

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINTE-EULALIE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

## PIECE 1 - NOTE DE PRESENTATION

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision du PLU	10/10/2016	17/12/2018	15/07/2019
Modification simplifiée n°1	05/02/2024		

Vu pour être annexé à la décision municipale de ce jour :  
La Maire, Hubert LAPORTE



## SOMMAIRE

I – Présentation de la procédure de la modification simplifiée	3
1. Objet de la modification simplifiée	3
2. Les limites de la procédure de la modification simplifiée	3
3. Les formalités d'une modification simplifiée	4
II - Objet et justification de la modification simplifiée	4
1/ La correction d'erreurs matérielles sur le règlement écrit	4
2/ Réduction de l'emplacement réservé n°21	8
3/ Autoriser les constructions et installations techniques liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en zone A	9
4/ Autoriser les Installations Classés pour l'Environnement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en zone UY	11
5/ Adapter le règlement en zone UY pour favoriser une densification cohérente avec le projet de Pôle d'Echanges Multimodal	12
III – Documents du PLU modifiés	14
IV – Incidences sur l'environnement	15

## I – Présentation de la procédure de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est régie par l'article L153-45 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 :

« 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 ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

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. ».

### 1. Objet de la modification simplifiée

Pour la commune de Sainte Eulalie, la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme consiste en 5 points :

1/La correction d'erreurs matérielles sur le règlement écrit

- Intégration de la servitude de mixité sociale pour les opérations de 5 à 8 lots en zone UB (comme sur les zones UA et UC)
- Reformulation de la rédaction des articles 1.1 et 1.2 de la zone N pour plus de clarté

2/ La réduction de l'emplacement réservé n°21 « Elargissement pour aménagement de l'avenue Gustave Eiffel à 15m d'emprise » suite au renoncement de l'acquisition du foncier impacté sur les parcelles AM55-AM56-AM-57M.

3/ La modification du règlement écrit de la zone agricole (A) pour autoriser les constructions et installations techniques dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

4/ La modification du règlement écrit de la zone urbaine à vocation économique (UY) pour autoriser l'installation des ICPE nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

5/ L'adaptation de quelques points de règlement écrit en zone UY pour permettre la réalisation de l'OAP Gare (règle de stationnement et de hauteur) en lien avec le projet d'aménagement du PEM en cours.

### 2. Le respect du champ d'application de la procédure de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où elle ne prévoit pas les cas susvisés :

- 1° Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

### 3/ Autoriser les constructions et installations techniques liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en zone A

La procédure de modification simplifiée du PLU est encadrée par l'article L153-47 du Code de l'urbanisme.

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 ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant 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

## II - Objet et justification de la modification simplifiée

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte Eulalie a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 15 juillet 2019.

### 1/ La correction d'erreurs matérielles sur le règlement écrit

- Ajout de la servitude de mixité sociale pour les opérations de 5 à 8 lots en zone UB (comme sur les zones UA et UC)

Lors de l'impression du règlement écrit du PLU approuvé en 2019, un paragraphe réglementant les opérations de 5 à 8 lots a disparu. Aussi, pour être cohérent avec les autres zones du règlement concernées par la servitude de mixité sociale (zone UA et UC), mais aussi avec le rapport de présentation, la règle suivante vient compléter l'article 1.2 du règlement écrit de la zone UB

#### *« 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale*

##### *Quotas d'habitat social à réaliser*

*Les constructions ou changements de destinations entraînant la réalisation de programmes de logements d'une taille de :*

• 5 à 8 logements, ou 5 à 8 lots destinés à l'habitation, sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 2 logements sociaux minimum au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation

- Reformulation de la rédaction des articles 1.1 et 1.2 de la zone N pour plus de clarté

La rédaction actuelle de la zone N peut être sujette à interprétation auprès des pétitionnaires en raison des limitations de constructibilité induites par le caractère inondable, et la présence des lignes Haute tension, et le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

La zone N, par son caractère naturel, limite fortement les évolutions de l'habitat existant dans cette zone. Pour plus de lisibilité, il est proposé de retracer l'ensemble des limitations de constructibilité citées ci-dessus aux occupations soumises à condition.

