

PRÉFET DU RHÔNE

Direction Départementale des Territoires
du Rhône

Service Planification Aménagement Risques

Pôle Planification

Lyon, le 25 AVR. 2018

Le préfet du Rhône

à

Monsieur le maire de Chaponost
5 avenue Maréchal Joffre
69630 CHAPONOST

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU de Chaponost

Réf. : L-8096S/EL/HC

P.J. : Annexe

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal le 24 janvier 2018 et reçu en préfecture le 25 janvier 2018.

La commune est concernée par le SCOT de l'Ouest Lyonnais, qui l'identifie en tant que pôle structurant historique du territoire en polarité 1, ainsi que par la Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise (DTA).

Le projet présenté consiste en la révision du plan local d'urbanisme approuvé le 27 septembre 2009.

Les principes de maîtrise de l'étalement urbain sont bien intégrés dans votre projet, avec un développement réalisé uniquement au sein de l'enveloppe urbaine existante sans consommation de nouveaux espaces agricoles ou naturels, ce qui devrait permettre de conforter le bourg. L'objectif de développement est fixé à de 800 logements minimum à construire à l'échéance du PLU sur 10 ans en cohérence avec les objectifs du SCOT.

Le projet prévoit une réduction des zones urbaines et à urbaniser de près de 24 hectares par rapport au PLU actuel.

Le projet de PLU prévoit également la protection du patrimoine bâti et naturel ainsi que la préservation des espaces agricoles et naturels.

Toutefois, il résulte de l'analyse du projet de PLU un manque d'ambition concernant la densité, la typologie et la mixité des logements à produire, ainsi qu'une absence de prise en compte des risques géologiques.

Je ne pourrai émettre un avis favorable sur ce projet qu'à la condition de pouvoir notamment lever les trois réserves suivantes :

- prendre en compte les risques naturels géologiques ;

- retravailler les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant la densité et la typologie des logements ;
- Soutenir la production de logements sociaux en cohérence avec la loi SRU.

Deux autres réserves sont également détaillées ci-après.

- **Prendre en compte les risques naturels géologiques**

La commune de Chaponost est concernée par des risques naturels géologiques sur une partie de son territoire, de niveau faible à fort pour les glissements de terrain et de niveau faible à moyen pour les coulées de boues, et ce y compris en zone agglomérée.

Le rapport de présentation n'évoque ni le risque de mouvements de terrain, ni le Porter à Connaissance (PAC) de l'étude départementale de susceptibilité aux mouvements de terrain (BRGM 2012) du 7 janvier 2013.

La commune n'a pas fait réaliser d'étude de risques de mouvements de terrain à l'échelle de son territoire, alors que la prise en compte du PAC aurait dû conduire à un diagnostic de terrain et à la réalisation d'une étude d'aléas et de constructibilité avant l'arrêt du projet de PLU.

Il est nécessaire de se conformer aux exigences du PAC du 7 janvier 2013 avant de pouvoir approuver votre document. Les résultats de l'étude devront figurer au règlement graphique et écrit du PLU. En l'absence d'étude, l'ensemble des zones de susceptibilité aux mouvements de terrain qui n'a pas été étudié devra être classé en zone inconstructible.

J'attire également votre attention sur le fait que l'intégration de cette étude entre l'arrêt de votre document et son approbation est juridiquement fragile. L'intégration d'une carte de constructibilité dans votre document est susceptible de modifier de façon substantielle votre PLU.

Il est donc conseillé de ré-arrêter le projet de PLU.

- **Retravailler les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant la densité et les formes urbaines afin de mieux répondre à l'ambition d'une polarité 1 du SCOT**

La commune de Chaponost est identifiée comme polarité 1 au SCOT de l'Ouest lyonnais avec un objectif de logements à atteindre 2006/2020 de 840 logements minimum. Par projection sur les dix prochaines années et en conformité avec le Plan Local de l'Habitat approuvé en février 2017, le projet de PLU répond à cet objectif avec la construction de plus de 800 logements.

Cependant, outre les objectifs de production de logements, des objectifs de densité et de répartition de formes d'habitat sont fixés au SCOT. La densité résiduelle brute à l'échelle communale devra se situer en polarité 1 entre 40 et 50 logements à l'hectare.

