un front bâti végétalisé près de l'entrée de ville, • La gestion des risques, • Le liaisonnement avec les quartiers existants • Implanter les constructions avec des préconisations permettant de tamponner les nuisances.	Le site se trouve dans la partie nord-est du village. Il est limité au nord par la route départementale, à l'est par l'urbanisation et ses fonds de jardin et au sud à la fois par l'urbanisation et par la zone agricole. Il présente une surface de 3,85 Ha. Le site se situe à proximité du centre-ville et bénéficie d'une bonne accessibilité avec la route départementale 937 et la rue Manneret. Il se situe également à proximité d'une voie piétonne (chemin d'un arbre). Cette urbanisation permet de conforter le tissu urbain qui gagne ainsi en cohérence et d'affirmer les limites du village. La RD937 est classée comme voie à grand circulation et engendre donc une inconstructibilité de 75m de part et d'autre de son axe central qu'il conviendra de diminuer avec des prescriptions adaptées. Enjeux : Les principaux enjeux de ce secteur sont : • Un travail sur les limites du site en partie sud et ouest afin de faciliter la transition entre l'espace urbain résidentiel et l'espace agricole ; • La gestion des déplacements et des accès pour préserver la voie piétonne existante ; • L'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage. • La création d'un front bâti végétalisé près de l'entrée de ville, • La gestion des risques, • La liaison avec les quartiers existants • L'implantation des constructions avec des préconisations permettant de tamponner les nuisances.

Objectifs :	Objectifs :
• Densifier le tissu urbain pour affirmer les limites du village ; • Aménager un quartier durable, intégré à son environnement : • Privilégier les formes urbaines compactes s'intégrant dans le site et son environnement ; • Concevoir des espaces et des bâtiments économes en ressources naturelles et adaptés au changement climatique ; • Aménager des espaces verts conciliant préservation de la biodiversité et gestion alternative des eaux pluviales ; • Recourir à des essences locales pour toute plantation pour préserver la faune et la flore locales, et pour faciliter l'intégration du projet dans le paysage ; • Prendre en compte les voiries existantes pour faciliter l'intégration du nouveau quartier dans son contexte urbain, en interdisant les accès sur la voie piétonne située en limite est du projet.	• Densifier le tissu urbain pour affirmer les limites du village ; • Aménager un quartier durable, intégré à son environnement : • Privilégier les formes urbaines compactes s'intégrant dans le site et son environnement ; • Concevoir des espaces et des bâtiments économes en ressources naturelles et adaptés au changement climatique ; • Aménager des espaces verts conciliant préservation de la biodiversité et gestion alternative des eaux pluviales ; • Recourir à des essences locales pour toute plantation pour préserver la faune et la flore locales, et pour faciliter l'intégration du projet dans le paysage ; • Prendre en compte les voiries existantes pour faciliter l'intégration du nouveau quartier dans son contexte urbain, en interdisant les accès sur la voie piétonne située en limite est du projet.
Principes d'aménagement :	Principes d'aménagement :
• Affirmer l'entrée de village avec l'urbanisation d'une dent creuse • Gérer les nuisances liées aux axes de déplacement • La zone d'étude est concernée par la RD937, axe à grande circulation, et est donc soumise à la création d'un document de Loi Barnier. • De ce fait, un recul paysager des constructions est envisagé en façade. Il conviendra de créer une bande	• Affirmer l'entrée de village avec l'urbanisation d'une dent creuse • Gérer les nuisances liées aux axes de déplacement • La zone d'étude est concernée par la RD937, axe à grande circulation, et est donc soumise à la création d'un document de Loi Barnier. • De ce fait, un recul paysager des constructions est envisagé en façade. Il conviendra de créer une bande paysagère de recul de 15m depuis l'axe central de la RD937.

paysagère de recul de 15m depuis l'axe central de la RD937.

- **Développer les aménagements en cohérence avec l'urbanisme en place**

- Un front bâti implanté en retrait devra être créé mêlant des volumes et hauteurs différentes de façon à dynamiser la vue urbaine. Les hauteurs seront limitées à R+1+C.
- La zone devra être aménagée sous la forme d'une opération d'ensemble afin d'apporter un maximum de cohérence.

- **Aménager une desserte adaptée et sécurisée**

- Une voie primaire bouclera la zone d'étude. Elle se connectera au réseau existant et sera accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager.
- Le chemin rural devra être restructuré pour accueillir les nouveaux flux et continuer de laisser passer les engins agricoles.
- Les accès devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

- **Préserver la voie piétonne existante, en limite est du site, en favorisant les accès carrossables depuis la route départementale 937 ou la rue Manneret (à restructurer)**

- Conserver la possibilité de desserte agricole de la rue Manneret
- **Renforcer la trame verte en limite des espaces urbains existants en recourant à des essences végétales locales, propice à la faune et à la flore**
- Planter des haies sur les interfaces avec les espaces urbanisés et les espaces cultivés.

