

Joué-lès-Tours

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



Rapport de présentation

**Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Métropolitain du**



Département d'Indre-et-Loire

atu

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault

BP 601 - 37206 Tours cedex 3

Téléphone : 02 47 71 70 70

Télécopie : 02 47 71 97 35

Courriel : atu@atu37.org

www.atu37.org

Sommaire

CHAPITRE 1 : CADRE GLOBAL DE LA PROCÉDURE.....	2
Le PLU, un document évolutif.....	2
Le choix de la procédure de modification simplifiée.....	2
Le contexte communal : rappel des grandes orientations du PLU approuvé.....	3
CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU	6
1. Création d'un secteur spécifique au quartier « La Barachonnerie ».....	6
2. Modification des règles des clôtures en zone 1AU (Article II.2.1.8.).....	7
3. Modifications des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives (Article II.1.4).....	9
4. Assouplissement de la règle de stationnement automobile de la zone UX.....	20
5. Modifications des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Article II.1.3.)	21
6. Précision des règles de hauteurs des extensions (Article II.1.2.)	25
7. Améliorations de forme et corrections d'erreurs matérielles	28
Les évolutions apportées au dossier de PLU et leurs motifs	28
Les extraits du PLU avant et après la présente modification simplifiée	30
Le tableau des superficies des zones	34
CHAPITRE 3 : AUTO-EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	36
Aucune incidence sur les sites Natura 2000	36
Des impacts sur l'environnement maîtrisés.....	37
Tableau de synthèse des impacts sur l'environnement par thématique	38
Conclusions de l'auto-évaluation	39

CHAPITRE 1 : CADRE GLOBAL DE LA PROCÉDURE

LE PLU, UN DOCUMENT EVOLUTIF

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementant le droit du sol et la construction sur le territoire communal. C'est à partir des différentes pièces règlementaires qui le composent, écrites et graphiques, que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable...). Il a un caractère juridique et est opposable aux tiers, c'est-à-dire que ses dispositions s'imposent à tous (y compris pour des travaux non soumis à autorisation).

Le PLU représente également un outil de planification urbaine qui organise le développement de la commune en définissant des orientations stratégiques, ensuite traduites en règles d'urbanisme, selon un découpage précis et détaillé en différentes zones. Naturellement, le PLU est amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont souhaitées par la commune afin de mettre en œuvre sa politique d'aménagement.

La commune de Joué-lès-Tours a approuvé son PLU le 1^{er} avril 2019 à la suite d'une procédure de révision générale. A ce jour, le PLU a fait l'objet de cinq mises à jour ainsi que d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité sur le site dit « Les Carmeries ».

Après plusieurs années de mise en œuvre, la municipalité a jugé nécessaire d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU afin de procéder à diverses modifications et ajustements pour prendre en compte les nouvelles orientations souhaitées par la municipalité et ajuster certaines dispositions règlementaires en vue de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Dans le cas présent, la commune de Joué-lès-Tours a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée afin de faire évoluer le dossier de PLU en fonction des points suivants :

- Création d'un secteur spécifique au quartier « la Barachonnerie » ;
- Modification des règles des clôtures en zone 1AU ;
- Modifications des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ;
- Assouplissement de la règle de stationnement automobile de la zone UX ;
- Modifications des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Précision des règles de hauteurs des extensions ;
- Améliorations de forme et corrections d'erreurs matérielles.

LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification relève d'une procédure simplifiée.

En effet, en vertu de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, sous réserve des cas où une révision s'impose (en application de l'article L. 153-31), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure ne relève pas d'une révision prévue à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, la procédure pour modifier le règlement d'urbanisme du PLU tient de la modification. Toutefois, la procédure ne relève pas d'une modification de

droit commun, pour laquelle l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme impose une enquête publique puisqu'elle n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme (lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat).

La présente modification dépend donc d'une procédure simplifiée (sans enquête publique) prévue à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme qui précise que dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée, c'est-à-dire avec une simple mise à disposition du public du dossier de PLU et non une enquête publique.

LE CONTEXTE COMMUNAL : RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS DU PLU APPROUVE

Joué-lès-Tours est la deuxième ville de l'agglomération et du département. Elle se situe hors val inondable. Elle est très bien reliée (bientôt deux lignes de tramway) et bien équipée. Elle dispose d'espaces naturels et de loisirs à proximité. Elle a donc une responsabilité particulière dans l'accueil de population et donc dans le développement de son offre résidentielle.

Dans le même temps, Joué-lès-Tours, une des villes du cœur métropolitain qui dispose de la plus grande superficie d'espaces agricoles, a aussi une responsabilité dans la préservation de cette activité économique.

Second pôle d'emplois du département, la ville est forte de la présence d'activités importantes, notamment industrielles, source d'emplois et qui ont forgé l'histoire de la ville.

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Une triple responsabilité est portée par la ville à l'échelle de la métropole : l'accueil de population, le renforcement du pôle d'emplois et la préservation des espaces agricoles.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la ville se construit dans le respect de ces grands équilibres, selon deux grandes orientations :

AXE 1 : CONFORTER LE SOCLE NATUREL ET URBAIN EXISTANT

1.1. Mettre en valeur les espaces agronaturels

- Protéger les espaces agronaturels
- Une "méridienne verte" entre le centre-ville et le lac des Bretonnières
- Préserver la coulée verte des loisirs
- Renforcer la présence de la nature en ville

1.2. Conforter les qualités des quartiers dans un nouvel équilibre urbain

- Conserver les spécificités des quartiers résidentiels
- Protéger le patrimoine et l'identité jocondienne
- Maîtriser l'émergence d'un centre élargi
- Reconquérir les espaces publics du centre-ville
- Mettre en valeur des entrées de ville
- Une insertion qualitative des activités économiques

- Prendre en compte les nuisances et notamment celle du boulevard périphérique

1.3. Faciliter la vie de proximité

- Poursuivre le maillage en équipements
- Maintenir les commerces dans le centre et dans les polarités de quartier

AXE 2 : UNE VILLE ACTIVE DANS LA DYNAMIQUE METROPOLITAINE

2.1. Une ville d'accueil

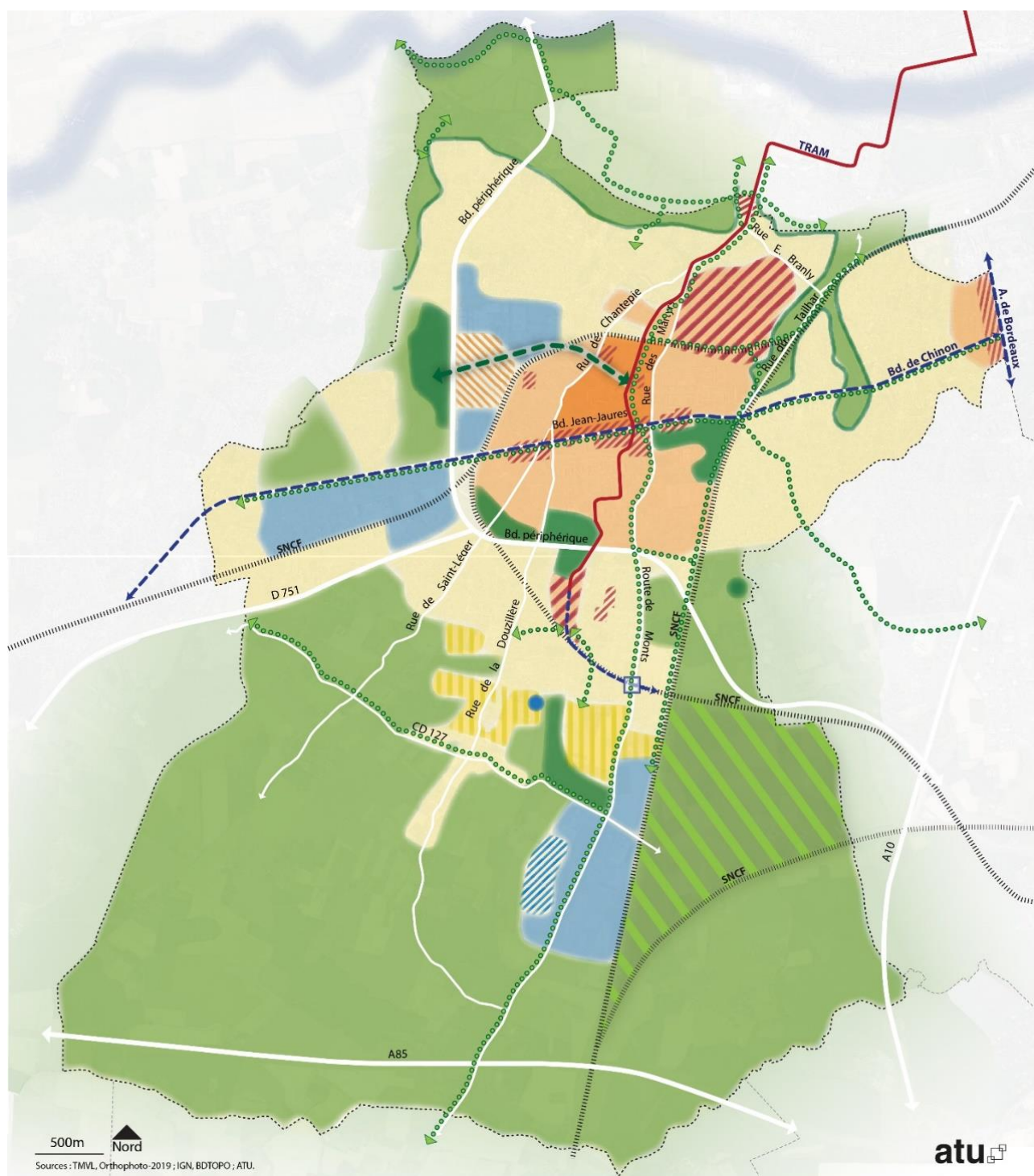
- Poursuivre la dynamique démographique et augmenter le poids relatif de la ville au sein de l'agglomération
- Maintenir un parc de logements diversifié
- Identifier des sites de projets pour accueillir ces nouveaux logements