Il est édicté que pour les secteurs non encore investis en zone U, des OAP devront garantir une utilisation économe de l'espace potentiellement disponible dans le cadre d'un projet urbain.

Le projet de PLU prévoit trois secteurs d'OAP en zone U qui permettront la construction d'environ 400 logements.

Environ 400 logements seront produits par densification du tissu urbain ou comblement des dents creuses, par divisions parcellaires notamment.

Sur les zones d'OAP, la densité brute correspond au nombre de logements inclus sur toute la superficie de l'opération prenant en compte notamment les espaces verts, les équipements, etc. Or, en appliquant cette notion, la densité sur l'ensemble des OAP est de 39 logements à l'hectare et non de 47 logements, comme exprimé au rapport de présentation.

Cet objectif devrait être d'autant plus important que la production de logements dans les zones de densification se fera avec une densité moindre, puisque majoritairement en individuel ou groupé. L'ambition affichée de densité d'une polarité 1 du SCOT semble donc difficilement atteignable.

De plus, concernant les typologies logements, le SCOT demande en polarité 1 : 20 % d'individuel, 40 % de groupé et 40 % de collectif. Cet objectif global à l'échelle de la commune semble difficilement réalisable au regard du projet arrêté.

Il est donc demandé un effort au niveau des OAP sur la densité et les typologies de logements permettant de tendre vers une densité plus importante.

- **Soutenir la production de logements sociaux en cohérence avec la loi SRU**

La commune de Chaponost est située dans le périmètre de l'unité urbaine de Lyon. A ce titre, elle est concernée par l'article 55 de la loi SRU modifié par la loi Duflot de janvier 2013. Étant une commune de plus de 3500 habitants, elle est soumise à l'obligation d'atteindre 25 % de logements locatifs sociaux d'ici 2025.

Lors du bilan triennal 2014-2016 de production de logements locatifs sociaux, la commune de Chaponost a fait l'objet de la procédure de constat de carence car elle avait réalisé 96,49 % de son objectif. Étant proche de son objectif, la commune n'a pas été carencée.

Dans le cadre du dispositif SRU, les objectifs de production de logements locatifs sociaux de rattrapage du déficit sont notifiés en début de période. Les objectifs fixés dans le PLU ne remplacent pas ces objectifs notifiés. Lors des exercices de bilans triennaux, c'est l'atteinte des objectifs notifiés qui sera évalué, et non de ceux du PLU.

Au 1^{er} janvier 2016, la commune avait un déficit de 420 logements locatifs sociaux pour atteindre les 25 % prévus par la loi. Ainsi, les objectifs notifiés à la commune pour la période 2017-2019 correspondent à l'objectif théorique prévu à l'article L.302-8 VII du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir 33 % du déficit en logements locatifs sociaux, soit 139 logements locatifs sociaux.

Au 1^{er} janvier 2017, la commune dispose de 469 logements locatifs sociaux, soit 13,32 % des résidences principales.

Pour information, et conformément à l'article L.302-8 du CCH, l'objectif de réalisation pour la période 2020-2022 sera de 50 % du déficit en logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2019 et de 100 % du déficit au 1^{er} janvier 2022 pour 2023-2025.

Au regard de ces éléments, il apparaît que la commune de Chaponost, pour respecter ses obligations relatives à la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU, devrait financer, sur les 6 prochaines années (2017-2022), environ 300 logements locatifs sociaux.

Le Plan Local de l'Habitat prévoit pour la commune de Chaponost la production de 375 logements sur 6 ans dont 150 logements locatifs sociaux (30 % minimum de PLAI et 25 % maximum de PLS).

Ce dernier propose des objectifs de production de logements sociaux inférieurs aux objectifs théoriques de la loi SRU. En effet, l'élaboration de ce Plan Local de l'Habitat avait commencé avant la promulgation de la loi Egalité et Citoyenneté et la mutualisation des objectifs avait été mise en place. Lors de l'approbation du Plan Local de l'Habitat 2016-2021, il a été décidé de permettre à la Communauté de Communes Vallée du Garon de finaliser le processus d'adoption du Plan Local de l'Habitat. Cependant, il a été rappelé que la loi Egalité et Citoyenneté prévoit la mise en compatibilité du Plan Local de l'Habitat avec les objectifs applicables SRU dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi, soit avant le

28 janvier 2019. La Communauté de Communes Vallée du Garon devra donc mettre son Plan Local de l'Habitat en conformité avec les exigences de la loi.