- **Développer les aménagements en cohérence avec l'urbanisme en place**

- Un front bâti implanté en retrait devra être créé mêlant des volumes et hauteurs différentes de façon à dynamiser la vue urbaine. Les hauteurs seront limitées à R+1+C.

La zone devra être aménagée sous la forme d'une opération d'ensemble afin d'apporter un maximum de cohérence. Elle pourra être aménagée en plusieurs tranches.

- **Aménager une desserte adaptée et sécurisée**

- Une voie primaire pourra desservir la zone d'étude. Elle se connectera au réseau existant et sera accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager.

- Le chemin rural devra être conservé pour continuer de laisser passer les engins agricoles.

- Les accès devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

- Une liaison piétonne devra être aménagée entre la rue Manneret et la zone de projet.

- **Préserver la voie piétonne existante, en limite est du site, en favorisant les accès carrossables depuis la route départementale 937 ou la rue Manneret (à restructurer)**

- Conserver la possibilité de desserte agricole de la rue Manneret

- **Renforcer la trame verte en limite des espaces urbains existants en recourant à des essences végétales locales, propice à la faune et à la flore**

- Planter des haies sur les interfaces avec les espaces urbanisés et les espaces cultivés.

- **Promouvoir la qualité environnementale dans les constructions et dans les aménagements**

- Promouvoir des formes urbaines économes en espace et en énergie,
- Recourir autant que possible à des éco matériaux et aux énergies renouvelables,
- Optimiser les apports solaires et réduire les déperditions thermiques en prenant en compte les caractéristiques du site et les conditions climatiques locales,
- Répondre aux préconisations définies par la ville en matière d'éclairage public afin de limiter les pollutions nocturnes et réduire la consommation en énergie,
- Privilégier la gestion alternative des eaux pluviales.
- Recréer la trame urbaine et paysagère existante le long de la RD937 au sein des projets récents,
- Réaliser une opération d'ensemble cohérente.

Le potentiel de construction représente 30 logements / hectare.

Les principes de l'OAP sont consolidés par les dispositions réglementaires suivantes :

- Implantation et hauteur des constructions : l'implantation en front de rue est interdit, afin de préserver les haies existantes autant que possible. Un recul de 15m depuis l'axe central de la RD937 est préconisé. Les constructions ne pourront excéder R+1+C.
- Éléments du paysage : les nouvelles constructions doivent s'insérer dans le tissu paysager existant et le recours aux essences locales en matière de plantation diverse est recommandé (cf. la liste jointe des essences végétales annexées au règlement).

- **Promouvoir la qualité environnementale dans les constructions et dans les aménagements**

- Promouvoir des formes urbaines économes en espace et en énergie,
- Recourir autant que possible à des éco matériaux et aux énergies renouvelables,
- Optimiser les apports solaires et réduire les déperditions thermiques en prenant en compte les caractéristiques du site et les conditions climatiques locales,
- Répondre aux préconisations définies par la ville en matière d'éclairage public afin de limiter les pollutions nocturnes et réduire la consommation en énergie,
- Privilégier la gestion alternative des eaux pluviales.
- Recréer la trame urbaine et paysagère existante le long de la RD937 au sein des projets récents,
- Réaliser une opération d'ensemble cohérente (plusieurs tranches d'aménagement possibles).

Le potentiel de construction représente 20 logements / hectare minimum.

Les principes de l'OAP sont consolidés par les dispositions réglementaires suivantes :

- Implantation et hauteur des constructions : l'implantation en front de rue est interdite, afin de préserver les haies existantes autant que possible. Un recul de 15m depuis l'axe central de la RD937 est préconisé. Les constructions ne pourront excéder R+1+C.
- Éléments du paysage : les nouvelles constructions doivent s'insérer dans le tissu paysager existant et le recours aux essences locales en matière de plantation diverse est recommandé (cf. la liste jointe des essences végétales annexées au règlement).

