
Modification
Plan Local d'Urbanisme
Bully-les-Mines

Notice explicative

Modification approuvée le :	5 février 2021
-----------------------------	----------------

SAS UrbYcom
Aménagement & Urbanisme

85 Espace Neptune
Rue de la Calypso
62110 HENIN-BEAUMONT

Tel. 03 62 07 80 00
Fax. 03 62 07 80 01
Mail. contact@urbycom.fr

Sommaire

Sommaire	2
I. Introduction : la procédure de modification du PLU.....	4
II. Situation géographique et administrative de la commune.....	6
1. Contexte général	6
2. Documents supra-communaux	7
III. Objet de la modification et changements apportés sur les pièces du PLU.....	8
1. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	8
a. OAP rue Casimir Beugnet/Boulevard de la Seine.....	8
b. OAP entre la voie ferrée et le complexe sportif.....	9
c. OAP Hirondelles.....	11
d. Création d'une OAP : friche Lefait.....	14
2. Modification du règlement écrit	16
a. Modification commune à toutes les zones	16
b. Chapeau de la zone U.....	16
c. Autorisation des CINASPIC en zone UE et 1AUE	16
d. Ajout d'un schéma à l'article 3 et modification du lexique.....	18
e. Modification de l'article 4	18
i. Traitement des eaux pluviales.....	18
ii. Point d'apport volontaire pour la gestion des déchets.....	19
f. Modification de l'article 6	20
g. Modification de l'article U7.....	21
h. Modification des règles de hauteur	22
i. En zone U.....	22
ii. En zone 1AU	23
i. Modification de l'article 11	23
i. Dans la zone U.....	23
ii. Dans la zone 1AU et A	28
iii. En zone UE, 1AUE et 2AUE	29
j. Modification de l'article U12 et 1AU12.....	30
k. Modification de l'article 13	33
3. Modification du plan de zonage.....	34
a. Ajout d'élément de patrimoine bâti à protéger.....	34

b.	Modification de la zone Um	41
c.	Affectation des zones aménagées en U	43
IV.	Absence de remise en cause des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	45
V.	Incidences sur l'Environnement	46

I. Introduction : la procédure de modification du PLU

Les procédures d'évolution du PLU ont été profondément remaniées par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012¹, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013, avec un régime transitoire. Il existe une grande diversité de procédures pour faire évoluer un PLU. Quatre procédures sont aujourd'hui envisageables : la révision générale, la révision allégée (avec examen conjoint du projet par les différents acteurs), la modification, ou la modification simplifiée (sans enquête publique).

Selon l'article L.153-41 du code de l'Urbanisme le projet de modification sera soumis à enquête publique lorsqu'on sera dans un de ces cas :

- Une majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Une diminution des possibilités de construire ;
- Une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'article L.153-45 du code de l'Urbanisme continue en énonçant :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

En l'espèce, la procédure d'évolution du PLU de Bully-les-Mines concerne les points suivants :

- Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et création d'une nouvelle OAP sur le site « friche Lefait ».
- Modification du plan de zonage : classement des zones AU construites en zone U, ajout de maisons remarquables à préserver parmi les éléments patrimoniaux à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme (ancien article L.123-1-5 IV 1°), retrait de constructions non minières de la zone Um, classement des zones AU aménagées en U.
- Evolution de certains points du règlement, visant à faciliter la lecture et l'application des règles.

La procédure correspondante est **la modification avec enquête publique**. En effet, certaines évolutions augmentent les possibilités de construire de plus de 20% (notamment au niveau des règles de hauteur).

Ces évolutions du PLU ne portent pas atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ne correspondent pas aux cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31².

¹ Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme

² Article L.153-31 du code de l'Urbanisme : Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le déroulement de la procédure de modification de droit commun est détaillé aux articles L.153-41 et suivants du code de l'Urbanisme.

Le projet de modification doit être soumis à enquête publique, réalisée conformément aux dispositions du code de l'Environnement. A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Le dossier de modification comprend :

- **La notice explicative de la modification.** Selon l'article R.151-5 du code de l'Urbanisme « *Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est : 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L.153-31 ; 2° Modifié ; 3° Mis en compatibilité.* » ;
- **Les pièces du PLU modifiées par la modification, en l'espèce : les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le plan de zonage et le règlement.**

II. Situation géographique et administrative de la commune

1. Contexte général

Appartenant au département du Pas-de-Calais, Bully-les-Mines est située à proximité de Lens (10km), Arras (19km) et Béthune.

Elle est rattachée administrativement à l'arrondissement de Lens et au canton de Bully-les-Mines. La commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale, la communauté d'agglomération de Lens-Liévin, qui regroupe 36 communes soit environ 245 000 habitants.

La commune dispose d'un territoire d'une superficie de 7,66 km² pour une population de 12 600 habitants en 2018.

Fiche d'identité générale

Démographie

Population en 2018	12 600 habitants
Surface	766 ha
Densité	1606 habitants / km ²

Informations géographiques

<i>Altitude minimum</i>	38 m
<i>Altitude maximum</i>	92 m
Bassin versant	La Lys
Grand paysage	Paysages Miniers
Entité paysagère	Bassin Lensois

Informations administratives

Département	Pas de Calais
Canton	Bully-les-Mines
Arrondissement	Lens
Intercommunalité	Communauté d'agglomération de Lens-Liévin

Limites administratives territoriales



2. Documents supra-communaux

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations de documents, lois qui ont une portée juridique supérieure. La hiérarchie des normes pour les PLU est définie par l'article 13 de la loi portant Engagement National pour l'Environnement et les articles du code de l'urbanisme.

Deux types de relations entre les documents de planification :

- La **compatibilité** n'est pas définie précisément dans les textes de loi. Il s'agit d'une obligation de non-contrariété : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

- La **prise en compte**, est une obligation de ne pas ignorer.

Remarque : La prise en compte, ou en considération, des autres documents d'urbanisme ou relatifs à l'environnement, est une exigence moins forte que l'observation d'un rapport de compatibilité. Il s'agit de faire en sorte que les objectifs énoncés dans le PADD et traduits sous forme prescriptive dans les orientations d'aménagement soient établis en toute connaissance des finalités propres à ces documents.

Les documents supra-communaux concernant la commune de Bully-les-Mines :

Mise en compatibilité du PLU avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Lens-Liévin-Hénin-Carvin,
- Le Programme Local de l'Habitat,
- Le Plan de Déplacement Urbain,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois Picardie ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Lys.

III. Objet de la modification et changements apportés sur les pièces du PLU

La procédure de modification porte sur les points suivants :

- Modification de trois OAP et création d'une OAP,
- Evolution et simplification du règlement écrit,
- Modification du plan de zonage.

1. *Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation*

a. OAP rue Casimir Beugnet/Boulevard de la Seine

Sur ce site, il est proposé de supprimer les principes d'implantation en front à rue, afin de laisser plus de liberté dans l'aménagement de la zone.

Le projet d'équipement sur le site, n'étant plus d'actualité, est supprimé de l'OAP.

Le principe d'accès routier et piéton sécurisé est conservé sur le boulevard de la Seine. Au niveau de la rue Houque, un accès potentiel est inscrit.

L'accompagnement végétal est déplacé en limite de zone, le long de la rue Casimir Beugnet.

La densité minimale a été également été modifiée, de 35 à 15 logements à l'hectare.

OAP avant modification



OAP après modification



OAP avant modification	OAP après modification
<ul style="list-style-type: none"> - Bouclage entre Boulevard de la Seine et rue Houque - Accompagnement végétal de l'axe - Densité minimale 35 logements/ha 	<ul style="list-style-type: none"> - Bouclage éventuel entre Boulevard de la Seine et rue Houque - Accompagnement végétal le long de la rue Beugnet - Densité minimale 15 logements/ha

La rédaction de l'OAP a été revue en conséquence.

b. OAP entre la voie ferrée et le complexe sportif

Le périmètre a été retiré afin de laisser plus de latitude sur l'aménagement de la zone. La mise en place de protections acoustiques, imposé de fait par la présence de la voie ferrée et son classement en axe terrestre bruyant, a été supprimée. À la suite des remarques des Personnes Publiques Associées, l'axe support de déplacement doux a été maintenu. Il est précisé qu'elle sera réalisée sur le domaine public. La rédaction de l'OAP a été revue en conséquence.

OAP avant modification



OAP après modification



OAP avant modification	OAP après modification
<ul style="list-style-type: none"> - Périmètre précis - Axe de déplacement doux le long de la voie ferrée - Protection acoustique - Densité 50 logements/ha 	<ul style="list-style-type: none"> -périmètre retiré pour plus de souplesse -mention de la protection acoustique supprimée, mais obligation via le classement de la voie ferrée en axe terrestre bruyant -densité 50 logements/ha

c. OAP Hirondelles

Le site d'étude se trouve à l'ouest tissu urbain principal de la commune de Bully-les-Mines. Il vient se caler entre des habitations, des espaces agricoles et l'A26.

D'une superficie de 8,2ha, le site d'étude situé à 830m du centre-ville s'intercale entre des espaces urbanisés ou non. Il vient développer l'urbanisation existante en remplissant en partie un îlot enclavé entre des habitations à l'est, un chemin cavalier au nord et l'A26 à l'ouest et au sud.

La modification consiste à :

- Supprimer l'espace mutable au nord-ouest, l'urbanisation n'ayant plus vocation à se développer sur ce secteur,
- Le principe de voirie a été revu,
- L'accès rue des Bergeronnettes a été supprimé, de même que le sens de circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic,
- L'accès rue Fernand Marche a également été supprimé,
- Un secteur pour l'implantation privilégié d'un collectif a été matérialisé sur l'OAP.