Par conséquent, le PLU de la commune devrait anticiper la modification du Plan Local de l'Habitat pour être en accord avec la loi et les objectifs théoriques. En effet, la production de logements locatifs sociaux sur 10 ans affichée dans le projet de PLU (300 logements) ne sera pas suffisante pour tendre vers le respect des objectifs SRU (25 % de logements locatifs sociaux à horizon 2025, déficit de 420 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2016). Une production de logements locatifs sociaux plus importante doit être envisagée en affichant, par exemple, des densités plus importantes dans les OAP ou une part de logements locatifs sociaux plus importante sur certains secteurs de l'ordre de 50 %.

L'effort à faire sur la densité et les typologies de logements dans les OAP pour être en compatibilité avec le SCOT sera également un outil de production plus forte de logements sociaux.

De même, il convient de vous rappeler l'importance de la réflexion en cours sur le secteur de la Chavannerie (projet de ZAC) pour aboutir, dans ce secteur, à un projet qualitatif et ambitieux à proximité directe du centre bourg. Le projet envisagé de ZAC pourra être une réponse forte aux exigences de la loi SRU sur la production de logements sociaux.

- **Améliorer la prise en compte de la trame verte et bleue du SCOT et de l'inventaire départemental des zones humides**

Le SCOT de l'Ouest Lyonnais impose de protéger les zones noyaux et les zones humides en n'autorisant aucune nouvelle construction par un zonage strict inconstructible.

Deux ZNIEFF de type 1 sont identifiées sur la commune comme "espace noyau" au SCOT : la ZNIEFF de type 1 "Vallée du Garon" et celle "Près humide du Ramier".

Toutes les zones humides recensées à l'inventaire départemental ne sont pas identifiées dans le document graphique, ou ne le sont que partiellement. Or, ces zones sont particulièrement fragiles et nécessitent une attention accrue et des prescriptions efficaces pour leur préservation et/ou restauration (zonage Azh et Nzh). Les règlements graphique et écrit devront être modifiés en ce sens.

Les trames vertes identifiées au SCOT devront également bénéficier d'un zonage inconstructible Aco ou Nco.

De plus, des corridors structurants ont été repérés au niveau local. L'identification d'un corridor structurant au sein de l'enveloppe urbaine et le développement de zones à urbaniser en sous trame de ce corridor posent question. Une attention particulière devra donc être portée sur le futur aménagement de la zone 2AU afin de permettre une perméabilité suffisante pour ce corridor.

Enfin, une protection des boisements est mise en place au titre des Espaces Boisés Classés le long des cours d'eau, protection pouvant empêcher l'entretien courant des ripisylves. L'outil EBC ne semble pas être l'outil le plus approprié, il serait préférable d'utiliser les outils mis à disposition par les articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme.

De même, il convient de s'assurer de leur déclassement sous la ligne aéro-souterraine 63kV La Mouche-piquage à Chaponost, en partie nord de la commune, au nord du hameau Le Pivalet.

- **Mieux justifier l'opportunité et la taille des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)**

Il est demandé une meilleure justification de la taille, voire une diminution de l'assiette des STECAL, notamment pour les secteurs Nj destinés à l'implantation d'abris de jardins en lien avec des jardins partagés. En effet, le nombre de ces sous-secteurs (trois), leur taille et le règlement afférent nécessitent des justifications dans le rapport de présentation du PLU, et cela notamment au vu de l'enjeu de Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP).

Il en est de même pour le secteur Na qui prévoit la construction d'équipements sur un secteur trop lâche et qui pourrait se circonscrire à l'emplacement réservé prévu.

Il serait également utile de reclasser en STECAL les parcelles assiettes du cimetière puisque classées en zone UP dans le projet mais comprises dans le périmètre PENAP, incompatible avec un zonage urbain.

L'inscription de polygones d'implantation des constructions en zone Np permettrait de circonscrire la constructibilité dans ce sous-secteur .

Parallèlement à ces réserves, votre projet appelle de ma part les remarques suivantes :

1) Cinq changements de destinations sont repérés avec une destination ciblée d'hébergement hôtelier et de restauration uniquement. Seuls les bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A ou N doivent être repérés, non ceux en zones UAe et UP.