2.2. Un pôle dynamique pour l'emploi métropolitain

- Implanter de nouvelles activités au sein d'un quartier urbain mixte sur la friche de l'ancienne usine Michelin
- Renforcer l'activité agricole

2.3. Une ville reliée

- Anticiper l'amélioration prévisible de la desserte par les transports collectifs
- Promouvoir l'intermodalité
- Renforcer les liaisons douces
- Maîtriser les flux de déplacements au Sud
- Des nouveaux quartiers qui composent avec les espaces naturels



La ville existante valorisée

- Protéger l'espace agricole et naturel
- Conserver la spécificité des quartiers
- Conforter la ville mixte et dense
- Reconquérir le centre-ville
- Renforcer le pôle d'équipements
- Valoriser les parcs d'activités existants
- Prendre en compte le risque technologique

Les espaces de projet en interface avec des espaces agricoles et naturels

- Renouveler la ville vers une dominante d'habitat
- Renouveler la ville à long terme
- Reconquérir la friche industrielle de Michelin en quartier urbain mixte
- Habiter en lisière de la ville
- Développer la ville vers de l'activité économique
- Renforcer l'espace agricole
- Tramway
- Renforcer la desserte en transport collectif
- Créer un pôle d'échange
- Créer ou conforter les liaisons douces
- Créer un nouvel axe de composition

CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

Les pièces du dossier de PLU concernées par la modification simplifiée sont les suivantes :

Règlement d'urbanisme :

- ▶ Le règlement écrit ;
- ▶ La liste des sites faisant l'objet d'un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- ▶ La liste des éléments de patrimoine à protéger identifiés au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme ;
- ▶ Le règlement graphique : Plan de zone n°1 « Partie Nord », plan de zone n°2 « Partie Sud » et plan de zone n°3 « Centre-ville ».

1. CREATION D'UN SECTEUR SPECIFIQUE AU QUARTIER « LA BARACHONNERIE »

LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Le règlement de la zone 1AU stipule que « à l'exception de celles interdites à l'article I.1.2, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à conditions : [...] d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble. ». Ce qui suppose que l'opération d'ensemble doit couvrir la totalité de la zone 1AU de la Barachonnerie. Afin de permettre le phasage du programme de la zone, la modification vise à créer un secteur spécifique à ce quartier, 1Aub, avec des règles qui n'imposent pas une opération d'ensemble sur la totalité de la zone.

LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Règlement <u>avant</u> modification	Règlement <u>après</u> modification
Zone 1AU - 1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits	Zone 1AU - 1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits
<p>2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières</p> <p>À l'exception de celles interdites à l'article I.1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ; - d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus ; - d'être compatibles avec les dispositions de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation (l'OAP) si le projet est situé dans un tel périmètre identifié au plan de zonage ; 	<p>2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières</p> <p>À l'exception de celles interdites à l'article I.1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ; - d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus ; - d'être compatibles avec les dispositions de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation (l'OAP) si le projet est situé dans un tel périmètre identifié au plan de zonage ;

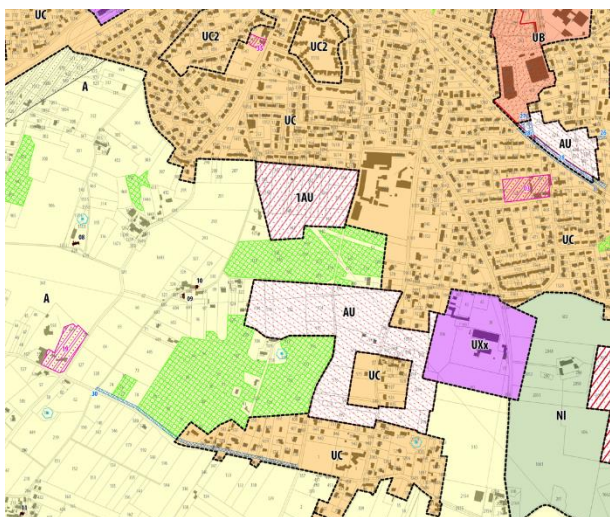
- d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.

- d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, à l'exception du secteur 1AUb.

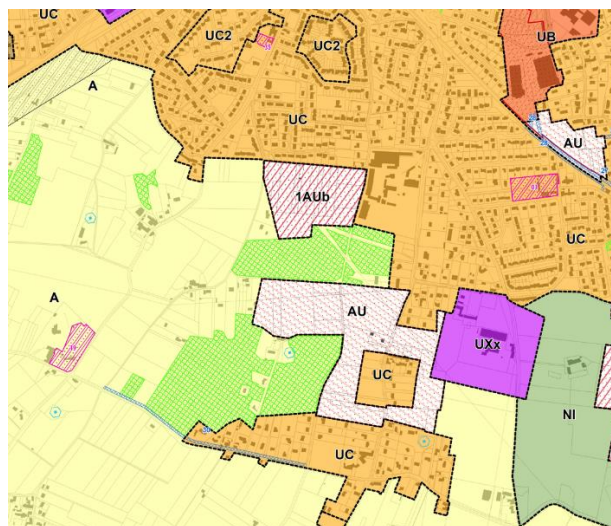
Dans le secteur 1AUb :

- d'être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



2. MODIFICATION DES REGLES DES CLOTURES EN ZONE 1AU (ARTICLE II.2.1.8.)

LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Le règlement ne prévoit pas dans ses dispositions la possibilité de réaliser des clôtures constituées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage au sein de la zone 1AU. La modification a pour objectif de les autoriser.

LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Règlement <u>avant</u> modification	Règlement <u>après</u> modification
Zone 1AU - 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Zone 1AU - 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
<p>2.1.8 Clôtures sur voies et emprises publiques</p> <p>[...]</p> <p><u>Les clôtures doivent être constituées :</u></p> <p>- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille...). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,7 mètre. L'utilisation en remplissage de lames (ou lisses) empilées ou resserrées ainsi que celle des grillages est proscrite.</p>	<p>2.1.8 Clôtures sur voies et emprises publiques</p> <p>[...]</p> <p><u>Les clôtures doivent être constituées :</u></p> <p>- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille...). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,7 mètre. L'utilisation en remplissage de lames (ou lisses) empilées ou resserrées ainsi que celle des grillages est proscrite.</p>

- soit par un mur plein d'une hauteur totale au plus de 1,7 mètre. La hauteur du mur peut être supérieure s'il s'agit de reconstruire, prolonger ou réhabiliter un mur traditionnel existant d'une hauteur supérieure. Les murs de parpaing doivent être recouverts d'un revêtement extérieur dans les mêmes conditions que les constructions. Le traitement séquencé d'un mur plein est demandé s'il apparaît proportionnellement long : création de parties évidées plus ou moins transparentes (exemple par un rapport de 1/3 – 2/3 de la longueur et/ou de la hauteur). Cette disposition s'applique dans tous les cas pour les murs à partir de 1,3 mètre de hauteur qui dépassent une longueur de 10 mètres (y compris en tenant compte des clôtures adjacentes).

La hauteur de la clôture est mesurée à compter du niveau du sol de la voie ou de l'emprise publique qui la jouxte, des adaptations peuvent être acceptées en cas de relief.

- soit par un mur plein d'une hauteur totale au plus de 1,7 mètre. La hauteur du mur peut être supérieure s'il s'agit de reconstruire, prolonger ou réhabiliter un mur traditionnel existant d'une hauteur supérieure. Les murs de parpaing doivent être recouverts d'un revêtement extérieur dans les mêmes conditions que les constructions. Le traitement séquencé d'un mur plein est demandé s'il apparaît proportionnellement long : création de parties évidées plus ou moins transparentes (exemple par un rapport de 1/3 – 2/3 de la longueur et/ou de la hauteur). Cette disposition s'applique dans tous les cas pour les murs à partir de 1,3 mètre de hauteur qui dépassent une longueur de 10 mètres (y compris en tenant compte des clôtures adjacentes).

- soit par une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

La hauteur de la clôture est mesurée à compter du niveau du sol de la voie ou de l'emprise publique qui la jouxte, des adaptations peuvent être acceptées en cas de relief.

3. MODIFICATIONS DES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (ARTICLE II.1.4)

LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

PRECISION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (ZONES UC, 1AU, UP, N ET A)

Le règlement omet d'apporter des dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de terrain. Le règlement permet une implantation en limites séparatives latérales. Dans les cas où une construction ne s'implanterait pas en limites séparatives, un recul minimum est exigé par rapport aux autres limites. Cependant, il n'est pas fixé de règles concernant l'implantation des constructions en limites séparatives de fond de terrain, le permettant de fait. Pour remédier à cette absence de règle, la modification vise à compléter le règlement en instaurant un recul systématique en limites séparatives de fond de terrain selon les règles existantes.