OAP avant modification

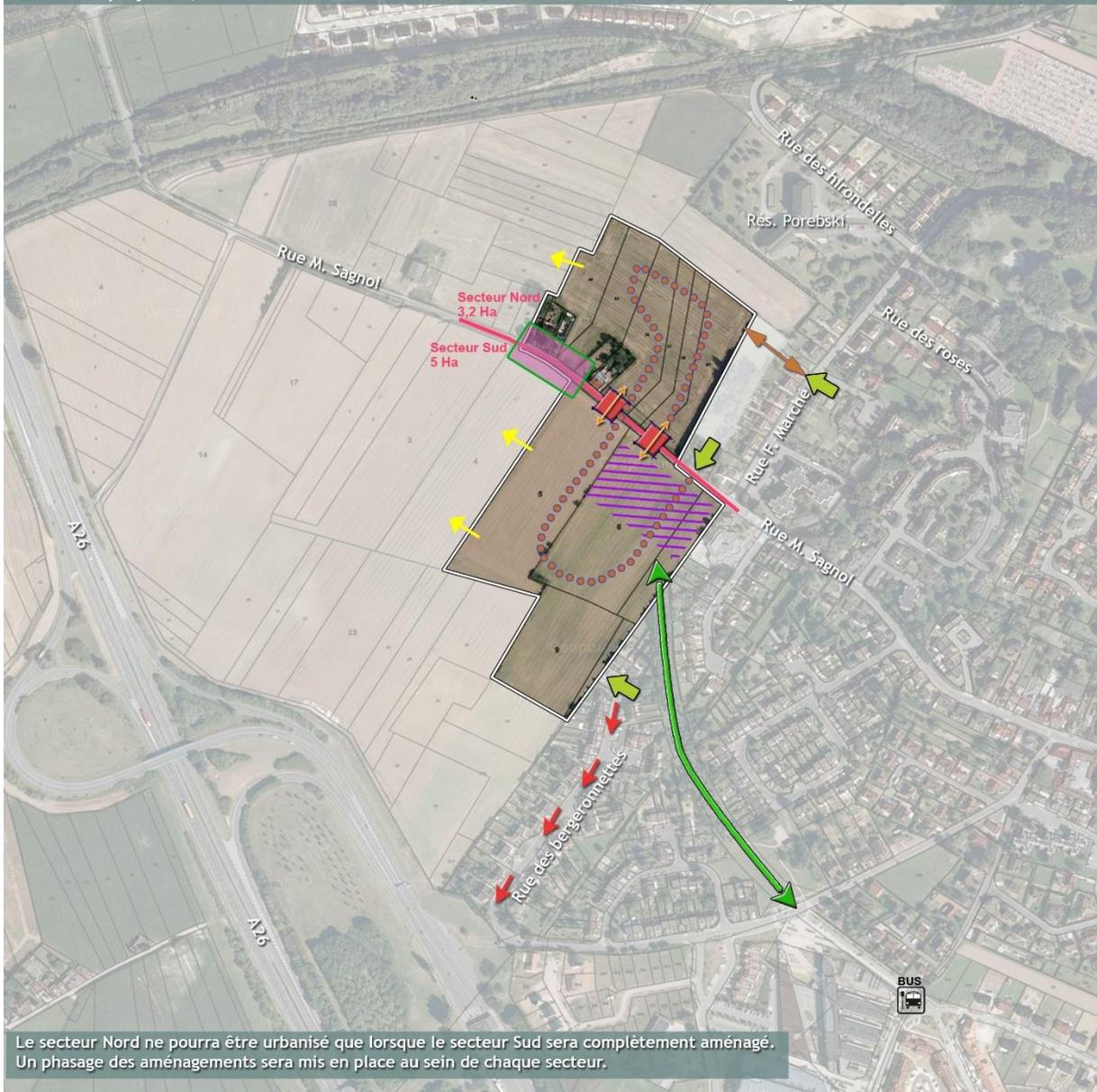
Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter.

- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|--|
|  | Périmètre d'étude |  | Marquage de la nouvelle entrée de ville |
|  | Création d'une voirie primaire |  | Création d'espaces mutables afin de maintenir des perspectives d'évolution |
|  | Accès ou sortie à la zone |  | Aménagement sécurisé des traversées |
|  | Connexion à la trame verte et bleue |  | Sens de circulation |
|  | Connexion à la voirie |  | Zone privilégiée pour l'implantation d'un collectif |
|  | Limite de secteur | | |

Surface du projet : 8,2Ha

Distance du centre-ville : 830m

Densité minimale: 25 logements/Ha



Le secteur Nord ne pourra être urbanisé que lorsque le secteur Sud sera complètement aménagé. Un phasage des aménagements sera mis en place au sein de chaque secteur.



0 100 m
Bully-les-Mines



Orientations d'aménagement et de programmation des parcelles situées entre la rue des hirondelles et l'A26



OAP après modification

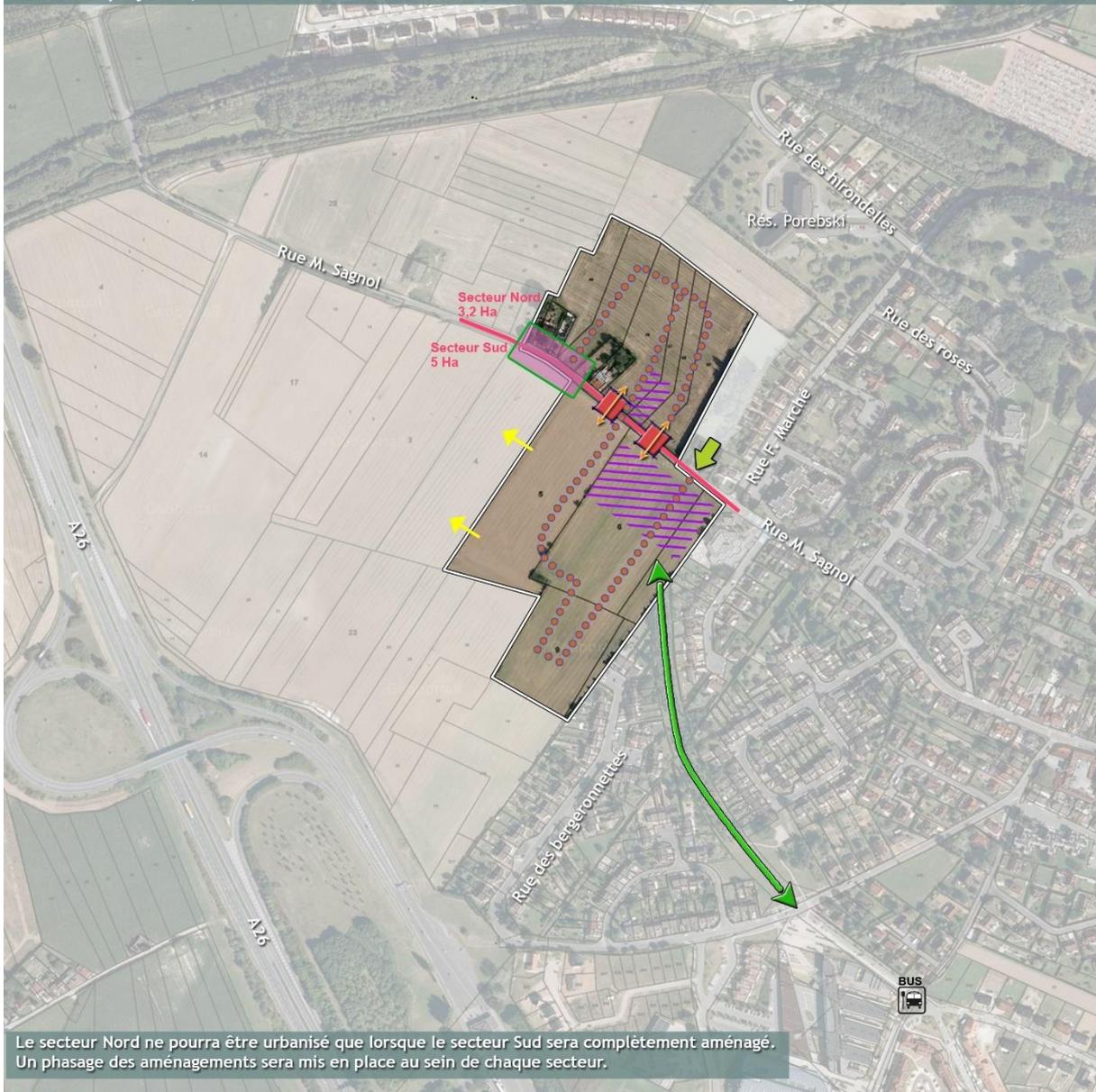
Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter.

- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|--|
|  | Périmètre d'étude |  | Marquage de la nouvelle entrée de ville |
|  | Création d'une voirie primaire |  | Création d'espaces mutables afin de maintenir des perspectives d'évolution |
|  | Accès ou sortie à la zone |  | Aménagement sécurisé des traversées |
|  | Connexion à la trame verte et bleue |  | Zone privilégiée pour l'implantation d'un collectif |
|  | Connexion à la voirie | | |
|  | Limite de secteur | | |

Surface du projet : 8,2Ha

Distance du centre-ville : 830m

Densité minimale: 25 logements/Ha



Le secteur Nord ne pourra être urbanisé que lorsque le secteur Sud sera complètement aménagé.
Un phasage des aménagements sera mis en place au sein de chaque secteur.