Enfin, pour éviter toute interprétation possible, il est aussi précisé que la réhabilitation et l'extension des constructions existantes ne pourront avoir pour effet de créer un nouveau logement.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><b>Zone N</b></p> <p><b>1.1 Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 1.2 suivant.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toutes occupations et utilisations du sol situées en zone inondable dont les Plus Hautes Eaux Connues sont supérieures à 1 m, telle que recensée dans l'étude hydraulique du syndicat mixte du bassin versant du Gua de 2013 sont interdites, et/ou situées en zone d'aléa fort telle que recensée dans l'atlas cartographique de 2016 réalisée par Artelia.</li> </ul> <p><b>1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension des bâtiments et installations à usage agricole, à condition qu'elle existe à la date d'approbation du présent PLU, et qu'elle soit directement et exclusivement nécessaire à l'exploitation agricole.</li> <li>• Les constructions d'habitat et leurs annexes, sont interdites dès lors qu'elles sont situées sous les lignes Haute Tension ou dans les secteurs spécifiques d'inconstructibilité de part et d'autre des lignes, reportés au document graphique de zonage comme suit : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ lignes 400 KW : 40m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> <li>○ lignes 225 KW : 35m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Zone N</b></p> <p><b>1.1 Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 1.2 suivant.</p> <p><b>En zone inondable :</b> toutes occupations et utilisations du sol situées en zone inondable dont les Plus Hautes Eaux Connues sont supérieures à 1 m, telle que recensée dans l'étude hydraulique du syndicat mixte du bassin versant du Gua de 2013 et/ou situées en zone d'aléa fort telle que recensée dans l'atlas cartographique de 2016 réalisée par Artelia sont interdites.</p> <p><b>1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions</b></p> <p><b>En zone inondable :</b> les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 (<b>et sous réserve de répondre aux autres conditions du présent paragraphe</b>), situées en zone inondable ne seront admises qu'à la condition que la côte plancher du premier niveau de tout bâtiment neuf, de tout bâtiment à reconstruire, ou pour toute extension de bâtiment, soit située au minimum à 15 cm au-dessus de la hauteur de submersion telle que décrite dans l'étude hydraulique du syndicat mixte du bassin versant du Gua de 2013. Le non-respect de cette règle entraînera un refus de la demande d'autorisation de construire en vertu de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme. Les parties de la construction situées en-dessous de</p>

<p>○ lignes 90 KW : 8m de part et d'autre de l'axe des lignes</p> <p>○ lignes 63 KW : 5m de part et d'autre de l'axe des lignes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• – Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1, situées en zone inondable ne seront admises qu'à la condition que la cote plancher du premier niveau de tout bâtiment neuf, de tout bâtiment à reconstruire, ou pour toute extension de bâtiment, soit située au minimum à 15 cm au-dessus de la hauteur de submersion telle que décrite dans l'étude hydraulique du syndicat mixte du bassin versant du Gua de 2013. Le non-respect de cette règle entraînera un refus de la demande d'autorisation de construire en vertu de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme. Les parties de la construction situées en-dessous de la cote de seuil devront être transparentes à l'eau</li> <li>• La réhabilitation dans l'enveloppe des constructions existantes ainsi que le changement de destination des constructions existantes ayant un intérêt patrimonial ou architectural vers la destination d'hébergement hôtelier et touristique sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- être identifié dans les pièces graphiques réglementaires conformément à l'article R151-35 du code de l'urbanisme</li> <li>- la surface de plancher de la construction créée ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup> et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,</li> <li>- ne générer aucune extension de l'emprise au sol initiale ni surélévation,</li> <li>- respecter les dispositions de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme,</li> <li>- Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 ne sont autorisées qu'à condition de respecter les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles pour les périmètres concernés.</li> </ul> </li> </ul> <p>En zone N2, sont aussi autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la construction d'extensions de l'habitation existante, sous réserve qu'elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :</li> </ul>	<p>la cote de seuil devront être transparentes à l'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension des bâtiments et installations à usage agricole, à condition qu'elle existe à la date d'approbation du présent PLU, et qu'elle soit directement et exclusivement nécessaire à l'exploitation agricole, <b>et à condition d'être compatible avec les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles pour les périmètres concernés</b></li> <li>• La réhabilitation dans l'enveloppe des constructions existantes ainsi que le changement de destination des constructions existantes ayant un intérêt patrimonial ou architectural vers la destination d'hébergement hôtelier et touristique sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- être identifié dans les pièces graphiques réglementaires conformément à l'article R151-35 du code de l'urbanisme</li> <li>- la surface de plancher de la construction créée ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup> et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,</li> <li>- ne générer aucune extension de l'emprise au sol initiale ni surélévation,</li> <li>- respecter les dispositions de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme,</li> <li>- <b>respecter les secteurs spécifiques d'inconstructibilité de part et d'autre des lignes, reportés au document graphique de zonage comme suit :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ lignes 400 KW : 40m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> <li>○ lignes 225 KW : 35m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> <li>○ lignes 90 KW : 8m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> <li>○ lignes 63 KW : 5m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> </ul> </li> <li>- <b>et à condition d'être compatible avec les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles pour les périmètres concernés</b></li> </ul> </li> </ul>
---	---