INSTAURATION D'UNE BANDE D'IMPLANTATION AU SEIN DE LA ZONE 1AU

Le règlement du PLU définit une bande d'implantation des constructions de 20 mètres à compter de la limite de la voie publique ou privée où se situe l'accès principal au terrain ou à partir du recul imposé s'il existe. La bande de 20 mètres s'applique à plusieurs zones du PLU. La municipalité souhaiterait la faire appliquer à la zone 1AU dans un souci de limitation de la consommation d'espace et de préservation de la qualité des paysages, notamment dans le traitement de la transition entre l'espace agricole et l'espace urbain.

CLARIFICATION DE LA REGLE DE CALCUL DU RETRAIT DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (TOUTES ZONES)

Lorsque le règlement impose un retrait des constructions par rapport aux limites séparatives, ce retrait est calculé en fonction de la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres. Il n'est pas précisé si les débords de toiture doivent être pris en compte ou non dans le calcul du retrait. Afin d'éviter toute interprétation, la modification vise à exclure les débords de toiture de la règle des retraits des constructions par rapport aux limites séparatives.

ASSOUPLISSEMENT DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA ZONE UP

Le règlement impose une implantation soit sur au moins une limite séparative latérale, soit avec un retrait au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres. Cependant, pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, ne respectant pas ces cas de figure, le règlement ne laisse pas de possibilités aux extensions de s'implanter avec le même retrait de la construction existante. La modification vise à permettre de prendre en compte le bâti existant dans un souci d'une meilleure cohérence urbaine.

COMPLETION DES REGLES D'IMPLANTATION DES PISCINES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (TOUTES ZONES)

Le règlement impose une marge de retrait de 3 mètres minimum des piscines par rapport aux limites séparatives de manière à limiter les risques de nuisances que les piscines peuvent apporter au voisinage. Cependant, les règles semblent se limiter au bassin des piscines en omettant les pourtours aménagés autour des piscines (margelles, etc.). La modification vise à compléter le règlement en prenant en compte les pourtours des piscines dans le calcul de la marge de retrait.

CLARIFICATION DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DU SECTEUR UAF

Il est fait mention dans le règlement : « dans les secteurs UAF couverts par une orientation d'aménagement (OAP) ». Il s'agit d'une mention inutile puisque les deux secteurs UAF existants sont couverts par une OAP. Par ailleurs, le secteur UAF traversé par le boulevard Jean Jaurès comporte des règles spécifiques mais pas l'autre. La modification vise à compléter le règlement en apportant une disposition générale sur l'implantation des constructions, avant de préciser les règles particulières le long du boulevard Jean Jaurès.

LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Règlement <u>avant</u> modification	Règlement <u>après</u> modification
Zone UA - 1. Volumétrie et implantation des constructions	Zone UA - 1. Volumétrie et implantation des constructions
<p>1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>1.4.2 Dispositions générales</p> <p>Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.</p> <p><u>Dans la bande de 20 mètres</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Pour l'implantation sur les autres limites, lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Une implantation différente peut être admise pour permettre l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, qui ne serait pas implanté sur au moins une limite séparative latérale. L'implantation peut alors se faire dans le prolongement de celle existante.</p> <p><u>Au-delà de la bande de 20 mètres</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>1.4.2 Dispositions générales</p> <p>Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.</p> <p><u>Dans la bande de 20 mètres</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Pour l'implantation sur les autres limites, lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Une implantation différente peut être admise pour permettre l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, qui ne serait pas implanté sur au moins une limite séparative latérale. L'implantation peut alors se faire dans le prolongement de celle existante.</p> <p><u>Au-delà de la bande de 20 mètres</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance, comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p>

Les annexes (excepté les piscines) et les extensions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale à conditions :

- d'être adossées à une construction existante sur le terrain voisin ;
- et sans dépasser le gabarit (longueur et hauteur totale) de ladite construction ;

1.4.3 Dispositions particulières

[...]

Dans le secteur UAf couvert par une orientation d'aménagement (OAP),

La bande des 20 mètres ne s'applique pas.

Le long du boulevard Jean Jaurès, l'implantation des bâtiments doit préserver des vues sur le parc de la Rabière. Un tiers de la largeur du terrain, dans toute sa profondeur, ne doit pas être construit afin de dégager des vues sur le parc.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

1.4.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières

Les dispositions ci-dessous s'appliquent dans et au-delà de la bande de 20 mètres.

Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.

Les piscines doivent être implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, excepté les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.

Les annexes (excepté les piscines) et les extensions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale à conditions :

- d'être adossées à une construction existante sur le terrain voisin ;
- et sans dépasser le gabarit (longueur et hauteur totale) de ladite construction.

1.4.3 Dispositions particulières

[...]

Dans le secteur UAf ~~couvert par une orientation d'aménagement (OAP),~~

La bande des 20 mètres ne s'applique pas. **L'implantation par rapport aux limites séparatives doit s'intégrer à l'organisation de fait.**

Le long du boulevard Jean Jaurès, l'implantation des bâtiments doit préserver des vues sur le parc de la Rabière. Un tiers de la largeur du terrain, dans toute sa profondeur, ne doit pas être construit afin de dégager des vues sur le parc.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

1.4.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières

Les dispositions ci-dessous s'appliquent dans et au-delà de la bande de 20 mètres.

Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.

Les bassins des piscines et leur pourtour (margelles, plages...) doivent être implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, excepté les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.

Zone UB - 1. Volumétrie et implantation des constructions	Zone UB - 1. Volumétrie et implantation des constructions
<p>1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>1.4.2 Dispositions générales</p> <p>Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.</p> <p><u>Dans la bande de 20 mètres</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Pour l'implantation sur les autres limites, lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p><u>Au-delà de la bande de 20 mètres</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Les annexes (excepté les piscines) et les extensions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être adossées à une construction existante sur le terrain voisin ; - et sans dépasser le gabarit (longueur et hauteur totale) de ladite construction ; <p>[...]</p> <p>1.4.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières</p> <p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent dans et au-delà de la bande de 20 mètres.</p> <p>Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.</p>	<p>1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>1.4.2 Dispositions générales</p> <p>Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.</p> <p><u>Dans la bande de 20 mètres</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Pour l'implantation sur les autres limites, lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p><u>Au-delà de la bande de 20 mètres</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance, comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Les annexes (excepté les piscines) et les extensions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être adossées à une construction existante sur le terrain voisin ; - et sans dépasser le gabarit (longueur et hauteur totale) de ladite construction. <p>[...]</p> <p>1.4.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières</p> <p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent dans et au-delà de la bande de 20 mètres.</p> <p>Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.</p>

<p>Les piscines doivent être implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.</p> <p>Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, excepté les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.</p> <p>Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.6 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.</p>	<p>Les bassins des piscines et leur pourtour (margelles, plages...) doivent être implantés au minimum à 3 mètres des limites séparatives.</p> <p>Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, excepté les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.</p> <p>Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.6 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.</p>
Zone UC - 1. Volumétrie et implantation des constructions	Zone UC - 1. Volumétrie et implantation des constructions
<p>1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>1.4.2 Dispositions générales</p> <p>L'implantation des constructions doit assurer le caractère aéré de ces quartiers.</p> <p>Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.</p> <p><u>Dans la bande de 20 mètres</u></p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales. Pour l'implantation sur les autres limites, lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>[...]</p> <p>1.4.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières</p> <p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent dans et au-delà de la bande de 20 mètres.</p> <p>Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.</p> <p>Les piscines doivent être implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.</p>	<p>1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>1.4.2 Dispositions générales</p> <p>L'implantation des constructions doit assurer le caractère aéré de ces quartiers.</p> <p>Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.</p> <p><u>Dans la bande de 20 mètres</u></p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales uniquement. Pour l'implantation sur les autres limites, Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>[...]</p> <p>1.4.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières</p> <p>Les dispositions ci-dessous s'appliquent dans et au-delà de la bande de 20 mètres.</p> <p>Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.</p>

<p>Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.</p> <p>Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.</p>	<p>Les bassins des piscines et leur pourtour (margelles, plages...) doivent être implantés au minimum à 3 mètres des limites séparatives.</p> <p>Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.</p> <p>Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.</p>
Zone 1AU - 1. Volumétrie et implantation des constructions	Zone 1AU - 1. Volumétrie et implantation des constructions
<p>1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1.4.1 Dispositions générales</p> <p>L'implantation des constructions doit assurer le caractère aéré de ces quartiers.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales. Pour l'implantation sur les autres limites, lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Les règles s'appliquent à chaque lot bâti ou non issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.</p> <p>1.4.2 Exceptions aux dispositions générales</p> <p>Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.</p> <p>Les piscines doivent être implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.</p> <p>Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, excepté les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.</p>	<p>1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1.4.1 Définitions</p> <p>La bande de 20 mètres est prise à compter de la limite de la voie publique ou privée où se situe l'accès principal au terrain ou à partir du recul imposé s'il existe.</p> <p>1.4.2 Dispositions générales</p> <p>L'implantation des constructions doit assurer le caractère aéré de ces quartiers.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales. Pour l'implantation sur les autres limites, lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.</p> <p><u>Dans la bande de 20 mètres</u></p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales uniquement. Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p>

Le long des cheminements piétonniers et des espaces verts, l'implantation en limites séparatives n'est pas autorisée. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 20 mètres

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance, comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Les annexes et les extensions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale à condition :

- d'être adossées à une construction existante sur le terrain voisin ;
- et sans dépasser le gabarit (longueur et hauteur totale) de ladite construction.