Les matériaux utilisés devront se fondre dans l'environnement urbain et paysager (article 11). • <u>Voirie</u> : la largeur des voiries doit répondre aux usages et aux nécessités du projet. Les accès se feront par voie de desserte interne ou via la RD937.	Les matériaux utilisés devront se fondre dans l'environnement urbain et paysager (article 11). • <u>Voirie</u> : la largeur des voiries doit répondre aux usages et aux nécessités du projet. Les accès se feront par voie de desserte interne ou via la RD937.
--	--

2. Modifications du règlement

Les modifications du règlement portent sur plusieurs points :

- Modification de l'article 1AUH6 : réduction des retraits par rapport à la voie de 6 à 5 mètres,
- Modification de la hauteur des seuils du rez-de-chaussée des constructions,
- Ne pas parler de faitage mais de points le plus haut,
- Autoriser les toitures terrasses,
- Suppression de certaines règles difficiles d'application.

a. Modification de l'article 1AUH6

Afin de favoriser la densification et de limiter la consommation d'espace, il est proposé de porter le retrait des constructions à 5 mètres minimum au lieu de 6 mètres. En outre, la disposition suivante est supprimée : « ***S'il n'existe pas de construction édifiée à l'alignement actuel ou futur, une clôture minérale ou végétale doit être implantée sur l'alignement afin de conserver une continuité visuelle avec l'existant.*** »

Article 1AUH6 avant modification	Article 1AUH6 après modification
L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.	L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.	Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs	Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs

bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Toute construction doit s'implanter avec un recul minimum de 6.00 mètres.

S'il n'existe pas de construction édifiée à l'alignement actuel ou futur, **une clôture minérale ou végétale doit être implantée sur l'alignement** afin de conserver une continuité visuelle avec l'existant.

Aucune construction principale à usage d'habitation ne doit être implantée au-delà d'une bande de 30.00 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques (ou susceptibles de le devenir). Cette disposition ne s'applique pas aux annexes (garages, abris de jardin, remises, piscines...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

En sus, pour les zones concernées par le dossier Loi Barnier :

- Les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la RD937.

bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Toute construction doit s'implanter avec un recul minimum de 5.00 mètres.

~~S'il n'existe pas de construction édifiée à l'alignement actuel ou futur, **une clôture minérale ou végétale doit être implantée sur l'alignement** afin de conserver une continuité visuelle avec l'existant.~~

Aucune construction principale à usage d'habitation ne doit être implantée au-delà d'une bande de 30.00 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques (ou susceptibles de le devenir). Cette disposition ne s'applique pas aux annexes (garages, abris de jardin, remises, piscines...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

En sus, pour les zones concernées par le dossier Loi Barnier :

Les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la RD937

b. Modification de l'article 10 : hauteur maximale des constructions

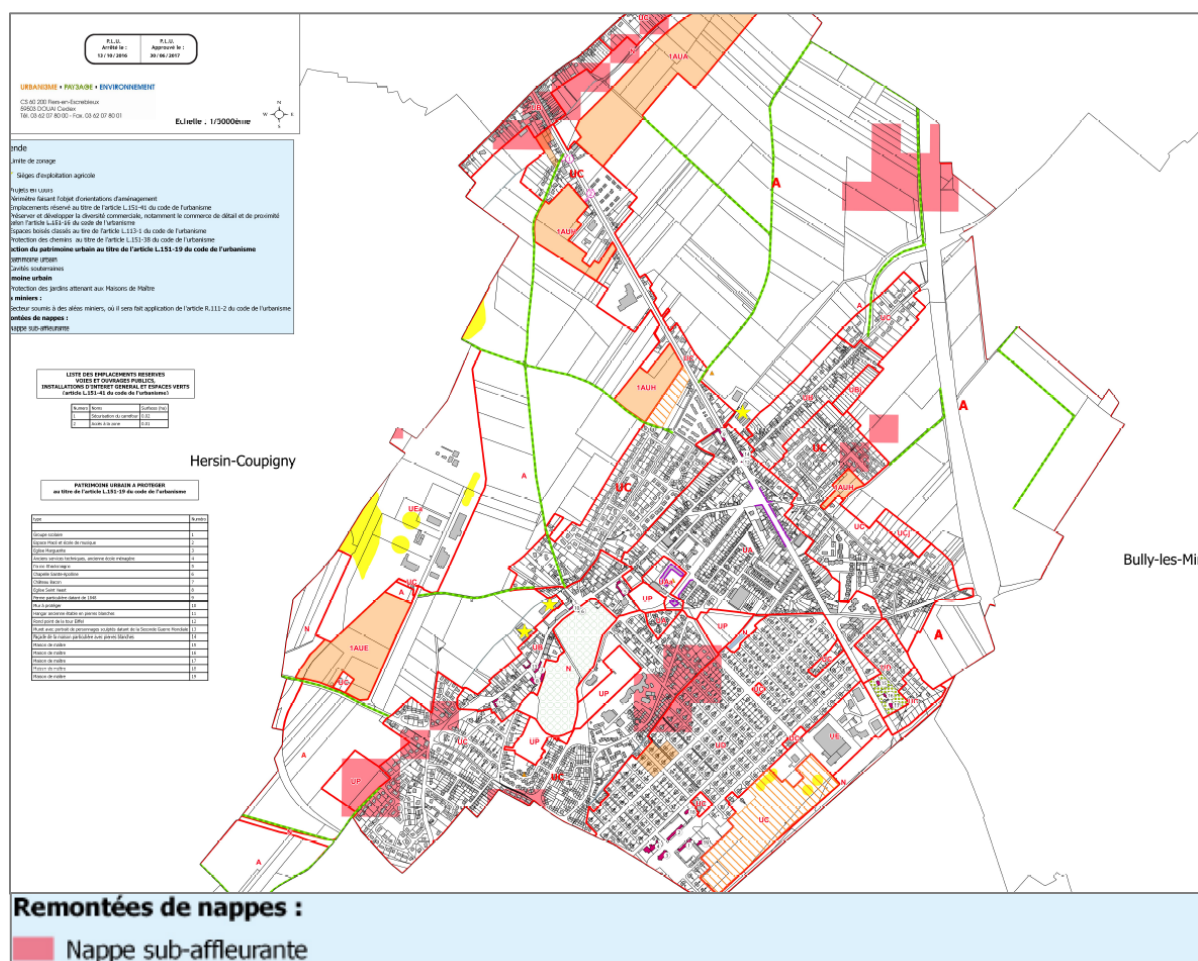
i. Suppression du seuil de 0.25 par rapport à la bordure du trottoir