- ne pas compromettre la qualité paysagère ou écologique du site,  
- dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.  
• la construction d'annexes à l'habitation existante, sous réserve qu'elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :  
- ne pas compromettre la qualité paysagère ou écologique du site,  
- dans la limite maximum de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les garages et abris de jardin et de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les piscines  
○ être localisées à une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale,  
○ dans la limite de 3 annexes à l'habitation existante maximum

- et de ne pas avoir pour effet de créer un nouveau logement

En zone N2, sont aussi autorisées :

• la construction d'extensions de l'habitation existante, sous réserve qu'elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas compromettre la qualité paysagère ou écologique du site,  
- dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

De respecter les secteurs spécifiques d'inconstructibilité de part et d'autre des lignes, reportés au document graphique de zonage comme suit :

- lignes 400 KW : 40m de part et d'autre de l'axe des lignes
- lignes 225 KW : 35m de part et d'autre de l'axe des lignes
- lignes 90 KW : 8m de part et d'autre de l'axe des lignes
- lignes 63 KW : 5m de part et d'autre de l'axe des lignes

- et à condition d'être compatible avec les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles pour les périmètres concernés

- et de ne pas avoir pour effet de créer un nouveau logement

• la construction d'annexes à l'habitation existante, sous réserve qu'elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas compromettre la qualité paysagère ou écologique du site,  
- être localisées à une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale,  
- dans la limite de 3 annexes à l'habitation existante maximum et dans la limite cumulée maximum de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes et de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les piscines

- de respecter les secteurs spécifiques d'inconstructibilité de part et d'autre des lignes, reportés au document graphique de zonage comme suit :

- lignes 400 KW : 40m de part et d'autre de l'axe des lignes

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ lignes 225 KW : 35m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> <li>○ lignes 90 KW : 8m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> <li>○ lignes 63 KW : 5m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> </ul> <p>- et à condition d'être compatible avec les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles pour les périmètres concernés</p>
--	---

2/ Réduction de l'emplacement réservé n°21 « Elargissement pour aménagement de l'avenue Gustave Eiffel à 15m d'emprise » suite au renoncement de l'acquisition des parcelles AM55- AM56 – AM57 avenue Gustave Eiffel conformément à la délibération du 15 juin 2020 (DCM 20200611).



Suite à la mise en demeure d'acquiescer par le propriétaire de parcelles le 04/02/2020, la commune a choisi de renoncer à l'acquisition du foncier impacté car les constructions existantes sur ces parcelles font aussi l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour la protection des façades en pierre du hameau de Bergeon. Le choix de la collectivité a donc porté sur la préservation de ce patrimoine.

En conséquence, il n'y a plus lieu d'avoir un emplacement réservé sur ce site.



Il convient donc de mettre à jour le plan de zonage et la liste des emplacements réservés du PLU.

### 3/ Autoriser les constructions et installations techniques liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en zone A

Le règlement actuel n'autorisant que les constructions et aménagements liés aux exploitations agricoles, et à l'évolution encadrée des constructions existantes, il est nécessaire de pouvoir autoriser certaines constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit des constructions ou installations suivantes : châteaux d'eau, antennes, poteaux, pylônes, transformateurs, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications, ouvrages hydrauliques.