0 100 m
Bully-les-Mines



Orientations d'aménagement et de programmation des parcelles situées entre la rue des hirondelles et l'A26

urbyscom
URBANISME
TRAVAIL
ENVIRONNEMENT

OAP avant modification	OAP après modification
<ul style="list-style-type: none"> - Principe de maintien d'une perméabilité au nord-ouest - Connexion prévue rue des Bergeronnettes et rue Marche - Indication d'un sens de circulation rue des Bergeronnettes - Densité minimale de 25 logements/ha 	<ul style="list-style-type: none"> -Suppression de la perméabilité à maintenir au nord-ouest -principe de voirie revue par rapport à la suppression des accès -ajout d'un secteur privilégié pour la réalisation d'un collectif -Densité minimale de 25 logements/ha maintenue

d. Création d'une OAP : friche Lefait

Ce site se situe à proximité immédiate de la centralité communale. Il vient se caler entre les habitations des rues Garros, Védrières, RD165 et de la Place V. Hugo.

Situé à 200m du centre-ville et d'une superficie d'environ 0,43 Ha, le site d'étude se positionne à proximité d'une ancienne cité minière située au nord.

L'enjeu ici sera d'intégrer un projet d'habitat en cœur d'îlot et de densifier ce secteur communal. La densité sur le site est de 90 logements à l'hectare *a minima*.

Un accès rue Garros est prévu, ainsi que des franges paysagères autour du site pour assurer la tranquillité des riverains. Un aménagement piétonnier existe déjà entre l'accès au site et la place Victor Hugo (trottoir).

L'urbanisation de ce cœur d'îlot permet de densifier le cœur de ville, en lien avec les objectifs définis au projet d'aménagement et de développement durables. En effet, l'orientation « renouveler la ville », dans l'axe « promouvoir et organiser la croissance urbaine » précise : « *afin d'assurer une gestion économe de l'espace et limiter le grignotage des terres agricoles, une réflexion doit être engagée sur l'optimisation du foncier disponible en milieu urbain et notamment des friches existantes* ».

La zone est concernée par un site BASIAS, qui a été ajouté sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation conformément à l'avis de la MRAE. Il y est également mentionné qu'une étude de pollution est nécessaire avant l'aménagement du site.



Concernant les densités, la diminution prévue est compensée par la densité minimale sur une nouvelle opération sur la friche « Lefait ». Le tableau reprenant les densités minimales dans chaque opération, issu du rapport de présentation, a été modifié en conséquence.

Dans la première version du tableau, les surfaces à urbaniser étaient de 34,1 ha, sur une densité moyenne de 30 logements/ha et 1011 logements projetés. **Les nouveaux chiffres apparaissent en rouge.** Ils correspondent à des opérations en cours (permis d'aménager délivré), où la densité est plus importante que prévue.

Zonage	Zone concernée	Superficie	Densité minimale	Logements potentiels
1AU	3 ^{ème} phase secteur Lycée	7,4 (8,9 -1,5 ha d'espace vert), dont 1 ha de friche	8 logements/ha 10,8 logements/ha	72 80
<p>Le secteur Lycée doit être envisagé comme une opération globale sur 30 ha : CPA en date du 12 juin 2003 Phase 1 : nombre de logements construits : 120 Phase 2 : nombre de logements construits : 29 Pour le projet global : 30 ha 7,4 logements / ha 222</p>				
1AU	ZAC des Hirondelles	8 ha	25 logements/ha	200 203
1AU	Cité des Brebis boulevard de la Seine	1,4 ha	35 logements/ha 15 logements/ha	49 20

1AU	Friche SNCF	1,3 ha	50 logements/ha	65
1AU	Rue Voltaire	4,4 ha	40 logements/ha	176
1AU	Rue de Lamartine	1,8 ha	40 logements/ha	72
1AU	Rue des 4 Hallots	6,6 ha	40 logements/ha	264
1AU	Rue de Condé, boulevard des Alouettes	1,5 ha	40 logements/ha	60
1AU	Rue Houque	1,7 ha	15 logements/ha 20 logements/ha	39 (en cours) 49 logements
UA	Friche Lefait	0,43 ha	90 logements/ha	38 logements
	Total	34,1 ha	30 lgts/ha	1011
	Total	34,53 ha	29,8 lgts/ha	1027

La densité est portée à 29,8 logements/ha, donc correspond globalement à l'objectif qui avait été défini dans le projet initial, conformément aux orientations du SCOT de Lens-Liévin-Hénin-Carvin.

2. Modification du règlement écrit

Les modifications du règlement de Bully-les-Mines portent sur plusieurs points, essentiellement pour faciliter l'application des règles d'Urbanisme sur la commune.

a. Modification commune à toutes les zones

Le terme « surface de plancher » est remplacé par « emprise au sol » dans tous les articles concernés et dans toutes les zones.

b. Chapeau de la zone U

Il est proposé de remplacer le terme « maisons d'ingénieur » par « constructions remarquables », ce pour les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU, ancien article L.123-1-5 III 2°. En effet, il recouvre un champ d'application plus vaste. Cette modification complète celle du plan de zonage énoncée plus loin, qui ajoute des éléments de patrimoine remarquables à protéger sur la commune.

c. Autorisation des CINASPIC en zone UE et 1AUE

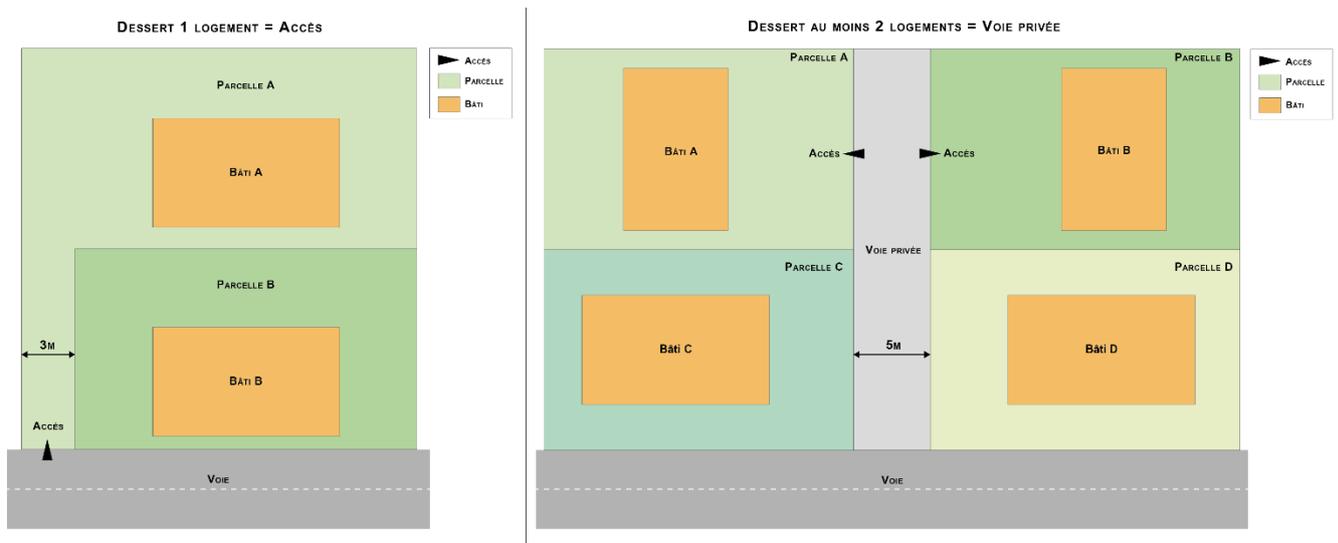
Afin de ne pas bloquer les constructions et installations nécessaires aux équipements publics d'intérêt collectif (CINASPIC), il est proposé de remplacer à l'article 2 le terme « les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public » par « les constructions et installations nécessaires aux équipements publics d'intérêt collectif ».

Article UE2 et 1AUE2 avant modification (extrait)	Article UE2 et 1AUE2 après modification (extrait)
<ul style="list-style-type: none"> - Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone : - La création ou l'extension des constructions à usage d'activité classées ou non pour la protection de l'environnement (bureaux, entrepôt, commerce, services, activités hôtelière, artisanat) est autorisée dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone. - La création ou l'extension des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux. - Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public. - Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur. - Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués par et peu visibles des voies publiques. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone : - La création ou l'extension des constructions à usage d'activité classées ou non pour la protection de l'environnement (bureaux, entrepôt, commerce, services, activités hôtelière, artisanat) est autorisée dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone. - La création ou l'extension des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux. - Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics d'intérêt collectif. - Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur. - Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués par et peu visibles des voies publiques.

d. Ajout d'un schéma à l'article 3 et modification du lexique

Il est proposé de préciser la définition des voies et des accès pour améliorer la compréhension du règlement. Ainsi, un accès dessert un logement, alors que la voie privée dessert au moins deux logements.

En ce sens, le schéma suivant est ajouté dans les articles 3 de toutes les zones :



L'accès doit présenter une largeur d'au moins 3 mètres et la voie privée d'au moins 5 mètres.

e. Modification de l'article 4

i. Traitement des eaux pluviales

Dans le cadre où un traitement des eaux pluviales à la parcelle ne serait pas possible par rapport à la nature du sol, le terme « préférentiellement » est ajouté dans toutes les zones du PLU.

Article 4 avant modification (extrait)	Article 4 après modification (extrait)
<p>1) Eaux pluviales :</p> <p>a) S'agissant des constructions nouvelles, le traitement des eaux pluviales sera traité à la parcelle.</p> <p>En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, joint aux Annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit</p>	<p>1) Eaux pluviales :</p> <p>a) S'agissant des constructions nouvelles, le traitement des eaux pluviales sera préférentiellement traité à la parcelle.</p> <p>En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, joint aux Annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit</p>

<p>toutefois être examinée Un pré-traitement éventuel peut être imposé.</p> <p>b) En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter les eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ; - Pour les opérations d'aménagements (construction, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé ; - Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de bon état de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction. <p>c) Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.</p>	<p>toutefois être examinée Un pré-traitement éventuel peut être imposé.</p> <p>b) En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter les eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ; - Pour les opérations d'aménagements (construction, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé ; - Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de bon état de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction. <p>c) Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.</p>
--	--

ii. Point d'apport volontaire pour la gestion des déchets

Dans le cadre de sa compétence collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés, la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin assure, par le biais d'un marché de prestations de service, les prestations de collecte des déchets ménagers et assimilés auprès des usagers, réalisées encore majoritairement en porte à porte.