Il est proposé de supprimer la disposition suivante dans l'ensemble du règlement : « **la hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et le niveau du trottoir de la voie principale d'autre part. Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer à au moins 0.25 m au-dessus de tout point de la bordure du trottoir.** »

La définition de la hauteur alourdit le règlement. La détermination d'une hauteur de seuil de 0,25 n'était pas motivée par la présence d'un risque d'inondation sur la commune. Cette dernière n'est pas concernée par des zones inondées constatées.

La commune est concernée par le risque de remontée de nappe phréatique variable : il est très souvent faible ou très faible mais la nappe est parfois sub-affleurante (sensibilité maximale). Dans ce cadre, il est possible de faire application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme : « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Les secteurs sensibles aux remontées de nappe sont identifiés sur le zonage, et sont peu importants. Il faut préciser que ces données sont peu précises, issues du BRGM et élaborées à une échelle au 50000^{ème}.

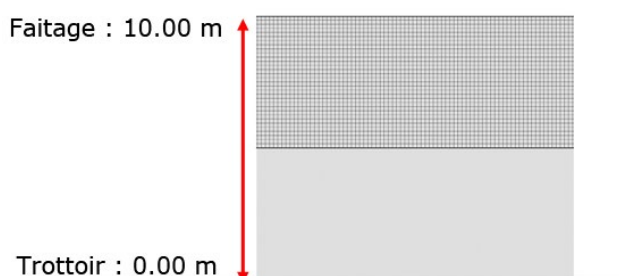


L'article est modifié à l'article 10 de toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme, hormis dans les zones UD et N, où cette disposition n'existait pas.

Article 10 avant modification (extrait zone UA)	Article 10 après modification (extrait zone UA)
- La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et le niveau du trottoir de la voie principale d'autre part. Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer à au moins 0.25 m au-dessus de tout point de la bordure du trottoir. - Dans tous les cas, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un maximum de 12.00 mètres mesurés au point le plus haut, c'est à dire, jusqu'au faîtage de la toiture. - Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire, pompes à chaleur...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et le niveau du trottoir de la voie principale d'autre part. Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer à au moins 0.25 m au-dessus de tout point de la bordure du trottoir. - Dans tous les cas, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un maximum de 12.00 mètres mesurés au point le plus haut, c'est à dire, jusqu'au faîtage de la toiture. - Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire, pompes à chaleur...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ii. Suppression du terme « faîtage »

Il est proposé de remplacer le terme « faîtage » par point le plus haut, afin de tenir compte des toitures terrasses. En ce sens, le schéma suivant est supprimé :



Le terme est remplacé dans l'ensemble des zones du règlement, dans les articles 7 et 10 (exemple) :

Article UA7 avant modification (extrait)	Article UA7 7 près modification (extrait)
La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette bande minimum de 3 mètres est portée à 4 mètres lorsque la façade concernée du bâtiment comporte une ouverture ou des ouvertures indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement des pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables par leur mode d'occupation. Les annexes isolées d'une superficie maximale de 12m² et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives.	La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette bande minimum de 3 mètres est portée à 4 mètres lorsque la façade concernée du bâtiment comporte une ouverture ou des ouvertures indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement des pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables par leur mode d'occupation. Les annexes isolées d'une superficie maximale de 12m² et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au point le plus haut pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives.