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><b>Zone A</b></p> <p><b>1.1 Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 1.2 suivant.</p> <p><b>1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions destinées à l'exploitation agricole et/ou forestière, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole.</li> <li>• Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination à condition qu'elles soient liées et nécessaires au logement des exploitants agricoles et qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité : une distance maximum de 50 m est préconisée sous réserve de compatibilité avec les règles de reculs imposés par le régime des Installations Classées, du règlement Sanitaire Départemental, de l'article L111-3 du Code Rural et de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</li> <li>• Les constructions d'habitat et leurs annexes directement nécessaires à l'exploitation agricole, sont interdites dès lors qu'elles sont situées sous les lignes Haute Tension ou dans les secteurs spécifiques d'inconstructibilité de part et d'autre des lignes, reportés au document graphique de zonage comme suit : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ lignes 400 KW : 40m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>1.1 Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 1.2 suivant.</p> <p><b>1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions destinées à l'exploitation agricole et/ou forestière, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole.</li> <li>• Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination à condition qu'elles soient liées et nécessaires au logement des exploitants agricoles et qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité : une distance maximum de 50 m est préconisée sous réserve de compatibilité avec les règles de reculs imposés par le régime des Installations Classées, du règlement Sanitaire Départemental, de l'article L111-3 du Code Rural et de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</li> <li>• Les constructions d'habitat et leurs annexes directement nécessaires à l'exploitation agricole, sont interdites dès lors qu'elles sont situées sous les lignes Haute Tension ou dans les secteurs spécifiques d'inconstructibilité de part et d'autre des lignes, reportés au document graphique de zonage comme suit : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ lignes 400 KW : 40m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> </ul> </li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ lignes 225 KW : 35m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> <li>○ lignes 90 KW : 8m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> <li>○ lignes 63 KW : 5m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> <li>• La réhabilitation dans l'enveloppe des constructions existantes ainsi que le changement de destination des constructions existantes ayant un intérêt patrimonial ou architectural vers la destination d'hébergement hôtelier et touristique sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- être identifié dans les pièces graphiques réglementaires conformément à l'article R151-35 du code de l'urbanisme</li> <li>- la surface de plancher de la construction existante additionnée à la surface de plancher créée ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup> et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ lignes 225 KW : 35m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> <li>○ lignes 90 KW : 8m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> <li>○ lignes 63 KW : 5m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> <li>. La réhabilitation dans l'enveloppe des constructions existantes ainsi que le changement de destination des constructions existantes ayant un intérêt patrimonial ou architectural vers la destination d'hébergement hôtelier et touristique sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- être identifié dans les pièces graphiques réglementaires conformément à l'article R151-35 du code de l'urbanisme</li> <li>- la surface de plancher de la construction existante additionnée à la surface de plancher créée ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup> et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,</li> <li>• <b>les constructions et installations techniques dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (châteaux d'eau, antennes, poteaux, pylônes, transformateurs, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications, ouvrages hydrauliques...), et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages et des espaces boisés classés.</b></li> </ul> </li> </ul>
<p>.</p>	<p><i>2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</i>  <b>3. Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.</b></p>
<p>.</p>	<p><i>2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>  <b>Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.</b></p>

	<p><i>2.1.4 Hauteur maximale des constructions</i> Des hauteurs différentes sont autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.</p>
--	---

4/ Autoriser les Installations Classés pour l'Environnement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en zone UY