Un des axes majeurs retenu dans le cadre de l'étude d'optimisation de la gestion des déchets porte notamment sur le développement des services de collecte par apport volontaire au détriment des collectes réalisées en porte à porte. Celui-ci peut se traduire par la mise en œuvre de points de regroupement de conteneurs, de points d'apport volontaire aériens ou enterrés, de déchèteries fixes.

C'est dans ce contexte qu'il a été demandé de rendre obligatoire dans les documents d'urbanisme, dont le P.L.U., pour tout nouveau lotissement de 20 logements et plus, la mise en place par les aménageurs, de bornes d'apport volontaire enterrées pour les principaux flux de déchets : les emballages ménagers recyclables (flux jaune), le verre et les ordures ménagères résiduelles (flux bordeaux).

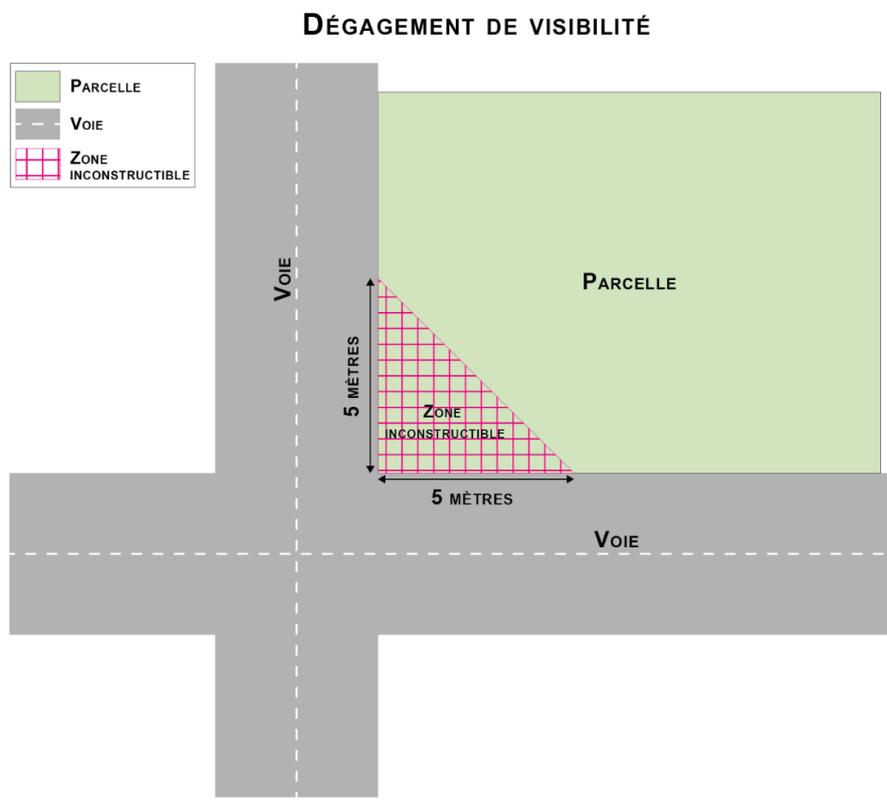
Conformément à la demande de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, la disposition suivante est ajoutée dans tous les articles de la zone :

« Les opérations d'aménagement de plus de 20 logements devront prévoir a minima un point d'apport volontaire enterré pour les principaux flux de déchets ».

f. Modification de l'article 6

Un schéma est ajouté au règlement afin d'illustrer la règle suivante :

« Sur les parcelles situées à l'angle de deux voies doit toujours être aménagé un dégagement de visibilité défini par un triangle isocèle dont le sommet des deux côtés égaux de 5 mètres de longueur est formé par l'intersection des alignements des deux voies qui constituent les deux côtés égaux, suivant le croquis ci-dessous : »



Il est proposé de rajouter une disposition visant à permettre une dérogation si la règle n'est pas justifiée, dans le cadre d'absence de risque lié à la sécurité publique : **« en l'absence de problématique de sécurité routière, cette règle ne s'applique pas ».**

De plus, il est proposé d'autoriser une implantation des nouvelles constructions avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie en zone Ua.

En effet, dans l'ancienne rédaction, deux possibilités d'implantation étaient autorisées :

- A la limite d'emprise de la voie,
- Avec une implantation identique à la construction voisine.

Article U6 avant modification (extrait)	Article U6 après modification (extrait)
<p><u>Règles d'implantation :</u></p> <p><u>Dans le secteur Ua :</u></p> <p>La façade avant de la construction principale doit être implantée à la limite d'emprise de voie.</p> <p>Toutefois, lorsque les constructions voisines sont implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise de voie, la façade avant de la construction principale pourra être implantée avec un recul identique à celui de la construction voisine la plus proche de la limite de voie.</p> <p>Les extensions de la construction principale ainsi que les autres constructions annexes devront observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.</p>	<p><u>Règles d'implantation :</u></p> <p><u>Dans le secteur Ua :</u></p> <p>La façade avant de la construction principale doit être implantée à la limite d'emprise de voie, ou avec un retrait d'au moins 5 mètres.</p> <p>Toutefois, Lorsque les constructions voisines sont implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise de voie, la façade avant de la construction principale pourra être implantée avec un recul identique à celui de la construction voisine la plus proche de la limite de voie.</p> <p>Les extensions de la construction principale ainsi que les autres constructions annexes devront observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.</p>

g. Modification de l'article U7

Il est proposé d'assouplir le règlement du PLU en autorisant l'implantation des constructions au-delà de la bande de 20 mètres pour les terrains d'une largeur en front à rue inférieure ou égale à 10 mètres, ce sur toute sa longueur. Cette nouvelle prescription permet de favoriser la densification sur le territoire communal.

Article U7 avant modification (extrait)	Article U7 après modification (extrait)
<p><i>Le principe général est que l'implantation des constructions sur la ou les limites séparatives est possible mais non obligatoire.</i></p> <p>Dans le cas d'un 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, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation en limites séparatives <p>Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de voie ou à l'alignement admis en application de l'article U6. Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement. - pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente. - s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesuré au point le plus élevé. 	<p><i>Le principe général est que l'implantation des constructions sur la ou les limites séparatives est possible mais non obligatoire.</i></p> <p>Dans le cas d'un 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, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation en limites séparatives <p>Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de voie ou à l'alignement admis en application de l'article U6. Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement. - pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente. - s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesuré au point le plus élevé.

-Si la largeur du terrain concerné en front à rue est inférieure ou égale à 10 mètres.

h. Modification des règles de hauteur

i. En zone U

Dans le secteur Um (cités minières), la disposition suivante est supprimée : « l'addition de niveaux supplémentaires est interdite ». En effet, la hauteur est d'ores et déjà limitée à R+1+combles et 10 mètres au faitage. En revanche, afin d'éviter que les annexes et les extensions viennent dénaturer la construction principale, la prescription suivante est ajoutée : « *la hauteur des extensions et des annexes ne pourra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.* »

Article U10 avant modification	Article U10 après modification
<p><u>Dans la zone U :</u></p> <p>La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au sol naturel avant aménagement ne peut excéder R+2+ combles.</p> <p>Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.</p> <p>Dans tous les cas, la hauteur des constructions à usage d'habitation et des autres constructions et installations ne peut dépasser 10 mètres au faitage. Pour apprécier cette hauteur, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.</p>	<p><u>Dans la zone U :</u></p> <p>La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au sol naturel avant aménagement ne peut excéder R+2+ combles.</p> <p>Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.</p> <p>Dans tous les cas, la hauteur des constructions à usage d'habitation et des autres constructions et installations ne peut dépasser 10 mètres au faitage. Pour apprécier cette hauteur, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.</p>
<p><u>Dans le secteur Ua :</u></p> <p>La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout de la toiture ;</p> <p>Cette hauteur peut être portée à 15m à l'égout de la toiture pour les autres constructions et pour les constructions d'habitation dans les parcelles de plus de 1000m².</p>	<p><u>Dans le secteur Ua :</u></p> <p>La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout de la toiture ;</p> <p>Cette hauteur peut être portée à 15m à l'égout de la toiture pour les autres constructions et pour les constructions d'habitation dans les parcelles de plus de 1000m².</p>
<p><u>Dans le secteur Um :</u></p> <p>La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au sol naturel avant aménagement ne peut excéder R+1+combles.</p>	<p><u>Dans le secteur Um :</u></p> <p>La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au sol naturel avant aménagement ne peut excéder R+1+combles.</p>

<p>Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.</p> <p>L'addition de niveaux supplémentaires est interdite.</p> <p>Dans tous les cas, la hauteur des constructions à usage d'habitation et des autres constructions et installations ne peut dépasser 10 mètres au faîtage. Pour apprécier cette hauteur, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.</p>	<p>Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.</p> <p>L'addition de niveaux supplémentaires est interdite.</p> <p>La hauteur des extensions et des annexes ne pourra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.</p> <p>Dans tous les cas, la hauteur des constructions à usage d'habitation et des autres constructions et installations ne peut dépasser 10 mètres au faîtage. Pour apprécier cette hauteur, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.</p>
---	--

ii. En zone 1AU

Afin de favoriser l'implantation d'immeuble collectif et donc la densification, il est proposé d'augmenter la hauteur maximale autorisée de 12 à 18 mètres au faîtage.