Ces changements ne sont pas suffisamment justifiés dans le dossier et un inventaire détaillé de ces bâtiments susceptibles de changer de destination devra être ajouté au règlement, en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

2) Le projet de PLU, afin de répondre à un besoin d'implantation de constructions dédiées à l'agriculture mais ne relevant pas de l'activité agricole au sens du code de l'urbanisme, a délimité une zone UAa pour y autoriser ce type d'activités pouvant relever de la destination service ou commerce de détail (maréchal-ferrant, vétérinaire, garage pour tracteur, vente directe...) à l'Ouest du bourg sur l'emprise d'un ancien site industriel.

Eu égard à la localisation de ce secteur au sein de la zone agricole et naturelle déconnectée de la zone urbaine, l'outil le plus adapté à la matérialisation d'un tel secteur est le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Celui-ci aura vocation à accueillir les activités mentionnées sans pour autant afficher un caractère urbain ou ayant vocation à s'urbaniser davantage.

3) Il est regrettable que le règlement permette des aménagements d'espaces de stationnement dans la zone N, il aurait été pertinent de les autoriser uniquement dans certains sous-secteurs comme Na (qui a un objectif de valorisation touristique).

Enfin, dans le cadre des dispositions relatives à la numérisation du PLU visées aux articles L.133-1, L.133-2 et R.133-2 du code de l'urbanisme, il apparaît que votre projet ne respecterait pas la réglementation en vigueur et les engagements pris (fichiers informatiques respectant le standard de numérisation du conseil national de l'information géographique).

En complément aux réserves et remarques énoncées, vous trouverez en annexe plusieurs observations sur lesquelles je vous encourage à apporter une réponse lors de la finalisation de votre projet.

Je vous rappelle que l'ensemble de cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Le Préfet

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' followed by a horizontal line that extends to the right and then curves downwards.

Avis de l'Etat sur le PLU de la commune de Chaponost / Annexes

Thème / Lieu	Observations
Remarques générales	<p>Le projet de PLU met en place une protection d'éléments remarquables du paysage et d'éléments bâtis et urbains remarquables. Il serait utile qu'à chaque symbole sur le plan de zonage soit affecté une lettre ou chiffre correspondant dans un inventaire. Il est rappelé que l'application par le PLU de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme exige d'être justifiée dans le rapport de présentation et que chaque élément protégé doit non seulement être répertorié mais aussi présenté de façon à en faire ressortir l'intérêt.</p> <p><u>Schéma directeur/schéma de distribution d'eau potable</u> <u>Rapport de présentation</u> Les informations concernant les ressources, les compétences, le mode gestion, sont exactes. Il n'est cependant rien mentionné concernant la sécurisation du réseau par le réseau du SMEP Rhône Sud. Le plan du réseau est fourni dans la partie diagnostic du rapport mais est peu lisible.</p> <p><u>Bilan besoins/ressources en situation future</u> Le bilan besoins/ressources n'est pas présenté ni dans le rapport de présentation ni dans les annexes sanitaires.</p> <p><u>Schéma directeur et de distribution d'eau potable</u> Le schéma directeur réalisé par le SIDE du Sud Ouest Lyonnais n'est pas mentionné. Le rapport n'apporte pas de précisions sur la capacité des réseaux et les travaux nécessaires pour faire face aux nouvelles urbanisations. Le schéma de distribution d'eau potable qui, conformément à l'article L.2224-7-1 du CGCT doit arrêter les zones desservies par le réseau de distribution, n'est pas mentionné.</p> <p><u>Annexes sanitaires</u> Les annexes sanitaires ne comprennent pas de documents relatifs à l'eau potable (plan du réseau, bilan besoins/ressources).</p> <p><u>Volet assainissement</u> Concernant les eaux pluviales, des règles sont fixées dans le règlement mais en l'absence de documents dans les annexes sanitaires (seule une délibération est fournie), il n'est pas possible de dire si ces règles sont conformes au schéma directeur / zonage de la gestion des eaux pluviales. En tout état de cause, sur ce volet, le PLU est incomplet.</p> <p><u>Risques</u> <u>Risques sismiques</u> Le risque est évoqué dans le rapport de présentation mais pas dans le règlement.</p> <p><u>Risques technologiques</u> Le PPRT d'ADG a été annulé par jugement du tribunal administratif de Lyon du 11 mai 2017. C'est pourquoi il a été retiré du plan de servitudes annexé au PLU. Pour autant, l'annulation porte exclusivement sur un motif d'illégalité externe. Les études techniques, les cartes d'aléas, les objectifs de performance, en particulier, ne sont nullement contestés. D'autre part, l'État a interjeté appel de cette décision et a demandé un sursis d'exécution, qui sera jugé dans les prochains mois. Ainsi, les dispositions prévues par le projet de PLU arrêté sont cohérentes avec ce contexte particulier et correspondent aux échanges préalables avec les services de l'Etat : - inscription dans le plan de zonage d'une "zone de risque technologique", correspondant au périmètre de prescription du PPRT - dans le règlement, mise en évidence de l'utilisation de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, qui permettra de refuser une autorisation ou de la soumettre à des prescriptions en raison de la vulnérabilité au risque technologique.</p> <p><u>Argiles</u> : Dans ces zones, il convient aux maîtres d'ouvrage et/ou aux constructeurs de respecter un certain nombre de mesures, afin de réduire l'ampleur du phénomène et de limiter ses conséquences sur le projet en adaptant celui-ci au site. Il est donc souhaitable de rappeler l'existence du guide et de l'annexer au PLU : « <i>Le retrait-gonflement des argiles-Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ?</i> »</p>