1.4.3 Dispositions particulières

Dans le secteur 1AUa

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales uniquement. Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

1.4.4 Exceptions aux dispositions générales

Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.

Les bassins des piscines et leur pourtour (margelles, plages...) doivent être implantés au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, excepté les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Zone AU - 1. Volumétrie et implantation des constructions	Zone AU - 1. Volumétrie et implantation des constructions
<p>1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1.4.1 Dispositions générales</p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales. Pour l'implantation sur les autres limites, lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>1.4.2 Exceptions aux dispositions générales</p> <p>Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.</p> <p>Les piscines doivent être implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.</p> <p>Une implantation différente peut être admise pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.</p> <p>Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.</p>	<p>1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1.4.1 Dispositions générales</p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales uniquement. Pour l'implantation sur les autres limites, Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>1.4.2 Exceptions aux dispositions générales</p> <p>Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.</p> <p>Les bassins des piscines et leur pourtour (margelles, plages...) doivent être implantés au minimum à 3 mètres des limites séparatives.</p> <p>Une implantation différente peut être admise pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.</p> <p>Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.</p>
Zone UP - 1. Volumétrie et implantation des constructions	Zone UP - 1. Volumétrie et implantation des constructions
<p>1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1.4.2 Dispositions générales</p> <p>Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.</p> <p><u>Dans le secteur UP1</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point de la</p>	<p>1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1.4.2 Dispositions générales</p> <p>Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.</p> <p><u>Dans le secteur UP1</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale et être en retrait des limites séparatives de fond de terrain. Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance</p>

construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente peut être autorisée si et seulement si les conditions suivantes sont respectées :

- le terrain ou l'organisation du bâti ne présente pas une configuration rendant possible le respect de la règle ;
- la construction nouvelle doit être implantée contre une construction existante.

Dans le secteur UP2

Dans la bande de 20 mètres, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Pour l'implantation sur les autres limites, lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 20 mètres :

- les extensions et les annexes d'une construction principale, implantée en limites séparatives, doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale et doivent avoir une hauteur totale au plus de 3 mètres.
- les extensions d'une construction principale qui n'est pas implantée en limite séparative peuvent reprendre le même retrait des limites séparatives que la construction principale ou doivent respecter la règle de retrait énoncée dans la bande des 20 mètres.

1.4.3 Exceptions aux dispositions générales

Les dispositions ci-dessous s'appliquent dans et au-delà de la bande de 20 mètres.

Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.

Les piscines doivent être implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, excepté les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

comptée horizontalement (**hors débords de toiture**), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente peut être autorisée si et seulement si les conditions suivantes sont respectées :

- le terrain ou l'organisation du bâti ne présente pas une configuration rendant possible le respect de la règle ;
- la construction nouvelle doit être implantée contre une construction existante.

Dans le secteur UP2

Dans la bande de 20 mètres, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale **et être en retrait des limites séparatives de fond de terrain**. Pour l'implantation sur les autres limites, lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement (**hors débords de toiture**), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 20 mètres :

- les extensions et les annexes d'une construction principale, implantée en limites séparatives, doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale et doivent avoir une hauteur totale au plus de 3 mètres.
- les extensions d'une construction principale qui n'est pas implantée en limite séparative peuvent reprendre le même retrait des limites séparatives que la construction principale ou doivent respecter la règle de retrait énoncée dans la bande des 20 mètres.

1.4.3 Exceptions aux dispositions générales

Les dispositions ci-dessous s'appliquent dans et au-delà de la bande de 20 mètres.

Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.

Les bassins des piscines et leur pourtour (margelles, plages...) doivent être implantés au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour des extensions d'une construction existante. Dans ce cas,

<p>Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.</p>	<p>l'implantation de la construction existante peut être conservée.</p> <p>Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, excepté les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.</p> <p>Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.</p>
Zones N et A - 1. Volumétrie et implantation des constructions	Zones N et A - 1. Volumétrie et implantation des constructions
<p>1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>1.4.2 Dispositions générales</p> <p><u>Dans une bande de 20 mètres</u></p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales. Pour l'implantation sur les autres limites, lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p><u>Au-delà d'une bande de 20 mètres</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. La distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Au-delà de la bande de 20 mètres, les annexes et les extensions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être adossées à une construction existante sur le terrain voisin ; - et sans dépasser le gabarit (longueur et hauteur totale) de ladite construction ; <p>1.4.3 Exceptions aux dispositions générales et particulières</p>	<p>1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>1.4.2 Dispositions générales</p> <p><u>Dans une bande de 20 mètres</u></p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales uniquement. Pour l'implantation sur les autres limites, Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p><u>Au-delà d'une bande de 20 mètres</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. La distance, comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Au-delà de la bande de 20 mètres, les annexes et les extensions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être adossées à une construction existante sur le terrain voisin ; - et sans dépasser le gabarit (longueur et hauteur totale) de ladite construction.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent dans et au-delà de la bande de 20 mètres.

Pour permettre le changement de destination des bâtiments identifiés au L151-11, une implantation différente peut être autorisée.

Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.

Les piscines doivent être implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise ou exigée pour les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, et les ouvrages d'infrastructures.

Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.

1.4.3 Exceptions aux dispositions générales et particulières

Les dispositions ci-dessous s'appliquent dans et au-delà de la bande de 20 mètres.

Pour permettre le changement de destination des bâtiments identifiés au L151-11, une implantation différente peut être autorisée.

Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.

Les bassins des piscines et leur pourtour (margelles, plages...) doivent être implantés au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise ou exigée pour les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, et les ouvrages d'infrastructures.

Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.

4. ASSOUPPLISSEMENT DE LA REGLE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE DE LA ZONE UX

LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Le règlement impose des normes minimales en places de stationnement selon le type d'activités et la surface de plancher créée ou transformée. Pour les locaux à usage d'atelier, industriel et d'entrepôt, les normes minimales en stationnement sont de 10% de la surface de plancher avec un minimum de 4 places pour 200 m² de surface de plancher. Les règles de stationnement apparaissent trop contraignantes, notamment pour les entrepôts. La modification vise à assouplir et simplifier la règle des stationnements pour les locaux à usage d'atelier et industriel (10 % de la surface de plancher avec un minimum de 4 places sans minimum de surface) et à ne pas mettre de norme chiffrée pour les entrepôts puisque les besoins varient selon les situations.

LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Règlement <u>avant</u> modification Zone UX - 4. Stationnement	Règlement <u>après</u> modification Zone UX - 4. Stationnement
<p>4.1.1 Stationnement automobile</p> <p>Des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services, du personnel et de la clientèle doivent être aménagées sur le terrain.</p> <p>Les normes minimales en places de stationnement sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les locaux à usage de bureaux ainsi que de commerces et activités de service : 50% de la Surface de Plancher (SP) - Pour les locaux à usage d'atelier, industriel et d'entrepôt : 10% de la SP avec un minimum de 4 places pour 200 m² de SP. <p>[...]</p>	<p>4.1.1 Stationnement automobile</p> <p>Des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services, du personnel et de la clientèle doivent être aménagées sur le terrain.</p> <p>Les normes minimales en places de stationnement sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les locaux à usage de bureaux ainsi que de commerces et activités de service : 50% de la Surface de Plancher (SP) ; - Pour les locaux à usage d'atelier et industriel et d'entrepôt : 10% de la SP avec un minimum de 4 places pour 200 m² de SP. ; <p>[...]</p>

5. MODIFICATIONS DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (ARTICLE II.1.3.)

LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

PRECISIONS DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES DU SECTEUR UC3

Le règlement impose une bande d'implantation de 30 mètres dans le secteur UC3 dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces et de préservation de la qualité des paysages (traitement des lisières agronaturelles). Cependant, la définition de la bande d'implantation au II.1.3.1. précise qu'elle est à compter de la limite de la voie publique ou privée, permettant ainsi de déroger au sens initial de la règle en construisant en fond de terrain si création d'une nouvelle voie privée au préalable. Pour rappel, ce secteur est caractérisé par une urbanisation linéaire le long de la route de Narbonne. La modification vise à corriger cette possibilité en précisant pour le secteur UC3, que la bande d'implantation doit être comptée à partir de la limite de la voie publique le long de la route de Narbonne.

CLARIFICATION DES EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS GENERALES (TOUTES ZONES)

Le règlement autorise une implantation différente dans les cas où le terrain donne sur plusieurs voies. Une implantation sur la voie apparaissant comme secondaire est admise. La modification vise à compléter la rédaction de la règle en précisant que plusieurs voies sont susceptibles d'apparaître comme secondaires selon les cas de figure.

AMELIORATION DE FORME EN ZONE UB

Le règlement fait mention d'une définition de la bande de 20 mètres alors qu'il n'y a pas de règles s'y référant qui s'appliquent en zone UB. La modification vise à enlever la définition de la bande de 20 mètres puisqu'elle n'a pas lieu d'être.

LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Règlement <u>avant</u> modification	Règlement <u>après</u> modification
Zone UA - 1. Volumétrie et implantation des constructions	Zone UA - 1. Volumétrie et implantation des constructions
<p>1.3.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières</p> <p>Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour s'aligner sur une implantation existante sur le terrain ou sur les terrains limitrophes ; - pour des raisons de sécurité, notamment le long des voies traversées par un tramway ou une ligne de bus à haut niveau de service ; - pour des annexes à une construction principale ; - pour permettre l'extension et la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article. Dans ce cas, l'implantation existante 	<p>1.3.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières</p> <p>Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour s'aligner sur une implantation existante sur le terrain ou sur les terrains limitrophes ; - pour des raisons de sécurité, notamment le long des voies traversées par un tramway ou une ligne de bus à haut niveau de service ; - pour des annexes à une construction principale ; - pour permettre l'extension et la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article. Dans ce cas, l'implantation existante

<p>peut être conservée à condition de ne pas faire saillie sur la limite avec l'espace public existant ou projeté ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la voie apparaissant comme secondaire et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ; <p>[...]</p>	<p>peut être conservée à condition de ne pas faire saillie sur la limite avec l'espace public existant ou projeté ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la/les voie(s) apparaissant comme secondaire(s) et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ; <p>[...]</p>
Zone UB - 1. Volumétrie et implantation des constructions	Zone UB - 1. Volumétrie et implantation des constructions
<p>1.3.1 Définitions</p> <p>La bande de 20 mètres est prise à compter de la limite de la voie publique ou privée où se situe l'accès principal au terrain, ou à partir du recul imposé s'il existe.</p> <p>1.3.2 Dispositions générales</p> <p>[...]</p> <p>1.3.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières</p> <p>Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour s'aligner sur une implantation existante sur le terrain ou sur les terrains limitrophes ; - pour des raisons de sécurité, notamment le long des voies traversées par un tramway ou une ligne de bus à haut niveau de service ; - pour des annexes à une construction principale ; - pour permettre l'extension et la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée à condition de ne pas faire saillie sur la limite avec l'espace public existant ou projeté ; - lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la voie apparaissant comme secondaire et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ; <p>[...]</p>	<p>1.3.1 Définitions</p> <p>La bande de 20 mètres est prise à compter de la limite de la voie publique ou privée où se situe l'accès principal au terrain, ou à partir du recul imposé s'il existe.</p> <p>1.3.1 Dispositions générales</p> <p>[...]</p> <p>1.3.3 Exceptions aux dispositions générales et particulières</p> <p>Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour s'aligner sur une implantation existante sur le terrain ou sur les terrains limitrophes ; - pour des raisons de sécurité, notamment le long des voies traversées par un tramway ou une ligne de bus à haut niveau de service ; - pour des annexes à une construction principale ; - pour permettre l'extension et la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée à condition de ne pas faire saillie sur la limite avec l'espace public existant ou projeté ; - lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la/les voie(s) apparaissant comme secondaire(s) et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ; <p>[...]</p>
Zone UC - 1. Volumétrie et implantation des constructions	Zone UC - 1. Volumétrie et implantation des constructions
<p>1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer</p>	<p>1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer</p>

<p>1.3.3 Dispositions particulières</p> <p>[...]</p> <p><u>Dans le secteur UC3</u></p> <p>En supplément des dispositions de l'article II.1.3.2, les nouvelles constructions principales ne sont pas autorisées au-delà d'une bande d'implantation de 30 mètres définie au II.1.3.1.</p> <p>Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.</p> <p>1.3.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières</p> <p>Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des raisons de sécurité, notamment le long des voies traversées par un tramway ou une ligne de bus à haut niveau de service ; - pour permettre l'extension, la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée à condition de ne pas faire saillie sur la limite avec l'espace public existant ou projeté ; - pour s'aligner sur des constructions existantes implantées en deçà du recul imposé sur le terrain ou sur les terrains limitrophes ; - lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la voie apparaissant comme secondaire et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ; <p>[...]</p>	<p>1.3.3 Dispositions particulières</p> <p>[...]</p> <p><u>Dans le secteur UC3</u></p> <p>En supplément des dispositions de l'article II.1.3.2, les nouvelles constructions principales ne sont pas autorisées au-delà d'une bande d'implantation de 30 mètres définie au II.1.3.1.</p> <p>La bande de 30 mètres est prise à compter de l'alignement de voirie de la route de Narbonne.</p> <p>Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.</p> <p>1.3.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières</p> <p>Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des raisons de sécurité, notamment le long des voies traversées par un tramway ou une ligne de bus à haut niveau de service ; - pour permettre l'extension, la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée à condition de ne pas faire saillie sur la limite avec l'espace public existant ou projeté ; - pour s'aligner sur des constructions existantes implantées en deçà du recul imposé sur le terrain ou sur les terrains limitrophes ; - lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la/les voie(s) apparaissant comme secondaire(s) et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ; <p>[...]</p>
Zones UP, 1AU et N - 1. Volumétrie et implantation des constructions	Zones UP, 1AU et N - 1. Volumétrie et implantation des constructions
<p>1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer</p> <p>1.3.3 Exceptions aux dispositions générales</p> <p>Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :</p> <p>[...]</p>	<p>1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer</p> <p>1.3.3 Exceptions aux dispositions générales</p> <p>Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :</p> <p>[...]</p>

<p>- lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la voie apparaissant comme secondaire et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;</p> <p>[...]</p>	<p>- lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la/les voie(s) apparaissant comme secondaire(s) et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;</p> <p>[...]</p>
<p>Zone AU - 1. Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Zone AU - 1. Volumétrie et implantation des constructions</p>
<p>1.3.2 Exceptions aux dispositions générales</p> <p>Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des raisons de sécurité, notamment le long des voies traversées par un tramway ou une ligne de bus à haut niveau de service ; - pour permettre la réhabilitation, le changement de destination, l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée à condition de ne pas faire saillie sur la limite avec l'espace public existant ou projeté ; - pour s'aligner sur des constructions existantes implantées en deçà du recul imposé sur le terrain ou sur les terrains limitrophes ; - lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la voie apparaissant comme secondaire et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ; <p>[...]</p>	<p>1.3.2 Exceptions aux dispositions générales</p> <p>Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des raisons de sécurité, notamment le long des voies traversées par un tramway ou une ligne de bus à haut niveau de service ; - pour permettre la réhabilitation, le changement de destination, l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée à condition de ne pas faire saillie sur la limite avec l'espace public existant ou projeté ; - pour s'aligner sur des constructions existantes implantées en deçà du recul imposé sur le terrain ou sur les terrains limitrophes ; - lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la/les voie(s) apparaissant comme secondaire(s) et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ; <p>[...]</p>
<p>Zone A - 1. Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Zone A - 1. Volumétrie et implantation des constructions</p>
<p>1.3.3 Exceptions aux dispositions générales et particulières</p> <p>Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour s'aligner sur une implantation existante sur la terrain ou sur les terrains limitrophes ; - pour des raisons de sécurité, notamment le long des voies traversées par un tramway ou une ligne de bus à haut niveau de service ; - pour des annexes à une construction principale ; 	<p>1.3.3 Exceptions aux dispositions générales et particulières</p> <p>Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour s'aligner sur une implantation existante sur la le terrain ou sur les terrains limitrophes ; - pour des raisons de sécurité, notamment le long des voies traversées par un tramway ou une ligne de bus à haut niveau de service ; - pour des annexes à une construction principale ;

- pour permettre l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée à condition de ne pas faire saillie sur la limite avec l'espace public existant ou projeté ;

- lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la voie apparaissant comme secondaire et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;

[...]

- pour permettre l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée à condition de ne pas faire saillie sur la limite avec l'espace public existant ou projeté ;

- lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la/les voie(s) apparaissant comme secondaire(s) et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;

[...]

6. PRECISION DES REGLES DE HAUTEURS DES EXTENSIONS (ARTICLE II.1.2.)

LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

La modification a pour objectif de venir compléter le règlement en précisant l'égout de toiture ou l'acrotère existant comme point de référence pour l'accroche des extensions d'une construction dans un souci d'une meilleure clarté de la règle.

LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Règlement <u>avant</u> modification	Règlement <u>après</u> modification
Zone UC et AU - 1. Volumétrie et implantation des constructions	Zone UC et AU - 1. Volumétrie et implantation des constructions
<p>1.2. La hauteur des constructions</p> <p>[...]</p> <p>1.2.2 Dispositions générales</p> <p>La hauteur maximale des constructions est au plus de 7 mètres (R+1).</p> <p>La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante.</p> <p>Une hauteur différente (entre 0 et 2 mètres supplémentaires) peut être tolérée à des fins de prise en compte de l'inondabilité.</p> <p>[...]</p>	<p>1.2. La hauteur des constructions</p> <p>[...]</p> <p>1.2.2 Dispositions générales</p> <p>La hauteur maximale des constructions est au plus de 7 mètres (R+1).</p> <p>La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante.</p> <p>Pour les constructions principales présentant plusieurs hauteurs à l'égout de toiture ou à l'acrotère, la hauteur maximale s'apprécie à l'égout de toiture ou à l'acrotère sur lequel est adossée l'extension.</p> <p>[...]</p>
Zone UA - 1. Volumétrie et implantation des constructions	Zone UA - 1. Volumétrie et implantation des constructions
1.2. La hauteur des constructions	1.2. La hauteur des constructions