Zone 1AU10 avant modification	Zone 1AU10 après modification
<p>La hauteur des constructions à usage d'habitation et des autres constructions et installations ne peut dépasser 12 mètres à l'égout de la toiture.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif et aux installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport d'électricité.</p>	<p>La hauteur des constructions à usage d'habitation et des autres constructions et installations ne peut dépasser 18 mètres à l'égout de la toiture.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif et aux installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport d'électricité.</p>

i. Modification de l'article 11

i. Dans la zone U

■ Les façades

Spécifiquement pour le secteur Um, il est proposé d'assouplir la réglementation pour les extensions, en autorisant d'autres matériaux que la brique dans les tons bruns à rouge, afin de permettre la réalisation de projets plus innovants. L'article R.111-27 du code de l'urbanisme reste applicable : «*le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

De même, pour les constructions principales, il est désormais précisé que les matériaux utilisés devront être « principalement » de type briques, dans les tons bruns à rouges ; ce qui signifie que,

ponctuellement, d'autres matériaux peuvent être utilisés, mais la brique doit représenter plus de 50% de la façade dudit bâtiment.

Article U11 sur les façades avant modification	Article U11 sur les façades après modification
<p>Par leur aspect, les façades des nouvelles constructions et des bâtiments existants doivent être en harmonie avec les constructions voisines existantes. Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et de revêtement.</p> <p>Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.</p> <p>Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.</p> <p><u>En sus, dans le secteur Um :</u></p> <p>Pour les nouvelles constructions, la réfection et la rénovation de l'existant et les extensions, les matériaux utilisés devront être de types brique, dans les tons bruns à rouges, hormis pour les travaux de réfection ou de rénovation des façades existantes réalisées dans d'autres types de matériaux à l'approbation du document. La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent la façade est interdite. Les modénatures doivent être conservées.</p>	<p>Par leur aspect, les façades des nouvelles constructions et des bâtiments existants doivent être en harmonie avec les constructions voisines existantes. Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et de revêtement.</p> <p>Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.</p> <p>Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.</p> <p><u>En sus, dans le secteur Um :</u></p> <p>Pour les nouvelles constructions, la réfection et la rénovation de l'existant et les extensions, les matériaux utilisés devront être principalement de types brique, dans les tons bruns à rouges, hormis pour les travaux de réfection ou de rénovation des façades existantes réalisées dans d'autres types de matériaux à l'approbation du document. La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent la façade est interdite. Les modénatures doivent être conservées</p>

■ **Les toitures**

Hormis dans le secteur Um, l'interdiction d'utiliser des tuiles vernissées est supprimée.

En Um, elles demeurent interdites avec même une interprétation plus large, puisqu'il est désormais précisé que « les tuiles ayant un aspect brillant (vernies, émaillées...) sont interdites. »

Un assouplissement est apporté en Um pour les nouvelles constructions principales, car si les matériaux de type tuiles demeurent obligatoires, l'obligation de choisir des tons bruns à rouges est supprimée. En revanche, pour les rénovations des toitures des constructions principales, il est précisé que les matériaux et le coloris doivent être semblables à l'existant.

Article U11 sur les toitures avant modification	Article U11 sur les toitures après modification
<p>Toitures (pour l'ensemble de la zone) :</p> <p>Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux de type ondulés (tôle, plastique, etc.), hormis pour des travaux de réfection ou rénovation. Les tuiles vernies sont interdites.</p>	<p>Toitures (pour l'ensemble de la zone) :</p> <p>Est interdite l'utilisation en couverture de matériaux de type ondulés (tôle, plastique, etc.), hormis pour des travaux de réfection ou rénovation. Les tuiles vernies sont interdites.</p>

<p>En sus, dans le secteur Um</p> <p>Les matériaux utilisés devront être de type tuiles, dans les tons bruns à rouges.</p> <p>Les toitures à quatre pans sont interdites.</p>	<p>En sus, dans le secteur Um</p> <p>Les matériaux utilisés pour les constructions principales devront être de type tuiles. dans les tons bruns à rouges.</p> <p>En cas de rénovation de la toiture des constructions principales, les matériaux utilisés et le coloris doivent être semblables à l'existant.</p> <p>Les tuiles ayant un aspect brillant (vernies, émaillées...) sont interdites.</p> <p>Les toitures à quatre pans sont interdites.</p>
--	---

■ Les annexes et les extensions

De même que pour les annexes, les extensions doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale, ce qui suppose la possibilité d'utiliser d'autres matériaux que la construction principale, mais en cohérence avec celle-ci.

Article U11 sur les annexes et extension avant modification	Article U11 sur les annexes et les extensions après modification
<p>Dispositions particulières pour les annexes (pour l'ensemble de la zone)</p> <p>Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.</p> <p>Les toitures et façades des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux (abris de jardin en bois par exemple...), sauf en matériaux de type ondulés.</p>	<p>Dispositions particulières pour les annexes et les extensions (pour l'ensemble de la zone)</p> <p>Les annexes et les extensions doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.</p> <p>Les toitures et façades des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux (abris de jardin en bois par exemple...), sauf en matériaux de type ondulés</p>

■ Les clôtures

De manière générale, la réglementation sur les clôtures est simplifiée. Les dispositions sur les matériaux ont été retirées. Seules les clôtures type béton ne sont autorisées que sur une hauteur maximale de 0,5 mètre en façade avant.

La hauteur maximale a été augmentée à 2 mètres en zone U, 1,50m en façade pour le secteur Um, et 2 mètres pour les autres limites séparatives. Des dérogations sont accordées pour les clôtures qui ne respectent pas cette réglementation mais qui ont été édifiées avant l'approbation du PLU.

Article U11 avant modification sur les clôtures	Article U11 après modification sur les clôtures
<p>Clôtures</p> <p>Principes généraux :</p> <p>Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Clôtures <p>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.</p>

Clôtures implantées à la limite de voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

Dans la zone U et le secteur Ua :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 mètre, hors pilastres, dont 0,5 mètre pour la partie pleine.

Dans toute la zone :

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.

Les portails et portillons peuvent être réalisés en tout ou partie en plein dans la limite de la hauteur de la clôture existante ou en projet.

Les clôtures implantées sur les parcelles à l'angle de voies seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie non doublés de haies végétales afin de garantir une bonne visibilité aux intersections.

Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :

Pour l'ensemble de la zone :

Sur une longueur maximale de 6 mètres mesurée depuis la façade arrière de la construction principale, les clôtures pourront être constituées de murs pleins d'une hauteur totale maximale de 2 mètres.

Au-delà de cette longueur, les clôtures, dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres, pourront être constitués soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre.

Toutefois, les clôtures implantées en bordure de voie publique seront d'une hauteur maximale totale de 1,50 mètre dont 0,5 mètre pour la partie pleine hormis les clôtures implantées en bordure d'espace public (espace vert, place...) qui pourront être d'une hauteur maximale totale de 2 mètres. Ces clôtures pourront être constituées d'un muret surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures implantées sur les parcelles à l'angle de voies seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie non doublés de haies végétales afin de garantir une bonne visibilité aux intersections.

Dispositions particulières :

Dispositions particulières pour nécessités de sécurité ou architecturales :

La hauteur totale des clôtures en façade sur rue, sur les marges de recul et les autres limites séparatives ne pourra excéder 2 m hors pilastres. **Dans le secteur Um**, la hauteur est limitée à 1,50 sur la façade avant et sur les marges de recul, dont 0,5 pour la partie pleine. Sur les autres limites séparatives, la hauteur est limitée à 2 mètres.

Les clôtures type béton ne sont autorisées que sur une hauteur maximale de 0.50 m en façade avant.

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique de clôtures ne respectant pas les règles ci-dessus existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées, dans la limite de la hauteur existante.

Les portails et portillons peuvent être réalisés en tout ou partie en plein dans la limite de la hauteur de la clôture existante ou en projet.

Clôtures implantées à la limite de voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

Dans la zone U et le secteur Ua :

Dans toute la zone :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 mètre, hors pilastres, dont 0,5 mètre pour la partie pleine.

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.

Les clôtures implantées sur les parcelles à l'angle de voies seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie non doublés de haies végétales afin de garantir une bonne visibilité aux intersections.

Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :

Pour l'ensemble de la zone :

Sur une longueur maximale de 6 mètres mesurée depuis la façade arrière de la construction principale, les clôtures pourront être constituées de murs pleins d'une hauteur totale maximale de 2 mètres.

Au-delà de cette longueur, les clôtures, dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres, pourront être constitués soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre.

Toutefois, les clôtures implantées en bordure de voie publique seront d'une hauteur maximale totale de 1,50 mètre dont 0,5 mètre pour la partie pleine hormis les clôtures implantées en bordure d'espace public (espace

<p>Des hauteurs de clôture plus importantes pourront être autorisées si elles sont nécessaires pour des raisons de sécurité liées à la nature de l'occupation des constructions édifiées sur l'unité foncière ou les parcelles voisines et pour des raisons architecturales (afin d'éviter une rupture dans le bâti).</p> <p>Dispositions particulières aux services publics ou d'intérêt collectif :</p> <p>Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>vert, place...) qui pourront être d'une hauteur maximale totale de 2 mètres, en plein. Ces clôtures pourront être constituées d'un muret surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.</p> <p>En fond de parcelle, les clôtures pleines d'une hauteur maximale de deux mètres sont autorisées, hormis si le fond de parcelle est situé en bordure d'une voie.</p> <p>Les clôtures implantées sur les parcelles à l'angle de voies seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie non doublés de haies végétales afin de garantir une bonne visibilité aux intersections.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>Dispositions particulières pour nécessités de sécurité ou architecturales :</p> <p>Des hauteurs de clôture plus importantes pourront être autorisées si elles sont nécessaires pour des raisons de sécurité liées à la nature de l'occupation des constructions édifiées sur l'unité foncière ou les parcelles voisines et pour des raisons architecturales (afin d'éviter une rupture dans le bâti).</p> <p>Dispositions particulières aux services publics ou d'intérêt collectif :</p> <p>Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
---	--

■ **Éléments de patrimoine bâti à protéger**

Il est proposé de supprimer certaines dispositions difficiles à interpréter :

- Interdiction/modification de suppression du rythme entre pleins et vides, déjà règlementé par l'interdiction/modification des dimensions, formes et position des percements,
- La prise en compte de l'orientation et de l'exposition de l'élément patrimonial.