Article UB10 avant modification (extrait)	Article UB10 près modification (extrait)
La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part le niveau du trottoir de la voie principale, et d'autre part. Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 0.25 m au-dessus de tout point de la bordure du trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un maximum de 12.00 mètres mesurés au point le plus haut, c'est à dire, jusqu'au faîtage de la toiture. Dans le secteur UBj, cette hauteur est portée à 4 mètres. De plus, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage + combles. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire, pompe à chaleur...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à	La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part le niveau du trottoir de la voie principale, et d'autre part. Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 0.25 m au-dessus de tout point de la bordure du trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un maximum de 12.00 mètres mesurés au point le plus haut, c'est à dire, jusqu'au faîtage de la toiture. Dans le secteur UBj, cette hauteur est portée à 4 mètres. De plus, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage + combles. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire, pompe à chaleur...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
--	--

Pour le calcul de la hauteur, le règlement précise que les ouvrages techniques sont exclus : « *les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire, pompe à chaleur...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

c. Modification de l'article 11

i. Modifications des prescriptions sur les toitures pour les zones UA, UB, UC et 1AUH

Afin d'autoriser des architectures plus contemporaines, la commune a souhaité autoriser les toitures terrasses sur l'ensemble du territoire. En ce sens, la disposition visant à les interdire à l'article 11 du PLU pour les zones mixtes est supprimée, hormis pour la zone UD, qui est la zone couvrant la partie du territoire occupée par la cité 10. Elle correspond à l'emprise du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, pour lequel une protection patrimoniale est recherchée.

■ Pour la zone UA :

Article UA11 avant modification (extrait)	Article UA11 près modification (extrait)
Les constructions neuves, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans lesquelles elles s'intègrent, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme). La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par : • Une adaptation au sol soigneusement traitée, • Leurs dimensions et la composition de leurs volumes, • L'aspect et la mise en œuvre des matériaux, • Le rythme et la proportion des ouvertures,	Les constructions neuves, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans lesquelles elles s'intègrent, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme). La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par : • Une adaptation au sol soigneusement traitée, • Leurs dimensions et la composition de leurs volumes, • L'aspect et la mise en œuvre des matériaux, • Le rythme et la proportion des ouvertures,

○ Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine...). Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales à usage d'habitation (donc autorisées pour les annexes et les extensions), à l'exception des toitures végétalisées en application de l'article R.111-23 du code de l'urbanisme.	○ Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine...). Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales à usage d'habitation (donc autorisées pour les annexes et les extensions), à l'exception des toitures végétalisées en application de l'article R.111-23 du code de l'urbanisme.
--	---

Pour les zones UB et UC :

Article UB11 et UC11 avant modification (extrait)	Article UB11 et UC11 près modification (extrait)
Les constructions neuves, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans lesquelles elles s'intègrent, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme). La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par : • Une adaptation au sol soigneusement traitée, • Leurs dimensions et la composition de leurs volumes, • L'aspect et la mise en œuvre des matériaux, • Le rythme et la proportion des ouvertures, • Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine...). • <u>Terrassements</u> ○ Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais. ○ Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...	Les constructions neuves, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans lesquelles elles s'intègrent, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme). La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par : • Une adaptation au sol soigneusement traitée, • Leurs dimensions et la composition de leurs volumes, • L'aspect et la mise en œuvre des matériaux, • Le rythme et la proportion des ouvertures, • Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine...). • <u>Terrassements</u> ○ Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais. ○ Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...

- **Façades**

- Les pignons ainsi que les parties de sous-sols apparentes seront traités avec le même soin que les façades principales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les matériaux de façade et les gabarits seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.
- Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.
- Les climatiseurs, dispositifs de ventilation, doivent être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

- **Toitures**

Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales à usage d'habitation (donc autorisées pour les annexes et les extensions), à l'exception des toitures végétalisées en application de l'article R.111-23 du code de l'urbanisme.

- **Façades**

- Les pignons ainsi que les parties de sous-sols apparentes seront traités avec le même soin que les façades principales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les matériaux de façade et les gabarits seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.
- Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.
- Les climatiseurs, dispositifs de ventilation, doivent être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

- **Toitures**

Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales à usage d'habitation (donc autorisées pour les annexes et les extensions), à l'exception des toitures végétalisées en application de l'article R.111-23 du code de l'urbanisme.

■ **Pour la zone 1AUH :**

Dans cette zone, il est proposé de supprimer également l'interdiction des chiens assis et la disposition suivante : ***Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes existantes.*** En effet, la zone 1AUH concerne des opérations nouvelles, la référence aux constructions anciennes n'est donc pas appropriée.