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<p><b>Zone UY</b></p> <p><b>1.1 Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions destinées à l'exploitation agricole et/ou forestière, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination,</li> <li>• Les constructions destinées à l'industrie, l'entrepôt, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination,</li> <li>• Les campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs,</li> <li>• Les stationnements et dépôts de véhicules, ainsi que l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.</li> <li>• Les installations classées pour la protection de l'environnement</li> <li>• Les affouillements et exhaussements</li> <li>• Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.</li> <li>• Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés.</li> <li>• Les constructions, installations et aménagements portant atteinte aux éléments repérés au plan de zonage au 1/5000 relevant des "dispositions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager, les cônes de vue identifiés conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme".</li> </ul>	<p><b>Zone UY</b></p> <p><b>1.1 Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions destinées à l'exploitation agricole et/ou forestière, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination,</li> <li>• Les constructions destinées à l'industrie, l'entrepôt, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination,</li> <li>• Les campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs,</li> <li>• Les stationnements et dépôts de véhicules, ainsi que l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.</li> <li>• <del>Les installations classées pour la protection de l'environnement</del></li> <li>• Les affouillements et exhaussements</li> <li>• Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.</li> <li>• Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés.</li> <li>• Les constructions, installations et aménagements portant atteinte aux éléments repérés au plan de zonage au 1/5000 relevant des "dispositions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager, les cônes de vue identifiés conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme".</li> <li>• Les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> de surface</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global définis au plan de zonage, pour une durée de cinq ans à compter de l'approbation du présent P.L.U. conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme.</li> </ul>	<p>de plancher dans les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global définis au plan de zonage, pour une durée de cinq ans à compter de l'approbation du présent P.L.U. conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme.</p>
<p><u>1.1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions</u></p> <p>– Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 ne sont autorisées qu'à condition de respecter les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de programmation thématique et sectorielles pour les périmètres concernés</p> <p>– les constructions à usage d'habitat et leurs annexes, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination sont interdites dès lors qu'elles sont situées sous les lignes Haute Tension ou dans les secteurs spécifiques d'inconstructibilité de part et d'autre des lignes, reportés au document graphique de zonage comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lignes 400 KW : 40m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> <li>• lignes 225 KW : 35m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> <li>• lignes 90 KW : 8m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> <li>• lignes 63 KW : 5m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> </ul> <p>– les constructions à usage d'habitat et leurs annexes à condition qu'elles soient situées dans le périmètre de l'opération d'aménagement et de programmation de la Gare.</p>	<p><u>1.1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions</u></p> <p>– Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 ne sont autorisées qu'à condition de respecter les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de programmation thématique et sectorielles pour les périmètres concernés</p> <p>– les constructions à usage d'habitat et leurs annexes, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination sont interdites dès lors qu'elles sont situées sous les lignes Haute Tension ou dans les secteurs spécifiques d'inconstructibilité de part et d'autre des lignes, reportés au document graphique de zonage comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lignes 400 KW : 40m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> <li>• lignes 225 KW : 35m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> <li>• lignes 90 KW : 8m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> <li>• lignes 63 KW : 5m de part et d'autre de l'axe des lignes</li> </ul> <p>– les constructions à usage d'habitat et leurs annexes à condition qu'elles soient situées dans le périmètre de l'opération d'aménagement et de programmation de la Gare.</p> <p>- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif</p>

## 5/ Adapter le règlement en zone UY pour favoriser une densification cohérente avec le projet de Pôle d'Echanges Multimodal

Rédaction actuelle	Rédaction proposée
<b>ZoneUY</b>	<b>ZoneUY</b>

<p><i>2.1.5 Hauteur maximale des constructions</i></p> <p>La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m.</li> <li>Si une construction est exclusivement destinée à l'habitation, la hauteur ne pourra excéder 8.50 m à l'égout.</li> <li>Pour les antennes et pylônes de téléphonie, la hauteur n'est pas règlementée.</li> </ol>	<p><i>2.1.5 Hauteur maximale des constructions</i></p> <p>La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m.</li> <li>Si une construction est exclusivement destinée à l'habitation, la hauteur ne pourra excéder 8.50 m à l'égout.</li> <li>Pour les antennes et pylônes de téléphonie, la hauteur n'est pas règlementée.</li> <li><b>Pour les constructions localisées dans le périmètre de l'OAP de la Gare, un dépassement de 20% maximum des règles de hauteur sera autorisé.</b></li> </ol>
<p><b>ZONE UY</b></p> <p><i>2.3.2 Stationnement</i></p> <p>Toute création de surface de plancher ou changement de destination doit être accompagnée de création d'une surface de stationnement, selon les modalités définies ci-après. Les places de stationnement des véhicules et les accès à ces places doivent être réalisés en dehors des voies publiques.</p> <p><u>a) Nombre de places de stationnement à prévoir</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière lorsque la surface de plancher est supérieure à 50 m<sup>2</sup>, 1,5 place par logement lorsque la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<p><b>ZONE UY</b></p> <p><i>2.3.2 Stationnement</i></p> <p>Toute création de surface de plancher ou changement de destination doit être accompagnée de création d'une surface de stationnement, selon les modalités définies ci-après. Les places de stationnement des véhicules et les accès à ces places doivent être réalisés en dehors des voies publiques.</p> <p><u>a) Nombre de places de stationnement à prévoir</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière lorsque la surface de plancher est supérieure à 50 m<sup>2</sup>, 1,5 place par logement lorsque la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.</li> <li><b>Construction d'hébergement dans le périmètre de l'OAP de la Gare 1 places de stationnement par logement. Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à cette obligation, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de</b></li> </ul>

	réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### III – Documents du PLU modifiés