	<p>Numérisation du PLU :</p> <p>Après examen des fichiers transmis dans le cadre de la révision de votre document d'urbanisme, il apparaît que ces derniers ne respecteraient pas la réglementation en vigueur. En effet, en vertu des dispositions des articles L.133-1, L.133-2 et R.133-2 du code de l'urbanisme, l'ensemble des pièces constitutives de votre PLU doit être élaboré sous forme de fichiers informatiques dans le respect du standard de numérisation défini par le Conseil National de l'information Géographique (CNIG), en vue de son versement dans le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU).</p> <p>Bien qu'il n'y ait pas d'obligation à transmettre le PLU au format CNIG au stade de l'arrêt du projet de ce dernier, les plans qu'il contient doivent être élaborés à partir des couches SIG et non pas à partir de fichiers de type AUTOCAD ou d'un autre logiciel de PAO ou de dessin par exemple ; il serait alors très difficile de garantir la cohérence et l'équivalence avec les plans « papier » ayant servi aux diverses consultations durant la procédure et ultérieurement lors de l'approbation. De plus, pour assurer la qualité géométrique et topographique des données géographiques du PLU et permettre sa publication sur le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU), il est important et indispensable que ce dernier ait été élaboré à partir du référent cadastral (PCI vecteur de la DGFIP en général) en vigueur, et ce, à toutes les étapes de la procédure .</p> <p>L'ensemble du dossier de fichiers du PLU, respectant ces dispositions du code de l'urbanisme, devra être transmis à l'Etat en même temps que la délibération d'approbation, sauf si ce dernier est publié simultanément sur le GPU.</p> <p>Ces dispositions s'appliqueront également à toutes les procédures et modifications ultérieures impactant ce PLU.</p>
<p>Rapport de présentation</p>	<p>- <u>page 74</u> : il est bien indiqué dans les risques liés au transport de matières dangereuses que la commune est impactée par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression. Toutefois, il n'est pas fait mention de leurs servitudes d'utilité publique conformément à l'arrêté préfectoral n°6920170321006 du 21 mars 2017. D'autre part, les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent également être exposés.</p>
<p>Pièces graphiques</p>	<p>La légende du plan de zonage devra être reprise de façon à être plus lisible avec notamment la traduction des différentes zones répertoriées au PLU. Il serait utile, une fois l'étude risques géologiques réalisée, d'établir un zonage réglementaire du PLU en application du code de l'urbanisme et un zonage risques géologiques et inondation.</p>
<p>Règlement</p>	<p style="text-align: center;">TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>Page 4 : ARTICLE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>Les risques inondation :</p> <p>La prise en compte du risque inondation peut conduire à limiter la construction sur certains secteurs, voire même à les rendre inconstructibles. En application de l'article R.123-11 R.151-31 du code de l'urbanisme, ces secteurs exposés au risque inondation sont identifiés sur le plan de zonage le document « annexe plan récapitulatif des contraintes » du PLU. (...). Il convient de donner une forme réglementaire à ce document, seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1. Proposition : « En application de l'article R.123-11 R.151-51 du code de l'urbanisme, ces secteurs exposés au risque inondation sont identifiés sur les plans de zonage des PPRNI de l'Yzeron et du Garon ».</p> <p>Page 5 : Les risques géologiques :</p> <p>Chaponost est soumis à des risques géologiques faibles. Les secteurs concernés, situés en limite communale Sud / Sud-Ouest sur les pentes fortes de la vallée du Garon, sont classés en zones naturelle ou agricole. Le classement en zone agricole ou naturelle ne rend pas les terrains inconstructibles. Il convient de trouver des prescriptions d'urbanisme réglementaires pour chaque zone concernée par les aléas. Zones à faire apparaître sur un document graphique ayant valeur réglementaire.</p> <p style="text-align: center;">TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER</p> <p style="text-align: center;">Dispositions applicables à la zone UCA</p> <p>Une partie de la zone UCA est couverte par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement (à l'exception de la règle de hauteur qui est définie par l'OAP). Quel que soit le type d'OAP, l'ensemble des règles est opposable dans un rapport de compatibilité uniquement.</p>