<p>[...]</p> <p>1.2.2 Dispositions générales</p> <p><u>Hauteurs maximales</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions est au plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les secteurs UAa et UAb, de 16 mètres (R+4), - Dans les secteurs UAd et UAf, de 13 mètres (R+3), - Dans le secteur UAg, de 10 mètres (R+2), - Dans le secteur UAc, de 7 mètres (R+1). La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante. <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>1.2.2 Dispositions générales</p> <p><u>Hauteurs maximales</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions est au plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les secteurs UAa et UAb, de 16 mètres (R+4), - Dans les secteurs UAd et UAf, de 13 mètres (R+3), - Dans le secteur UAg, de 10 mètres (R+2), - Dans le secteur UAc, de 7 mètres (R+1). La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante. <p>Pour les constructions principales présentant plusieurs hauteurs à l'égout de toiture ou à l'acrotère, la hauteur maximale s'apprécie à l'égout de toiture ou à l'acrotère sur lequel est adossée l'extension.</p> <p>[...]</p>
<p>Zone UB - 1. Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Zone UB - 1. Volumétrie et implantation des constructions</p>
<p>1.2. La hauteur des constructions</p> <p>[...]</p> <p>1.2.2 Dispositions générales</p> <p><u>Hauteurs maximales</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions est au plus de 13 mètres (R+3).</p> <p>Dans le secteur UBa, la hauteur maximale est à ajuster (de R+2 soit 10 mètres à R+3 soit 13 mètres) en fonction de l'environnement bâti, aux fins d'intégrer le bâtiment projeté au pavillonnaire existant.</p> <p>Dans le secteur UBb, la hauteur maximale des constructions est au plus de 16 mètres (R+4).</p> <p>Dans le secteur UBc, la hauteur maximale des constructions est au plus de 10 mètres. Le nombre de niveau de plancher est limité à trois répartis en R+1+Comble ou Attique ou R+2 selon l'OAP définie sur ce secteur.</p> <p>[...]</p>	<p>1.2. La hauteur des constructions</p> <p>[...]</p> <p>1.2.2 Dispositions générales</p> <p><u>Hauteurs maximales</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions est au plus de 13 mètres (R+3).</p> <p>Dans le secteur UBa, la hauteur maximale est à ajuster (de R+2 soit 10 mètres à R+3 soit 13 mètres) en fonction de l'environnement bâti, aux fins d'intégrer le bâtiment projeté au pavillonnaire existant.</p> <p>Dans le secteur UBb, la hauteur maximale des constructions est au plus de 16 mètres (R+4).</p> <p>Dans le secteur UBc, la hauteur maximale des constructions est au plus de 10 mètres. Le nombre de niveau de plancher est limité à trois répartis en R+1+Comble ou Attique ou R+2 selon l'OAP définie sur ce secteur.</p> <p>Pour les constructions principales présentant plusieurs hauteurs à l'égout de toiture ou à l'acrotère, la hauteur maximale s'apprécie à l'égout de toiture ou à l'acrotère sur lequel est adossée l'extension.</p> <p>[...]</p>

Zone UP - 1. Volumétrie et implantation des constructions	Zone UP - 1. Volumétrie et implantation des constructions
<p>1.2. La hauteur des constructions</p> <p>1.2.2 Dispositions générales</p> <p>[...]</p> <p><u>Dans le secteur UP2</u></p> <p>La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante. La hauteur totale de l'extension doit être inférieure à la hauteur totale de la construction principale.</p> <p>[...]</p> <p>La hauteur totale des annexes est, au plus, de 9 mètres.</p>	<p>1.2. La hauteur des constructions</p> <p>1.2.2 Dispositions générales</p> <p>[...]</p> <p><u>Dans le secteur UP2</u></p> <p>La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante. La hauteur totale de l'extension doit être inférieure à la hauteur totale de la construction principale.</p> <p>Pour les constructions principales présentant plusieurs hauteurs à l'égout de toiture ou à l'acrotère, la hauteur maximale s'apprécie à l'égout de toiture ou à l'acrotère sur lequel est adossée l'extension.</p> <p>[...]</p> <p>La hauteur totale des annexes est, au plus, de 9 mètres.</p>
Zone 1AU - 1. Volumétrie et implantation des constructions	Zone 1AU - 1. Volumétrie et implantation des constructions
<p>1.2. La hauteur des constructions</p> <p>[...]</p> <p>1.2.2 Dispositions générales</p> <p>La hauteur maximale des constructions est au plus de 7 mètres (R+1+c).</p> <p>La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante.</p> <p>Une hauteur différente (entre 0 et 2 mètres supplémentaires) peut être tolérée à des fins de prise en compte de l'inondabilité.</p> <p>[...]</p>	<p>1.2. La hauteur des constructions</p> <p>[...]</p> <p>1.2.2 Dispositions générales</p> <p>La hauteur maximale des constructions est au plus de 7 mètres (R+1+c).</p> <p>La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante.</p> <p>Pour les constructions principales présentant plusieurs hauteurs à l'égout de toiture ou à l'acrotère, la hauteur maximale s'apprécie à l'égout de toiture ou à l'acrotère sur lequel est adossée l'extension.</p> <p>[...]</p>
Zones N et A - 1. Volumétrie et implantation des constructions	Zones N et A - 1. Volumétrie et implantation des constructions
<p>1.2. La hauteur des constructions</p> <p>[...]</p> <p>1.2.2 Dispositions générales</p> <p>La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est au plus de 7 mètres (R+1).</p>	<p>1.2. La hauteur des constructions</p> <p>[...]</p> <p>1.2.2 Dispositions générales</p> <p>La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est au plus de 7 mètres (R+1).</p>

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante.

[...]

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante.

Pour les constructions principales présentant plusieurs hauteurs à l'égout de toiture ou à l'acrotère, la hauteur maximale s'apprécie à l'égout de toiture ou l'acrotère sur lequel est adossée l'extension. [...]

7. AMELIORATIONS DE FORME ET CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES

LES EVOLUTIONS APORTEES AU DOSSIER DE PLU ET LEURS MOTIFS

LE REGLEMENT ECRIT

N°	Identification de la modification à apporter	Modification apportée	Motifs des évolutions
1	Règlement de la zone UC - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Corriger la phrase : Si des garages, buanderies, annexes ... sont intégrés dans le rez-de-chaussée de la construction. Selon le lexique du PLU, les annexes ne sont pas intégrées à une construction mais disjointes	Amélioration de forme pour une meilleure clarté du règlement
2	Règlement de la zone UX – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières	Il s'agit d'un doublon. Supprimer l'une des assertions suivantes : Les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone	Correction d'une erreur matérielle
3	Règlement de la zone A – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières	Compléter la rédaction du règlement : les extensions, les annexes, la surélévation des bâtiments ayant une existence à la date d'approbation de la révision du PLU	Amélioration de forme pour une meilleure clarté du règlement. Il s'agit de compléter la date manquante sans changer le sens initial de la règle

4	Règlement de toutes zones - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Clarifier que les règles introductives s'appliquent bien à toutes les constructions et non seulement aux constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif	Amélioration de forme pour une meilleure clarté du règlement
---	--	---	---

LA LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER

N°	Identification de la modification à apporter	Modification apportée	Motifs des évolutions
5	Liste des éléments de patrimoine à protéger, n°55 : bâti rural. Corriger une erreur de numéro de parcelle	Le numéro de parcelle mentionné ne correspond pas à la parcelle identifiée. Préciser qu'il s'agit de la parcelle BX 1267 et non pas BX 126	Correction d'une erreur matérielle

LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Identification de la modification à apporter	Modification apportée	Motifs des évolutions
6	Suppression de l'emplacement réservé n°9, le projet est abandonné	Suppression de l'ER n°9 de la liste des emplacements réservés et du règlement graphique	Suppression d'un emplacement réservé
7	Correction d'une erreur matérielle dans la liste des emplacements réservés. L'ER n°11 apparait dans le règlement graphique mais pas dans la liste des emplacements réservés. L'ER n°10 apparait en doublon en lieu et place de l'ER n°11	Ajout de l'ER n°11 dans la liste des emplacements réservés	Correction d'une erreur matérielle
8	Correction d'une erreur matérielle. L'ER n°6 a été supprimé lors de la DECPRO n°1, cependant elle apparait toujours dans la liste des emplacements réservés	Suppression de l'ER n°6 de la liste des emplacements réservés	Correction d'une erreur matérielle

LES EXTRAITS DU PLU AVANT ET APRES LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE





LE REGLEMENT ECRIT

La procédure de modification simplifiée a été l'occasion de procéder à la correction de quelques fautes de frappe aperçues après plusieurs années de mise en œuvre.