Les extensions sont ajoutées dans les éléments à traiter en harmonie avec la construction principale, au même titre que les annexes et les clôtures visibles du domaine public.

Article 11 sur les éléments de patrimoine bâti à protéger avant modification	Article 11 sur les éléments de patrimoine bâti à protéger après modification
<p><u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger</u></p> <p>L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.</p> <p>Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :</p>	<p><u>Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger</u></p> <p>L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.</p> <p>Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :</p>

<p>a) les modifications et/ou suppressions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du rythme entre pleins et vides, - des dimensions, formes et position des percements, - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature, - des éléments en saillie ou en retrait, <p>b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.</p> <p>c) l'addition de niveaux supplémentaires.</p> <p>Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.</p> <p>Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.</p> <p>Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.</p>	<p>a) les modifications et/ou suppressions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du rythme entre pleins et vides, - des dimensions, formes et position des percements, - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature, - des éléments en saillie ou en retrait, <p>b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.</p> <p>c) l'addition de niveaux supplémentaires.</p> <p>Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.</p> <p>Les bâtiments annexes, les extensions et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.</p> <p>Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.</p>
---	--

ii. Dans la zone 1AU et A

Seules les dispositions sur les clôtures sont modifiées, avec les mêmes règles qu'en zone U.

Article 1AU11 et A11 sur les clôtures avant modification	Article 1AU11 et A11 sur les clôtures après modification
<p>Principes généraux :</p> <p>Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.</p> <p>Clôtures implantées à la limite de voie et sur la profondeur des marges de recul :</p> <p>Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.</p> <p>La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 mètre, hors pilastres, dont 0,5 mètre pour la partie pleine.</p> <p>Les portails et portillons peuvent être réalisés en tout ou partie en plein dans la limite de la hauteur de la clôture existante ou en projet.</p> <p>Les clôtures implantées sur les parcelles à l'angle de voies seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie non doublés de haies végétales afin de garantir une bonne visibilité aux intersections.</p>	<p>Principes généraux :</p> <p>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.</p> <p>La hauteur totale des clôtures en façade sur rue, sur les marges de recul et les autres limites séparatives ne pourra excéder 2 m hors pilastres.</p> <p>Les clôtures type béton ne sont autorisées que sur une hauteur maximale de 0.50 m en façade avant.</p> <p>La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique de clôtures ne respectant pas les règles ci-dessus existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées, dans la limite de la hauteur existante.</p> <p>Les portails et portillons peuvent être réalisés en tout ou partie en plein dans la limite de la hauteur de la clôture existante ou en projet.</p>

Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :

Sur une longueur maximale de 6 mètres mesurée depuis la façade arrière de la construction principale, les clôtures pourront être constituées de murs pleins d'une hauteur totale maximale de 2 mètres.

Au-delà de cette longueur, les clôtures, dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres, pourront être constitués soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre.

Toutefois, les clôtures implantées en bordure de voie publique seront d'une hauteur maximale totale de 1,50 mètre dont 0,5 mètre pour la partie pleine hormis les clôtures implantées en bordure d'espace public (espace vert, place...) qui pourront être d'une hauteur maximale totale de 2 mètres. Ces clôtures pourront être constituées d'un muret surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures implantées sur les parcelles à l'angle de voies seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie non doublés de haies végétales afin de garantir une bonne visibilité aux intersections.

Dispositions particulières :

Dispositions particulières pour nécessités de sécurité ou architecturales

Des hauteurs de clôture plus importantes pourront être autorisées si elles sont nécessaires pour des raisons de sécurité liées à la nature de l'occupation des constructions édifiées sur l'unité foncière ou les parcelles voisines et pour des raisons architecturales (afin d'éviter une rupture dans le bâti).

Dispositions particulières aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières :

Dispositions particulières pour nécessités de sécurité ou architecturales

Des hauteurs de clôture plus importantes pourront être autorisées si elles sont nécessaires pour des raisons de sécurité liées à la nature de l'occupation des constructions édifiées sur l'unité foncière ou les parcelles voisines et pour des raisons architecturales (afin d'éviter une rupture dans le bâti).

Dispositions particulières aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

iii. En zone UE, 1AUE et 2AUE

De même, dans les zones UE, 1AUE et 2AUE, la réglementation est simplifiée sur les clôtures.

Article UE11,1AUE11 et 2AUE11 sur les clôtures avant modification	Article UE11,1AUE11 et 2AUE11 sur les clôtures après modification
Les clôtures : Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements d'activité et dépôts, ou des carrefours des voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à	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. La hauteur totale des clôtures en façade sur

<p>la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité. A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.</p> <p><u>Dans les autres cas</u>, les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent être constituées soit par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2,20 mètres dont 0,5 mètre pour la partie pleine. A l'arrière des constructions, les clôtures ne doivent pas dépasser 2,20 mètres dont 1 mètre pour la partie pleine.</p>	<p>rue, sur les marges de recul et les autres limites séparatives ne pourra excéder 2,20 m hors pilastres.</p>
--	--

j. Modification de l'article U12 et 1AU12

L'obligation de réaliser un espace spécifique pour le stationnement des cycles pour les nouvelles opérations d'aménagement en zone U et AU est conservée, mais il est laissé la possibilité de laisser un espace qui ne soit ni clos ni couvert (arceau, appuis vélos...).

Article U12 avant modification	Article U12 après modification
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.</p> <p>Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.</p> <p><u>Dans le secteur Ua :</u></p> <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme) : la réalisation d'au moins 1,5 places de stationnement automobile par logement. - Pour la division d'un immeuble à usage d'habitation en plusieurs logements : la réalisation d'au moins 1,5 places de stationnement automobile par logement créé. - Pour la transformation en logement de surfaces ayant une destination autre que l'habitation : la réalisation d'au moins 1,5 places de stationnement automobile par logement créé. - Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le 	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.</p> <p>Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.</p> <p><u>Dans le secteur Ua :</u></p> <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme) : la réalisation d'au moins 1,5 places de stationnement automobile par logement. - Pour la division d'un immeuble à usage d'habitation en plusieurs logements : la réalisation d'au moins 1,5 places de stationnement automobile par logement créé. - Pour la transformation en logement de surfaces ayant une destination autre que l'habitation : la réalisation d'au moins 1,5 places de stationnement automobile par logement créé.

stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

Toutefois, pour les commerces de détail et de service s'implantant dans un bâti existant, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

Lorsque le nombre obtenu n'est pas un nombre entier, celui-ci sera arrondi à l'entier supérieur lorsque le projet aura pour effet de créer 5 logements et plus et à l'entier inférieur en deçà de ce seuil.

Dans le reste de la zone U :

Il est exigé :

- Pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement.
- Pour la division d'un immeuble à usage d'habitation en plusieurs logements : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement créé.
- Pour la transformation en logement de surfaces ayant une destination autre que l'habitation : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement créé.
- Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

Toutefois, pour les commerces de détail et de service s'implantant dans un bâti existant, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

Dans tous les secteurs :

Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation, une place de stationnement automobile sera réalisée par tranche de 5 logements pour l'usage des visiteurs.

Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation et la création de logements supplémentaires dans un immeuble existant, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert pour le stationnement des cycles ne pouvant être inférieur à 5 m².

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il

- Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

Toutefois, pour les commerces de détail et de service s'implantant dans un bâti existant, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

Lorsque le nombre obtenu n'est pas un nombre entier, celui-ci sera arrondi à l'entier supérieur lorsque le projet aura pour effet de créer 5 logements et plus et à l'entier inférieur en deçà de ce seuil.

Dans le reste de la zone U :

Il est exigé :

- Pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement.
- Pour la division d'un immeuble à usage d'habitation en plusieurs logements : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement créé.
- Pour la transformation en logement de surfaces ayant une destination autre que l'habitation : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement créé.
- Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

Toutefois, pour les commerces de détail et de service s'implantant dans un bâti existant, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

Dans tous les secteurs :

Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation, une place de stationnement automobile sera réalisée par tranche de 5 logements pour l'usage des visiteurs.

Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation et la création de logements supplémentaires dans un immeuble existant, il sera prévu un espace spécifique ~~clos et couvert~~ pour le stationnement des cycles ~~ne pouvant être inférieur à 5 m².~~

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui

<p>réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ; - soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres. 	<p>lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ; - soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.
--	--

Article 1AU12 avant modification	Article 1AU12 après modification
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.</p> <p>Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.</p> <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme) : la réalisation d'au moins 2 places de stationnement automobile par logement. - Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service. - Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation, une place de stationnement automobile sera réalisée par tranche de 5 logements pour l'usage des visiteurs. <p>Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation, il sera prévu un espace spécifique clos et</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.</p> <p>Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.</p> <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la construction d'un immeuble à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme) : la réalisation d'au moins 2 places de stationnement automobile par logement. - Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service. - Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation, une place de stationnement automobile sera réalisée par tranche de 5 logements pour l'usage des visiteurs.

<p>couvert pour le stationnement des cycles ne pouvant être inférieur à 5 m².</p> <p>En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement : - soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ; - soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres. 	<p>Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation, il sera prévu un espace spécifique des et couvert pour le stationnement des cycles ne pouvant être inférieur à 5 m².</p> <p>En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement : - soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ; - soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.
---	---

k. Modification de l'article 13

Dans toutes les zones concernées, l'article 13 est modifié ; le terme « traitées » est remplacé par « aménagées ». Ce qui signifie que plusieurs types d'aménagement peuvent être réalisés (surfaces enherbées, enrobé...).