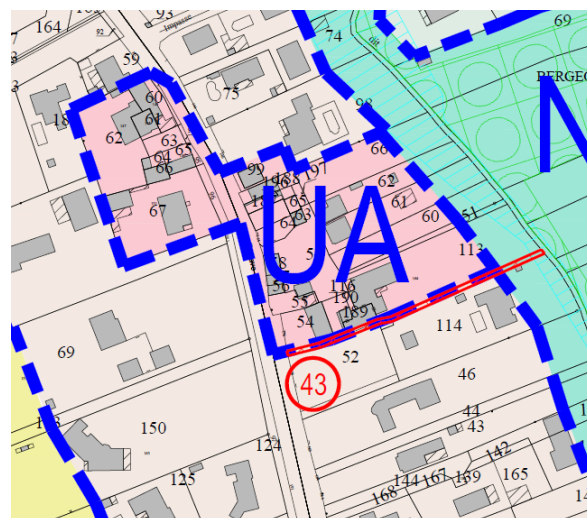
La présente modification simplifiée touche les pièces suivantes :

- Pièce 4.1 zonage
- Pièce 4.3 : règlement écrit tel que décrit en partie II
- Pièce 4.5 : emplacements réservés

Extrait du zonage avant modification



Extrait du zonage après modification :



Extrait de la liste des emplacements réservés avant modification :

20	Elargissement pour l'aménagement d'un espace public et de la sécurisation de l'avenue Gustave Eiffel	Commune	3 960
21	Elargissement pour aménagement de l'avenue Gustave Eiffel à 15m d'emprise	Commune	260
22	Elargissement du pont Cardinal	Commune	70

Extrait de la liste des emplacements réservés après modification :

20	Elargissement pour l'aménagement d'un espace public et de la sécurisation de l'avenue Gustave Eiffel	Commune	3 960
21	Elargissement pour aménagement de l'avenue Gustave Eiffel à 15m d'emprise	Commune	200
22	Elargissement du pont Cardinal	Commune	70

Les pièces modifiées sont jointes au dossier de modification simplifiée.

## IV – Incidences sur l'environnement

La modification visée n'a aucune incidence sur les orientations générales du PADD du PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 juillet 2019.

La correction d'erreurs matérielles dans le règlement écrit du PLU viennent clarifier ou compléter les règles de constructions et n'ont donc aucune incidence sur l'environnement.

La réduction de l'emplacement réservé n°21 concerne la préservation de façades protégées comme patrimoine remarquable. Il n'a donc aucune incidence sur l'environnement.

L'autorisation des constructions et installations techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif a pour objet de permettre l'installation de construction de type châteaux d'eau, antennes, poteaux, pylônes, transformateurs, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications, ouvrages hydrauliques. Ainsi, ces projets nécessaires pour répondre aux besoins du territoire restent des installations rares. Leur caractère exceptionnel ne représente donc pas un risque pouvant porter atteinte à l'environnement. Cela ne provoquera pas d'atteintes directes sur les zones Natura 2000 (non présentes sur le territoire communal) et que les projets devront être compatibles avec l'OAP "agricole" mise en place dans le PLU.

L'autorisation de construction des ICPE se restreint à l'actuelle zone UY qui est une zone d'activités commerciales et économiques. Elle comprend déjà des installations classées de type déchetterie. L'évolution du règlement répond donc à une réalité de terrain. Par ailleurs, la nouvelle règle restreint ce type de projet à ceux nécessaire au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif.

L'autorisation de dépassement du seuil de construction de 20% pour la hauteur des bâtiments et l'autorisation de ne réaliser qu'une place de stationnement pour 4 logements étudiants dans le périmètre de l'OAP de la Gare en zone UY a pour objet de réduire l'imperméabilisation du site en favorisant une densification en hauteur, ou en limitant la surface minéralisée par les places de stationnement grâce à la proximité du pôle d'échanges Multimodal. Ces éléments ont pour objet de répondre aux enjeux de lutte contre le réchauffement climatique et n'ont à ce titre aucun impact négatif sur l'environnement.

En conclusion, les éléments de cette modification simplifiée n'ont pas pour effet de porter atteinte à l'environnement (haies, bois, milieux humides, agriculture), au paysage, au patrimoine ni à l'agriculture.