Article 1AUH avant modification (extrait)	Article 1AUH après modification (extrait)
• <u>Généralités :</u> Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spécialisées si les constructions de par leur situation, le rythme et la bonne proportion des ouvertures, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans lesquelles elles s'intègrent, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ○ L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (tour périgourdine, balcon savoyard...). ○ Les constructions ayant un caractère traditionnel doivent être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant. ○ Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. ○ Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. • <u>Cas particulier des constructions d'architecture contemporaine :</u> Doivent être considérées comme d'architecture contemporaine les constructions qui, par les matériaux mis en œuvre, la volumétrie ou les techniques de construction, diffèrent radicalement de ceux des constructions traditionnelles. Dans ce cas, une plus grande souplesse doit être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les balcons et les garde-corps. Elles doivent toutefois offrir une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. • <u>La volumétrie :</u> ○ Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent	• <u>Généralités :</u> Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spécialisées si les constructions de par leur situation, le rythme et la bonne proportion des ouvertures, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans lesquelles elles s'intègrent, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ○ L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (tour périgourdine, balcon savoyard...). ○ Les constructions ayant un caractère traditionnel doivent être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant. ○ Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. ○ Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. • <u>Cas particulier des constructions d'architecture contemporaine :</u> Doivent être considérées comme d'architecture contemporaine les constructions qui, par les matériaux mis en œuvre, la volumétrie ou les techniques de construction, diffèrent radicalement de ceux des constructions traditionnelles. Dans ce cas, une plus grande souplesse doit être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les balcons et les garde-corps. Elles doivent toutefois offrir une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. • <u>La volumétrie :</u> ○ Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent

respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

- **Le traitement des façades :**

- Les pignons apparents sont traités avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux de façade et les gabarits sont choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.
- Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.
- L'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux est interdit.
- Les parements en bois sont autorisés.

- **Les toitures des constructions à usage d'habitation :**

- Tout débord par rapport au droit du pignon est interdit.
- Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales à usage d'habitation (donc autorisées pour les annexes et les extensions), à l'exception des toitures végétalisées en application de l'article R.111-23 du code de l'urbanisme.
- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes existantes.
- Pour les vérandas et pour les architectures contemporaines, les matériaux translucides sont admis. L'emploi de matériaux de type tôle métallique, d'aspect brillant, émaillé ou vernissé est interdit.
- Les châssis du toit ne doivent pas saillir (être posés au nu) des versants.
- Les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits.

respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

- **Le traitement des façades :**

- Les pignons apparents sont traités avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux de façade et les gabarits sont choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.
- Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.
- L'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux est interdit.
- Les parements en bois sont autorisés.

- **Les toitures des constructions à usage d'habitation :**

- Tout débord par rapport au droit du pignon est interdit.
- ~~○ Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales à usage d'habitation (donc autorisées pour les annexes et les extensions), à l'exception des toitures végétalisées en application de l'article R.111-23 du code de l'urbanisme.~~
- ~~○ Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes existantes.~~
- Pour les vérandas et pour les architectures contemporaines, les matériaux translucides sont admis. L'emploi de matériaux de type tôle métallique, d'aspect brillant, émaillé ou vernissé est interdit.
- Les châssis du toit ne doivent pas saillir (être posés au nu) des versants.
- ~~○ Les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits.~~

ii. Modification des prescriptions sur les clôtures

Il est proposé de supprimer cette disposition dans l'ensemble du document, car très subjective, et ainsi difficile à appliquer :

« Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent. »

Cette disposition concerne les zones UA, UB, UC, UD et la zone N.

Zone UA11 avant modification (extrait)	Zone UA11 après modification (extrait)
• <u>Clôtures</u> : Dispositions générales : ▪ Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent. ▪ Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties du terrain privé, des établissements publics et aux carrefours. ▪ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. ▪ Tout emploi d'essences autres que locales est interdit (thuya, laurier palme, cyprès de Leyland...), conformément à la liste des essences annexées au règlement et au livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais. ▪ Les coffrets techniques doivent se positionner dans une clôture, un mur, un muret ou une haie afin d'en limiter la vue depuis l'espace public.	• <u>Clôtures</u> : Dispositions générales : ▪ Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent. ▪ Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties du terrain privé, des établissements publics et aux carrefours. ▪ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. ▪ Tout emploi d'essences autres que locales est interdit (thuya, laurier palme, cyprès de Leyland...), conformément à la liste des essences annexées au règlement et au livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais. ▪ Les coffrets techniques doivent se positionner dans une clôture, un mur, un muret ou une haie afin d'en limiter la vue depuis l'espace public.

iii. *Suppression d'une disposition sur les ouvertures pour la zone 1AUH*

La phrase suivante est supprimée, pour permettre notamment des constructions plus contemporaines : « **les baies doivent être plus hautes que larges, et le rapport entre la hauteur et la largeur d'une baie ne saurait être inférieure à 1/3.** »

Elle ne concernait que la zone 1AUH.