Article 13 avant modification (exemple de la zone U)	Article 13 après modification (exemple de la zone U)
<p>Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.</p> <p>Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.</p> <p>Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.</p> <p>Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.</p> <p>Les essences locales sont recommandées. Les thuyas et conifères sont proscrits.</p>	<p>Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées aménagées.</p> <p>Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.</p> <p>Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.</p> <p>Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.</p> <p>Les essences locales sont recommandées. Les thuyas et conifères sont proscrits.</p>

3. Modification du plan de zonage

a. Ajout d'élément de patrimoine bâti à protéger

Le plan local d'Urbanisme prévoit une protection des éléments de patrimoine bâti remarquable, à travers l'article L.123-1-5 III 2° du CU, devenu avec la nouvelle codification l'article L.151-19 : « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.* »

Les éléments patrimoniaux identifiés sont la cité minière du 2 et des maisons de maître. Il est proposé, via la présente procédure, d'étendre cette protection à d'autres constructions d'intérêt patrimonial.

- Au niveau de la rue Jean Jaurès et de la rue Debeaumont :

68 – 70 rue Jean Jaurès - 60 rue Jean Jaurès - 35 – 37 rue Jean Jaurès - 33 rue Jean Jaurès



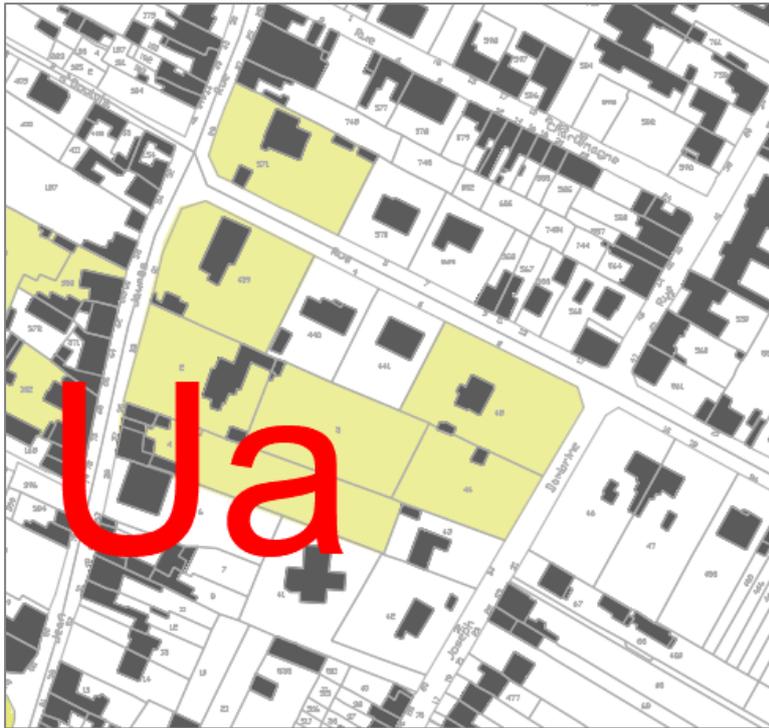
31 rue Jean Jaurès



- 29 rue Jean Jaurès



La trame « secteur de patrimoine bâti à préserver » est reprise sur ces habitations au zonage, ainsi que les jardins attenants.



8 rue Debeaumont



- 12 rue Léon Baillot : une habitation est ajoutée comme élément de patrimoine à protéger.



■ Rue Salengro et rue de Condé :

- 61 rue Roger Salengro



- 63 rue Salengro



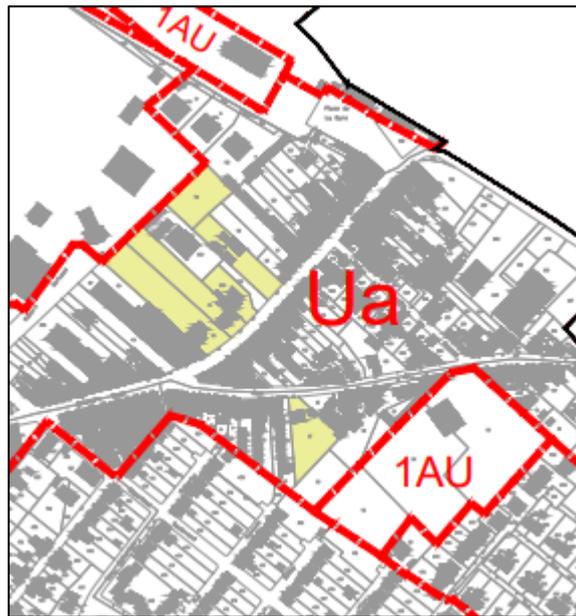
- 65 rue Salengro



67 rue Salengro



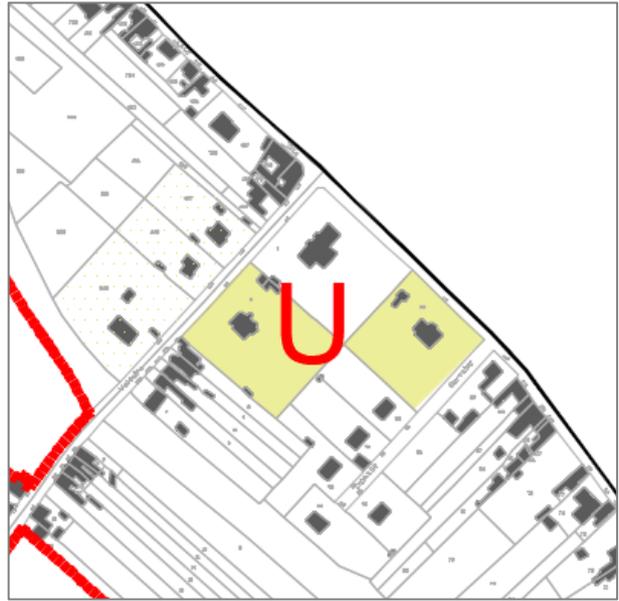
- - 20 rue de Condé



■ 4 Rue Voltaire :



■ 42 rue Voltaire et 115 rue Zola :



■ Rue Narcisse Houque et Boulevard François

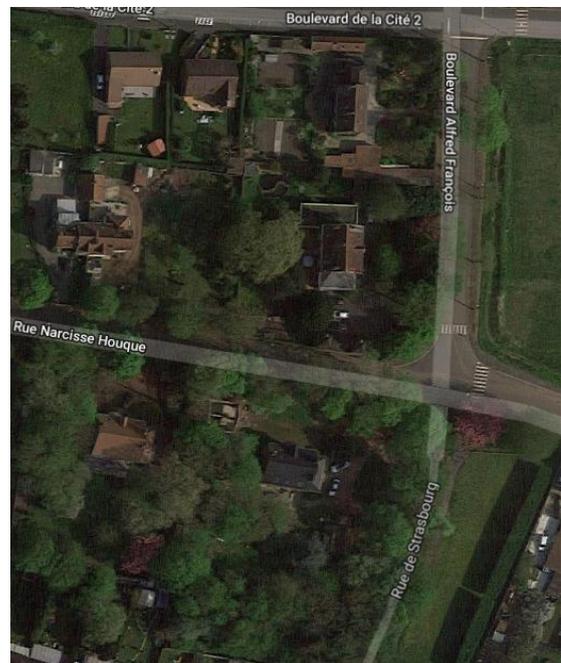
6, 8, 10 Boulevard François :



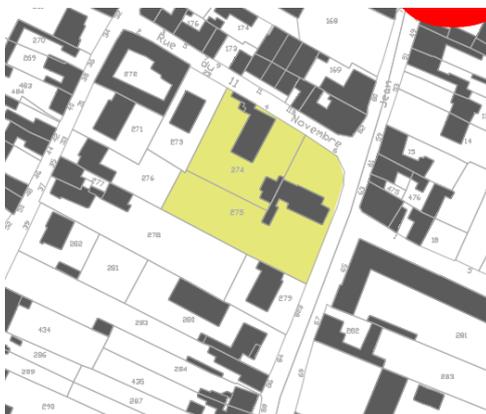
- 14 et 16 Boulevard François :



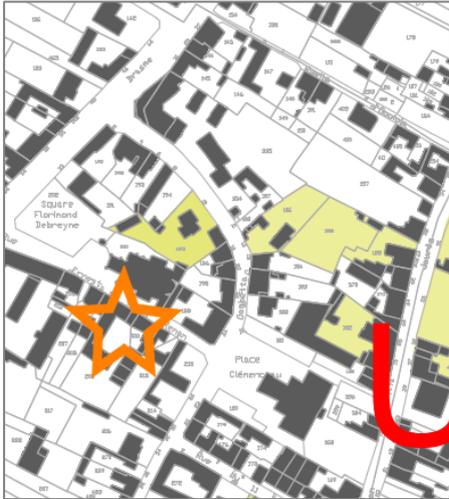
- 23,25,27,29,8,10 et 12 rue Narcisse Houque (non visible) :



- 4 et 6 rue du 11 novembre :



■ 12 et 13 rue Léon Gambetta :



■ 33, 54 et 56 rue François Brasmé :