Page 19 : ARTICLE UCA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Conformément à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions, la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Tel que rédigé, l'article UCA1 interdit donc les postes de distribution électrique, les stations d'épuration...

Idem UC1 page 35, UH1 page 50, UP1 page 66, UL1 page 81

Page 20 : ARTICLE UCA3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Les constructions neuves ou opérations d'ensemble (hors lotissement) de plus de 2 logements doivent garantir une part minimum de 45% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche) (**Comment arrondir pour 10 lgts ?**) représentant au minimum 35% de la surface de plancher du projet.

Au sein des projets de lotissement ou de réhabilitation de constructions existantes, tout programme constitué de plus de 2 logements créant un ou plusieurs logement(s) doit garantir une part minimum de 45% de logements sociaux (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche) (**Comment arrondir pour 10 lgts ?**) recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Idem UC3 page 36, UH2 page 51, UP3 page 67, UL2 pages 81 et 82

ARTICLE UCA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Page 21 : Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique ou économique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;

Un règlement du PLU ne peut soumettre l'octroi des permis de construire qu'à des règles de fond. Il ne peut pas subordonner l'application d'une règle d'urbanisme à une condition ne pouvant être légalement vérifiée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, exiger des pièces complémentaires autres que celles prévues par la loi.

Idem UC4 page 37, UH4 page 52, UP4 page 68, UL4 page 82

- pour les constructions autonomes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,3m ;

Terme de « construction autonome » à définir (quelle différence avec une annexe ?).

Idem UC4 page 37, UH4 page 52, UP4 page 68, UL4 page 82, UR4 page 96, UA4 page 123,

A4 page 138, N4 page 151

- pour les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m² et à 2,3m de hauteur à l'égout du toit ;

La construction d'un auvent, sur une construction existante, doit être regardée comme une extension. Dans ce cas, cette disposition paraît contradictoire avec l'alinéa concernant l'extension des constructions ne respectant pas la règle générale. « Une implantation différente peut être admise : pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ».

Par ailleurs, conformément aux définitions combinées de « auvent » (page 7) et « d'emprise au sol » (page 13), un auvent n'est pas constitutif d'emprise au sol (ici la règle parle de auvent constitutif d'emprise au sol).

Idem UC4 page 37, UH4 page 52, UP4 page 68, UL4 page 82, UR4 page 96, UA4 page 123,

A4 page 138, N4 page 151

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Page 22 : Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait. Il ne s'agit pas d'une règle alternative au sens des articles R.151-12 et R.151-13 du code de l'urbanisme. Les règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

Idem UC4 page 38, UH4 page 53, UP4 page 68, UL4 page 83, UR4 page 96

Une implantation différente peut être admise pour :
(.....)

- les constructions autonomes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,3m ;

Terme de « construction autonome » à définir (quelle différence avec une annexe ?).