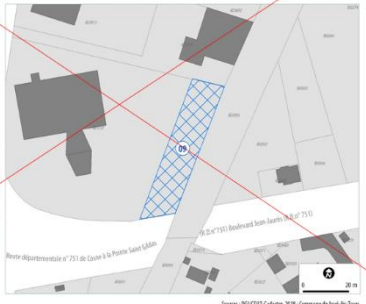
N°	<u>Avant</u> la modification simplifiée n°1	<u>Après</u> la modification simplifiée n°1
1	<p>Zone UC – 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>2.1.5 Façades</p> <p>[...]</p> <p>Si des garages, buanderies, annexes... sont intégrés dans le rez-de-chaussée de la construction, celui-ci doit être traité de la même façon que l'ensemble de la façade.</p> <p>[...]</p>	<p>Zone UC – 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>2.1.5 Façades</p> <p>[...]</p> <p>Si des garages, buanderies, annexes... sont intégrés dans le rez-de-chaussée de la construction, celui-ci doit être traité de la même façon que l'ensemble de la façade.</p> <p>[...]</p>
2	<p>Zone UX - 2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières</p> <p><u>Dans le secteur UXb, seuls sont autorisés :</u></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone ; - les antennes relais sur pylônes ; - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes strictement nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. Elles doivent être intégrées dans le corps du bâtiment d'activités. Un seul logement est autorisé par terrain; - les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone ; - les établissements de formation professionnelle ; - les équipements d'intérêt collectif et les services publics. <p>[...]</p>	<p>Zone UX - 2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières</p> <p><u>Dans le secteur UXb, seuls sont autorisés :</u></p> <p>[...]</p> <p>—les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - les antennes relais sur pylônes ; - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes strictement nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. Elles doivent être intégrées dans le corps du bâtiment d'activités. Un seul logement est autorisé par terrain; - les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone ; - les établissements de formation professionnelle ; - les équipements d'intérêt collectif et les services publics. <p>[...]</p>

3	<p>Zone A - 2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières</p> <p>les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation ; - les extensions, les annexes la surélévation des bâtiments à usage d'habitation ayant une existence à la date - les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; <p>[...]</p>	<p>Zone A - 2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières</p> <p>les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation ; - les extensions, les annexes la surélévation des bâtiments à usage d'habitation ayant une existence à la date d'approbation de la révision du PLU ; - les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; <p>[...]</p>
4	<p>Toutes zones - 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>2.1 Dispositions générales</p> <p>[...]</p> <p>Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, excepté les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.</p> <p>La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que des adaptations peuvent y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.</p>	<p>Toutes zones - 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>2.1 Dispositions générales</p> <p>[...]</p> <p>Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, excepté les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.</p> <p>En plus des dispositions ci-dessus, la réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que des adaptations peuvent y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.</p>

LA LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER

N°	Avant la modification simplifiée n°1	Après la modification simplifiée n°1
5	<p>N°55</p> <p>BÂTI RURAL</p> <p>DESCRIPTION : Ancienne ferme ou coserie au lieu-dit "Fantaisie", avec un volume à longs pans en "L" en rez-de-chaussée, toiture à deux pentes et couverture en petites tuiles plates. Le pignon en retour d'angle est implanté à l'alignement et s'inscrit dans la continuité d'un mur de clôture maçonné imposant. Lucarne survolignée d'origine.</p> <p>Valeur d'authenticité : ++ Valeur paysagère : +++ Valeur de rareté : ++</p> <p>Adresse : Rue de la Fantaisie</p> <p>Numéro de parcelle : BX 126 et 133</p> <p>Patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme</p>   <p>Source : SDU/SDP/Colloque 2018 - Commune de Joué-les-Tours</p>	<p>N°55</p> <p>BÂTI RURAL</p> <p>DESCRIPTION : Ancienne ferme ou coserie au lieu-dit "Fantaisie", avec un volume à longs pans en "L" en rez-de-chaussée, toiture à deux pentes et couverture en petites tuiles plates. Le pignon en retour d'angle est implanté à l'alignement et s'inscrit dans la continuité d'un mur de clôture maçonné imposant. Lucarne survolignée d'origine.</p> <p>Valeur d'authenticité : ++ Valeur paysagère : +++ Valeur de rareté : ++</p> <p>Adresse : Rue de la Fantaisie</p> <p>Numéro de parcelle : BX 126 et 133</p> <p>Patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme</p>   <p>Source : SDU/SDP/Colloque 2018 - Commune de Joué-les-Tours</p>

LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Avant la modification simplifiée n°1	Après la modification simplifiée n°1
6	<p>Emplacement réservé N°09</p> <p>Numéro(s) de(s) parcelle(s) concerné(s) : AE0707</p> <p>Objet : Aménagement d'un point de connexion au réseau ferroviaire</p> <p>Bénéficiaire : Métropole</p> <p>Type : Emplacement réservé aux voies publiques</p> <p>Surface : 890,1 m²</p> <p>Emplacement réservé</p>   <p>Source : SDU/SDP/Colloque 2018 - Commune de Joué-les-Tours</p>	<p>Emplacement réservé N°09</p> <p>Numéro(s) de(s) parcelle(s) concerné(s) : AE0707</p> <p>Objet : Aménagement d'un point de connexion au réseau ferroviaire</p> <p>Bénéficiaire : Métropole</p> <p>Type : Emplacement réservé aux voies publiques</p> <p>Surface : 890,1 m²</p> <p>Emplacement réservé</p> <p>Supprimé par la MS N°1</p>   <p>Source : SDU/SDP/Colloque 2018 - Commune de Joué-les-Tours</p>

N°	Avant la modification simplifiée n°1	Après la modification simplifiée n°1
6		
7	<p>Emplacement réservé N°10</p> <p>Número(s) de(s) parcelle(s) concernée(s) : BM0305 à BM0307, BM0411, BM0412, BM0439, BM0003, BM0005, BM0008 à BM0018, BM0020 à BM0023, BM0114, BM0141, BM0142</p> <p>Objet : Elargissement de l'espace public le long du boulevard Jean Jaurès</p> <p>Suite</p> <p>Bénéficiaire : Métropole</p> <p>Type : Emplacement réservé aux voies publiques</p> <p>Surface : 7909 m²</p> <p>Emplacement réservé</p> <p>Sources : SDAC 2017 Cadastre, 2018 : Commune de Joué-les-Tours</p>	<p>Emplacement réservé N°11</p> <p>Número(s) de(s) parcelle(s) concernée(s) : BI0241, BI0461, BI0462</p> <p>Objet : Aménagement d'une voie entre le boulevard Jean Jaurès et la rue Descartes (poursuite de la rue Laennec)</p> <p>Bénéficiaire : Métropole</p> <p>Type : Emplacement réservé aux voies publiques</p> <p>Surface : 676,8 m²</p> <p>Emplacement réservé</p> <p>Sources : SDAC 2017 Cadastre, 2018 : Commune de Joué-les-Tours</p>
8	<p>Emplacement réservé N°06</p> <p>Número(s) de(s) parcelle(s) concernée(s) : AE1004, AE1005</p> <p>Objet : Aménagement d'une voie entre la rue Gutenberg et la RD37</p> <p>Bénéficiaire : Métropole</p> <p>Type : Emplacement réservé aux voies publiques</p> <p>Surface : 8253,7 m²</p> <p>Emplacement réservé</p> <p>Sources : SDAC 2017 Cadastre, 2018 : Commune de Joué-les-Tours</p>	<p>Emplacement réservé N°06</p> <p>Número(s) de(s) parcelle(s) concernée(s) : AE1004, AE1005</p> <p>Objet : Aménagement d'une voie entre la rue Gutenberg et la RD37</p> <p>Bénéficiaire : Métropole</p> <p>Type : Emplacement réservé aux voies publiques</p> <p>Surface : 8253,7 m²</p> <p>Emplacement réservé</p> <p>Sources : SDAC 2017 Cadastre, 2018 : Commune de Joué-les-Tours</p>

LE TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES

Le seul changement dans le tableau des superficies des zones est l'intégration du secteur 1AUb dans la zone 1AU.

Zones et secteurs	Superficie avant la MS1 (ha)	Superficie après la MS1 (ha)
Les zones urbaines		
Zone UA	185,4	185,4
dont :	dont :	dont :
Secteur UAa	36,2	36,2
Secteur UAb	53,1	53,1
Secteur UAc	64,3	64,3
Secteur UAd	3,0	3,0
Secteur UAf	7,7	7,7
Secteur UAg	21,0	21,0
Zone UB	89,0	89,0
dont :	dont :	dont :
Secteur UBa	3,6	3,6
Secteur UBb	10,5	10,5
Secteur UBc	4,3	4,3
Zone UC	646,7	646,7
dont :	dont :	dont :
Secteur UC1	21,6	21,6
Secteur UC 2	16,4	16,4
Secteur UC3	5,4	5,4
Secteur UP	20,6	20,6
dont :	dont :	dont :
Secteur UP1	5,4	5,4
Secteur UP2	15,2	15,2
Zone UE	41.2	41.2
Zone UX	238,7	238,7
dont :	dont :	dont :
UXa	19,9	19,9
UXb	69,7	69,7
UXx	8,0	8,0

Les zones à urbaniser		
Zone 1AU	32,5	32,5
dont :	dont :	dont :
1AUa	25,2	25,2
1AUb	/	5,5
Zone 1AUM	20,2	20,2
Zone AU	26,3	26,3
Les zones naturelles et agricoles		
Zone N	984,9	984,9
dont :	dont :	dont :
Secteur Nb	20,4	20,4
Secteur Nc	4,4	4,4
Secteur Ne	23,7	23,7
Secteur Nj	8,2	8,2
Secteur Nl	50,0	50,0
Secteur Nr	0,08	0,08
Secteur Nx	2,7	2,7
Secteur Np	40,9	40,9
Zone A	959,5	959,5
Total	3245	3245