Article 1AUH11 avant modification (extrait)	Article 1AUH11 après modification (extrait)
<u>Les ouvertures :</u> ○ Les baies doivent être plus hautes que larges, et le rapport entre la hauteur et la largeur d'une baie ne saurait être inférieure à 1/3. ○ Les portes de garage et les baies coulissantes ne sont pas concernées par ce rapport. ○ Tout percement est axé sur les baies ou trumeau des étages inférieurs.	<u>Les ouvertures :</u> ○ Les baies doivent être plus hautes que larges, et le rapport entre la hauteur et la largeur d'une baie ne saurait être inférieure à 1/3. ○ Les portes de garage et les baies coulissantes ne sont pas concernées par ce rapport. ○ Tout percement est axé sur les baies ou trumeau des étages inférieurs.

d. *Réglementation sur les annexes*

Le nombre d'annexes ne sera plus limité. En outre, la règle sur leur implantation par rapport aux limites séparatives est modifiée, pour leur permettre de s'implanter soit en limite, soit avec un retrait d'au moins un mètre (sans débord de toiture).

i. *Evolution des règles d'implantation*

Cette règle concerne les zones UA, UB, UC, UP, 1AUH. L'implantation en limite séparative pour les annexes est déjà autorisée en UD.

▪ **Zone UA, UB, UC et 1AUH :**

Exemple Article UA7 avant modification (extrait)	Exemple : Article UA7 après modification (extrait)
La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres.	La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette bande minimum de 3 mètres est portée à 4 mètres lorsque la façade concernée du bâtiment comporte une ouverture ou des ouvertures indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement des pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables par leur mode d'occupation. Les annexes isolées d'une superficie maximale de 12m² et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au point le plus haut pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives.	Cette bande minimum de 3 mètres est portée à 4 mètres lorsque la façade concernée du bâtiment comporte une ouverture ou des ouvertures indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement des pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables par leur mode d'occupation. Les annexes isolées d'une superficie maximale de 12m² et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au point le plus haut pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives ou en limite séparative (sans débord de toiture).
---	--

▪ **Zone UP :**

Exemple Article UP7 avant modification (extrait)	Exemple : Article UP7 après modification (extrait)
Implantation en retrait La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres. Les annexes isolées d'une superficie maximale de 12m² et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au point le plus haut pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives.	Implantation en retrait La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres. Les annexes isolées d'une superficie maximale de 12m² et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au point le plus haut pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives ou en limite séparative (sans débord de toiture).

ii. *Ne plus limiter le nombre d'annexes*

Il est proposé de ne plus limiter le nombre d'annexe, et de ne plus énumérer celles qui sont autorisées. Cela pourrait notamment empêcher l'implantation de garage.

Cette modification concerne la zone UA, UB, UC, UD

Article UA11 avant modification (extrait)	Article UA11 après modification (extrait)
<u>Annexes :</u> Les constructions annexes, extensions et ajouts dépendant de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.	<u>Annexes :</u> Les constructions annexes, extensions et ajouts dépendant de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.

Sont autorisés :

- Les abris de jardin, les chalets, les poulaillers, d'une superficie maximale de 20 m² de surface et dans la limite d'une seule construction par terrain,
- Les serres et les tunnels sans fondation bétonnée, d'une superficie de 12 m² maximum,
- Les récupérateurs d'eau de pluie liés à l'activité de jardinage sont autorisés.

~~Sont autorisés :~~

- ~~-Les abris de jardin, les chalets, les poulaillers, devront avoir une superficie maximale de 20 m²~~
- ~~-Les serres et les tunnels sans fondation bétonnée, devront avoir une superficie de 12 m² maximum,~~
- Les récupérateurs d'eau de pluie liés à l'activité de jardinage sont autorisés.

V. Absence d'atteinte aux orientations générales du PADD

La modification envisagée du PLU n'entraîne pas d'atteinte à l'économie générale du plan, puisqu'il s'agit de modifications ponctuelles sur une Orientation d'Aménagement et de Programmation et d'adaptations règlementaires. Il n'y a pas de remise en cause du parti d'aménagement du document d'urbanisme.