- 61 et 63 rue François Brasme et 23 rue Marcel Sagnol :



b. Modification de la zone Um

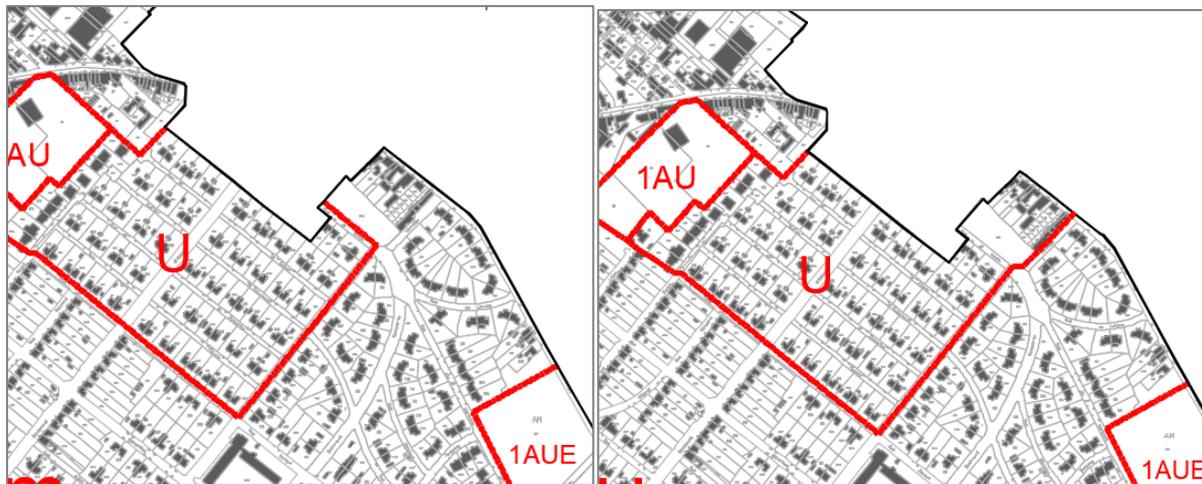
Rue de Condé, il est proposé de retirer des constructions d'habitation ne constituant pas de l'habitat minier du secteur Um, et ainsi de rectifier une erreur matérielle. En effet, le règlement n'est pas adapté aux constructions existantes.



Secteur d'habitat non minier rue de Condé à retirer de la zone Um et à classer en U

Zonage avant modification

zonage après modification

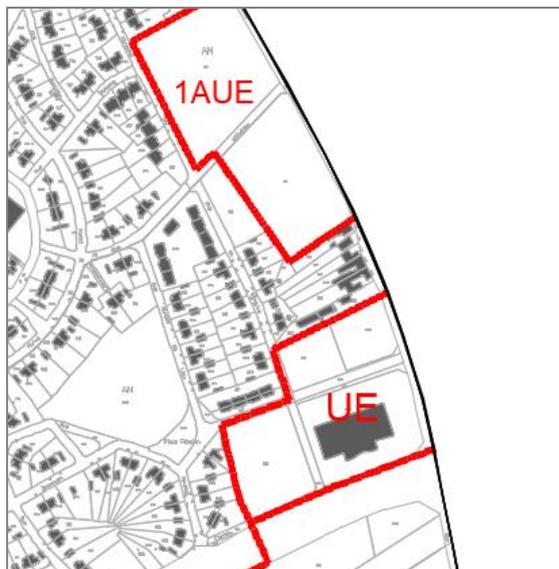


De même, toujours au niveau de la rue de Condé, il est proposé de retirer un secteur d'habitat non minier de la zone Um et de l'affecter en U.

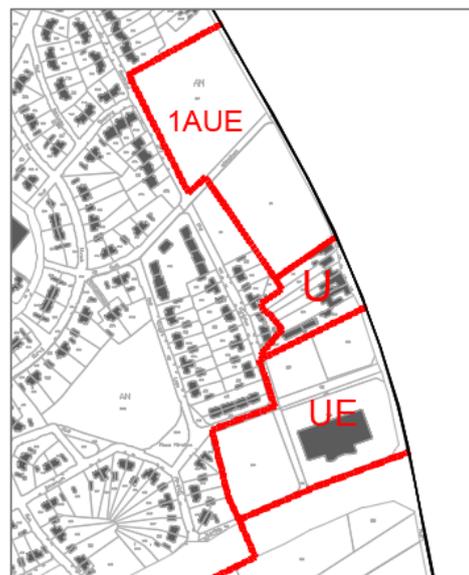


Secteur d'habitat non minier rue de Condé à retirer de la zone Um et à classer en U

Zonage avant modification



Zonage après modification



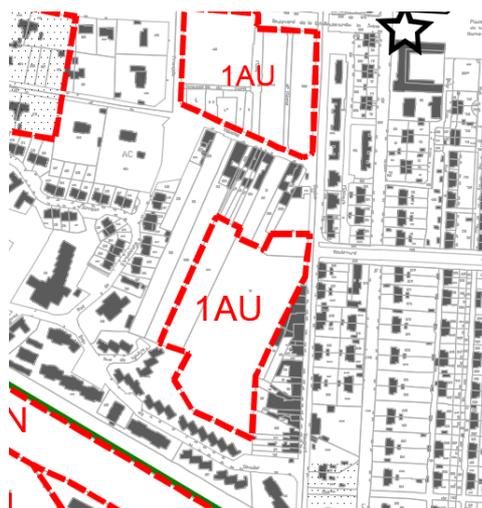
c. Affectation des zones aménagées en U

Afin que le zonage corresponde à l'occupation réelle du sol, il est proposé d'affecter les zones AU désormais investies en zone urbaine.

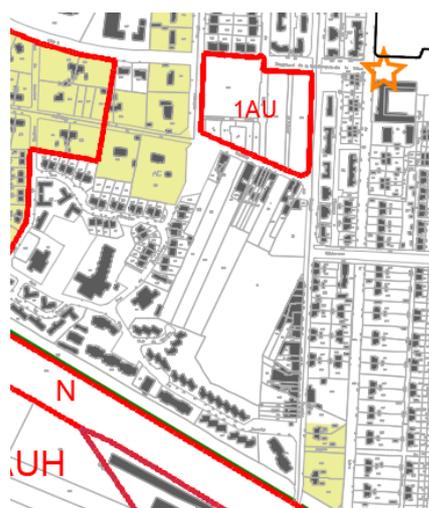
- Zone rue Narcisse Houque : elle est désormais totalement aménagée.



Zonage avant modification



zonage après modification

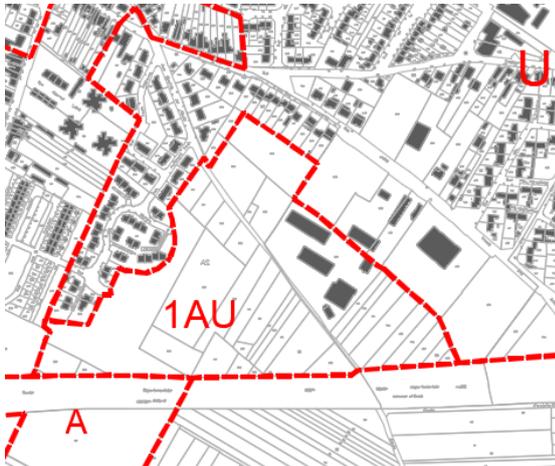


■ Les corons d'Aix :

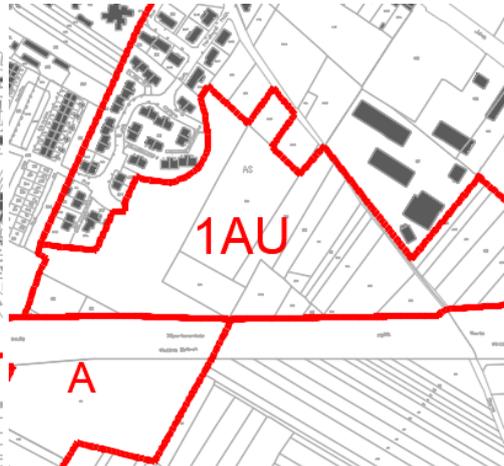
La partie aménagée est également intégrée en zone urbaine.



Zonage avant modification



Zonage après modification



IV. Absence de remise en cause des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La modification du PLU n'entraîne pas d'atteinte à l'économie générale du plan, puisqu'il s'agit d'adaptations règlementaires et de corrections mineures du plan de zonage et des OAP.

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* ». ³

Les notions d'atteinte à l'économie générale du plan et de 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 notion⁴. 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 plan⁵. De même, une modification susceptible d'entraver l'activité agricole de la commune⁶ ou permettant l'implantation d'un supermarché⁷ est considérée comme telle.

En revanche, une légère modification des hauteurs avec maintien du coefficient d'occupation des sols⁸ ou encore « *diverses altérations ne constituant, ni par chacune d'elles, ni dans leur ensemble, une modification du caractère de la commune* »⁹ ne constituent pas une atteinte à l'économie générale du plan ou du PADD.

En l'espèce, les quelques modifications envisagées ne remettent pas en cause le projet politique communal, et ne visent qu'à l'adapter.

³ Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions sur CE 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix.

⁴ CAA Paris 8 novembre 2007 Association syndicale du Front-de-Seine.

⁵ CE, 20 novembre 1987, Commune de Moissy-Cramayel.

⁶ CE 2 décembre 1991 Commune La chaussée-Tirancourt.

⁷ CE 6 février 1998 Falcy.

⁸ CE 24 janvier 1994, Commune Lège-Cap-Ferret.

⁹ CAA Lyon, 1ère chambre, 5 février 2002, société Grispy Apple's.

V. Incidences sur l'Environnement

L'article L.104-3 du code de l'Environnement précise que : *«sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. »*

La procédure n'a pas d'effets notables sur l'environnement puisque :

- Les modifications des OAP visent essentiellement à adapter certains principes (accès, franges paysagères...) ;
- La création de l'OAP sur la friche Lefait permet au contraire de densifier le site, et la création de franges paysagères de favoriser la biodiversité et de diminuer les nuisances pour les riverains,
- Les modifications du règlement visent à adapter et simplifier certaines règles, sans incidences sur l'environnement,
- Les modifications du plan de zonage permettent de corriger des erreurs matérielles (habitat non minier dans un secteur non adapté) et à adapter la délimitation des zones à la réalité du terrain (zone AU aménagées classées en U).
- La complétude des éléments de patrimoine bâti a au contraire une incidence positive sur l'environnement, en assurant ainsi la préservation du patrimoine et du cadre de vie.