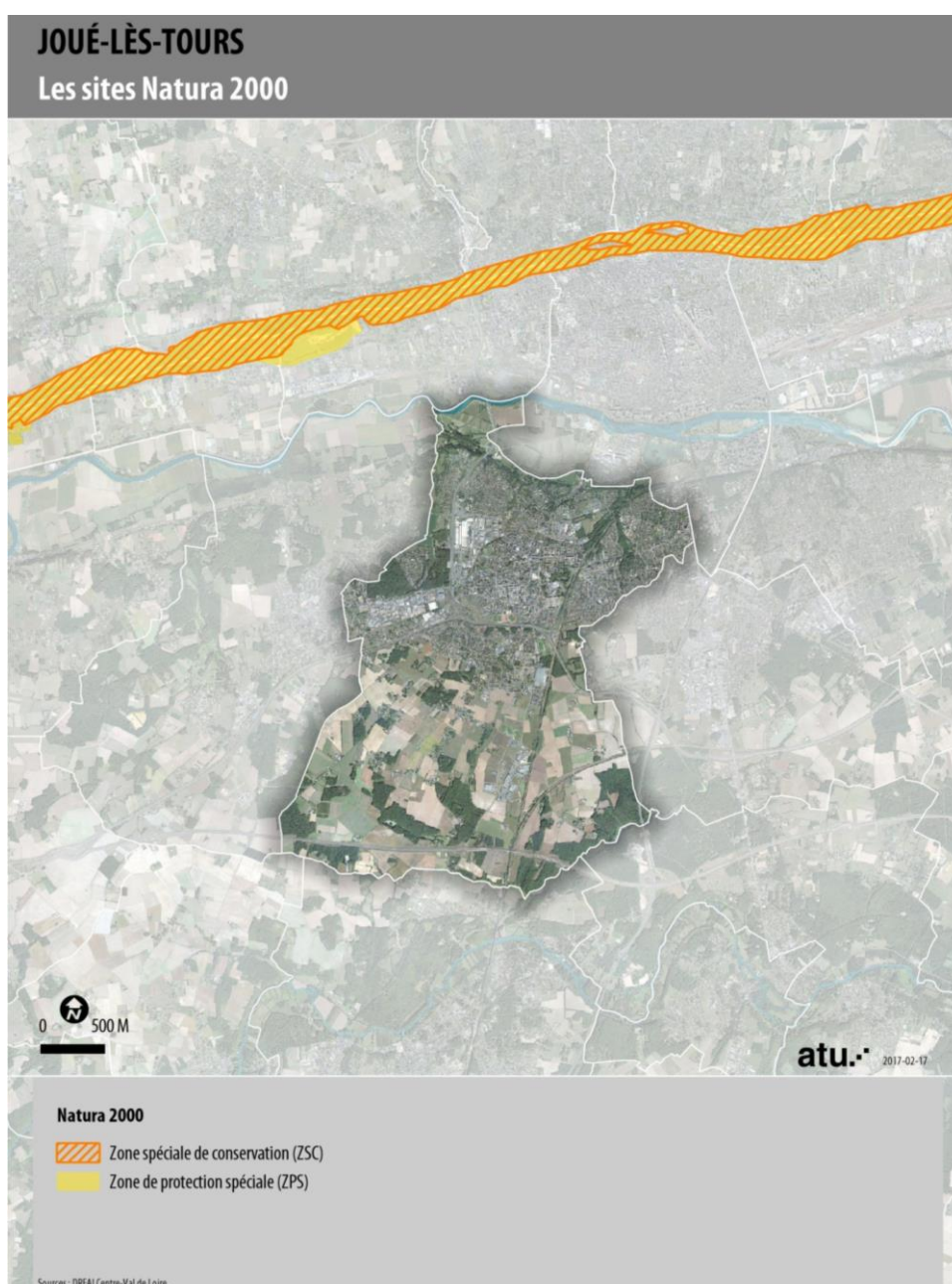
CHAPITRE 3 : AUTO-EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

AUCUNE INCIDENCE SUR LES SITES NATURA 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire jocondien.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont ceux de la vallée de la Loire, situés à près de 2 km au nord de la limite communale de Joué-lès-Tours, en aval : il s'agit de la ZSC n°FR2400548 « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes » et de la ZPS n°FR2410012 « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire »

La présente modification n'a aucune incidence notable prévisible sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire. Les changements apportés au PLU ne remettent pas en cause l'état de conservation de ces sites, ni leurs objectifs de gestion. Aussi, aucune mesure particulière n'est donc exposée au titre du PLU.



DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT MAITRISES

Création d'un secteur spécifique au quartier « la Barachonnerie » :

La création d'un secteur spécifique au quartier de la Barachonnerie n'engendre pas de conséquences sur l'environnement. La modification vise uniquement à permettre une programmation exécutable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et non dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Modification des règles de clôtures en zone 1AU :

La modification a pour objectif de permettre la réalisation d'une clôture constituée d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage en zone 1AU.

Modifications des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives :

- ▶ Précision des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : La modification a pour objectif de ne plus autoriser dans tous les cas de figure, des implantations de constructions en limite séparative de fond de terrain. En plus d'avoir une incidence positive sur le paysage urbain en marquant une transition entre l'espace urbain et l'espace agronaturel, la modification a pour conséquence une moindre imperméabilisation des fonds de jardin.
- ▶ Instauration d'une bande d'implantation au sein de la zone 1AU : En instaurant une bande d'implantation des constructions de 20 mètres en zone 1AU, la modification contribue à limiter la consommation d'espace et à préserver la qualité des paysages, notamment en lisière agronaturelle.
- ▶ Clarification de la règle de calcul du retrait des constructions par rapport aux limites séparatives : Il s'agit uniquement de préciser la règle en excluant les débords de toiture dans le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives.
- ▶ Assouplissement des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone UP : La modification vise à permettre à une extension de s'implanter avec le même retrait qu'une construction existante ne respectant pas les cas de figure prévu par le règlement dans un souci d'une meilleure cohérence urbaine.
- ▶ Complétion des règles d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives : La modification vise à prendre en compte les pourtours des piscines dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives. Elle a notamment pour conséquence d'éloigner les aménagements connexes aux piscines des limites séparatives.
- ▶ Clarification des dispositions particulières du secteur UAf : La modification vise à clarifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives et à rappeler les dispositions générales avant de détailler les dispositions particulières.

Assouplissement de la règle de stationnement automobile de la zone UX :

La modification vise à simplifier le règlement de dispositions incomprises et à assouplir les normes de stationnement pour les entrepôts. Elle a pour conséquence de limiter une imperméabilisation liée aux places de stationnement parfois trop conséquentes par rapport aux besoins réels de l'activité.

Modifications des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- ▶ Précisions des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques du secteur UC3 : La modification a pour objectif de préciser les règles d'implantation des constructions concernant la bande de 30 mètres. Elle a pour objectif de rectifier une possibilité laissée par le règlement de construire en fond de terrain avec la réalisation d'une voie privée, ce qui est à contre-sens de l'esprit de la règle initiale.
- ▶ Clarification des exceptions aux dispositions générales : La modification vise à compléter les règles d'implantation dans les cas où un terrain donnerait sur plusieurs voies apparaissant comme secondaires et non sur une seule comme rédigé dans le règlement initial.

Précision des règles de hauteurs des extensions :

La modification a pour objectif de préciser les règles de hauteurs des constructions dans les cas où une construction principale présenterait plusieurs hauteurs à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Améliorations de forme et corrections d'erreurs matérielles :

Les modifications ont pour objectif de corriger certaines erreurs remarqués dans le dossier de PLU sans altérer les dispositions réglementaires.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT PAR THÉMATIQUE

Thématiques	Incidences du projet	Qualification
Topographie	Néant.	
Hydrologie et Hydrogéologie et cycle de l'eau	Néant.	
Cadre biologique dont TVB	Maitrise de l'imperméabilisation liée au stationnement des locaux à usage d'atelier, industriel et d'entrepôt.	+
Climat, qualité de l'air, potentiel énergétique	Néant.	
L'agriculture	Néant.	
Consommation foncière	Maitrise de la consommation d'espace en zone à urbaniser avec l'instauration d'une bande d'implantation.	+
	Maitrise de la consommation d'espace au sein du secteur UC3.	+
Pollution et nuisances	Néant.	
Les risques	Néant.	
Les déchets	Néant.	
Les caractéristiques de l'espace urbain, les paysages	La préservation des fonds de terrain de toute construction.	+
	Meilleure prise en compte du bâti existant dans un souci de cohérence urbaine.	+
	Possibilité de développer des clôtures constituées d'une haie végétale en zone 1AU.	+
Les fonctions urbaines : logements, emplois, équipements	Néant.	

Les déplacements	Néant.	
La santé humaine	Néant.	
Natura 2000	Néant.	

CONCLUSIONS DE L'AUTO-EVALUATION

Le projet de modification simplifiée n'impacte d'aucune manière des sites NATURA 2000, la ZPS Vallée de la Loire et la ZSC de la Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes sont situées en dehors de la commune.

Les changements apportés aux dispositions du PLU de Joué-lès-Tours prévus par la modification simplifiée n°1 permettent de répondre à des besoins locaux, d'ordre réglementaire. Ils ne remettent pas en cause les autres dispositions du PLU visant à préserver l'environnement et le cadre de vie. Aucun impact sur l'environnement n'est significatif au point de justifier une évaluation environnementale.

En particulier, aucune zone Natura 2000, aucun espace agricole, naturel ou forestier, ni cours d'eau ou étendue d'eau présents sur le territoire de la commune ou à proximité ne sont impactés.