L'atteinte à l'économie générale du plan est une notion qui a été définie comme telle : « *un plan d'occupation des sols est un parti d'urbanisme, c'est-à-dire un ensemble de choix d'urbanisme qui ont leur cohérence. Il faut bien voir que les différents choix à faire pour l'élaboration d'un plan d'occupation des sols n'ont pas tous la même importance, et même, en réalité, des choix importants, il n'y en a qu'un nombre limité. Dans ces conditions, lorsqu'est remis en cause une des options d'urbanisme et que cette remise en cause a une incidence, même limitée, sur l'ensemble du plan, on peut dire qu'il y a modification de l'économie générale du plan* ». ²

Les notions d'atteinte à l'économie générale du plan et d'atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables sont similaires. D'ailleurs, le juge administratif continue d'employer cette notion³. L'idée est de ne pas contrarier le « parti d'urbanisme » pris lors de l'élaboration du PLU.

L'atteinte à l'économie générale du plan peut être définie comme la remise en cause d'une option fondamentale du parti d'urbanisme ayant une incidence sur la vision d'ensemble qu'effectue le plan. Pour déterminer cette atteinte, la jurisprudence retenait deux principaux critères : l'importance de la zone touchée par rapport à l'ensemble du territoire couvert par le plan d'occupation des sols et l'importance et la nature des modifications introduites dans cette zone. Par exemple, le changement d'affectation de certains secteurs, avec redéfinition d'une zone d'aménagement concerté et la création de deux nouvelles ZAC est considéré comme une atteinte à l'économie générale du plan⁴. De même, une modification susceptible d'entraver l'activité agricole de la commune⁵ ou permettant l'implantation d'un supermarché⁶ est considérée comme telle.

En revanche, une légère modification des hauteurs avec maintien du coefficient d'occupation des sols⁷ ou encore « *diverses altérations ne constituant, ni par chacune d'elles, ni dans leur ensemble, une modification du caractère de la commune* »⁸ ne constituent pas une atteinte à l'économie générale du plan ou du PADD.

² Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions sur CE 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix.

³ CAA Paris 8 novembre 2007 Association syndicale du Front-de-Seine.

⁴ CE, 20 novembre 1987, Commune de Moissy-Cramayel.

⁵ CE 2 décembre 1991 Commune La chaussée-Tirancourt.

⁶ CE 6 février 1998 Falcy.

⁷ CE 24 janvier 1994, Commune Lège-Cap-Ferret.

⁸ CAA Lyon, 1ère chambre, 5 février 2002, société Grispy Apple's.

VI. Impact environnemental des modifications

Cette procédure de modification simplifiée du PLU de Sains-en-Gohelle ne porte pas atteinte à l'environnement. En effet, les modifications apportées aux OAP, ainsi qu'au règlement vide essentiellement à adapter le projet au contexte territorial et à adapter les dispositions réglementaires.

Cette notice est également accompagnée d'un formulaire au cas par cas afin que l'autorité environnementale apprécie si le projet en question est susceptible ou non d'avoir un impact notable sur l'environnement. Le tableau ci-dessous ne saurait ni substituer et ne présente qu'une analyse synthétique des impacts environnementaux des modifications opérées.

	Incidence positive
	Aucune incidence
	Incidence négative

Modification	Objectif	Incidence sur l'environnement	
Modification de l'OAP « Manneret » et de l'étude loi Barnier			
Changement de la densité	Tenir compte de la typomorphologie urbaine autour du site		La réduction de la densité entrainera une artificialisation moins importante, car moins de logements. Cela réduira de facto le nombre de véhicules. En outre, l'opération, moins dense, sera plus intégrée au tissu urbain environnant.
Imposer une connexion douce depuis la rue Manneret	Tenir compte de l'état de la voirie, conserver un aspect rural, tout en maintenant une connexion piétonne		Le maintien d'une connexion douce permettra de maintenir un bouclage sur le site, tout en assurant une meilleure liaison avec le tissu urbain environnant. Le trafic ne sera pas amplifié sur ce chemin rural.
Modification du périmètre de l'OAP	Intégrer les parcelles voisines qui devaient antérieurement faire l'objet d'un projet, abandonné.		Cette intégration permet d'assurer une cohérence dans l'aménagement de l'ensemble du site, et donc un impact moindre sur le paysage.

Modification	Objectif	Incidence sur l'environnement	
Modification du règlement			
Réduction du retrait de 6 à 5 mètres minimum dans la zone 1AUH	Permettre une meilleure densification du site.		Cette modification permet un aménagement moins consommateur de foncier.
Modification des règles sur les hauteurs	Supprimer un terme inadéquat, et la hauteur de seuil à 0,25 m		Aucun impact n'est attendu concernant cette modification.

Modification de l'article 11	Simplification du règlement		Aucun impact n'est attendu concernant cette modification.
Modification des règles relatives aux annexes	Simplification du règlement		Aucun impact n'est attendu concernant cette modification.