**Idem UC4 page 38, UH4 page 53, UP4 page 68, UL4 page 83, UR4 page 96, A4 page 138,
N4 page 151**

- les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m² de surface et à 2,3m de hauteur à l'égout du toit. La construction d'un auvent, sur une construction existante, doit être regardée comme une extension. Dans ce cas, cette disposition paraît contradictoire avec les dispositions de cet article qui ne prévoit pas de dispositions particulières concernant l'extension des constructions ne respectant pas la règle générale.

**Idem UC4 page 38, UH4 page 53, UP4 page 68, UL4 page 83, UR4 page 96, A4 page 138
N4 page 151**

Page 23 : 5/ Hauteur

Règle applicable aux secteurs d'OAP : ~~par dérogation aux présentes dispositions, les règles de hauteur sont prescrites au sein du document graphique de l'OAP.~~ Ces secteurs n'apparaissent pas comme des OAP d'aménagement et de programmation au sens de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme. Il ne s'agit pas, non plus, d'une règle alternative au sens des articles R.151-12 et R.151-13 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol dans une relation de compatibilité. En cas de non concordance, les dispositions du règlement prévalent sur celles de l'OAP.

ARTICLE UCA5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Page 24 : 1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

~~Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la part du foncier assurant une fonction de desserte ne doit pas dépasser 20 % de la surface de la parcelle et ne doit pas faire plus de 40m de long.~~

L'abandon de toute référence à la dimension des terrains, dans le code de l'urbanisme, semble exclure toute écriture de la règle qui se référerait à la forme, la configuration, la largeur de la façade sur voie.

Idem UC5 page 39, UH5 page 54, UP5 page 70, UL5 page 84, UR5 page 98

3/ Aspects des constructions

3.3 Toitures

Page 27 : Toiture terrasse :

En dehors du secteur concerné par l'OAP Bellevue/Doumer, les toitures terrasses sont interdites en premier rideau, excepté pour des éléments ponctuels concourant à la qualité architecturale du projet. La zone ne faisant pas l'objet d'une protection particulière au titre du 1° l'article R.151-52 ou de l'article L.111-17 du code de l'urbanisme, l'exclusion générale des toitures terrasses (végétalisées y compris), est incompatible avec les dispositions de l'article L.111-16.

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. (...) ».

Idem UH5 page 57

ARTICLE UCA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Page 29 : 2/ Qualité des espaces libres

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés. ~~Ces prescriptions doivent être respectées sauf en cas d'impossibilité avérée et justifiée.~~

R.151-13 « Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6. »

Idem UC6 page 44, UH6 page 60, UP6 page 75, UL6 page 89, UR6 page 103, UMS6 page 115, A6 page 144, N6 page 157

et à l'exception du secteur de l'OAP Bellevue Doumer. Ce secteur n'apparaît pas comme une OAP au sens de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme. Il ne s'agit pas, non plus, d'une règle alternative au sens des articles R.151-12 et R.151-13 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. En cas de non concordance, les dispositions du règlement prévalent sur celles de l'OAP.

Page 31 : ARTICLE UCA7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles et poussettes
Habitation	Logement et habitation	- 1 place par logement locatif social	Pour tout projet de plus de 2 logements : 1,5m ² par logement avec une surface minimale de 5m ² .
		- 1 place par logement de moins de 35m² de SDP	
		- 2 places par logement d'une surface supérieure ou égale à 35m² de SDP	
		- 1 place visiteur par tranche de 150m ² de surface de plancher hors logement locatif social.	

Disposition non contrôlable en cas de programme de logements collectifs.

Idem UC7 page 46, UH7 page 62, UP7 page 77, UL7 page 91, UR7 page 105

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas suivants:

(...)

- « lorsque la création de places de stationnement n'est pas techniquement réalisable ou dont le coût serait hors de proportion avec l'opération. Il ne s'agit ni d'une règle d'une règle alternative au sens des articles

R.151-12 et R.151-13 du code de l'urbanisme. Exceptions à justifier. Ces règles ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6. »

Un règlement du PLU ne peut soumettre l'octroi des permis de construire qu'à des règles de fond. Il ne peut pas subordonner l'application d'une règle d'urbanisme à une condition ne pouvant être légalement vérifiée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, exiger des pièces complémentaires autres que celles prévues par la loi.

Idem UH7 page 62, UR7 page 105

ARTICLE UCA8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Page 32 : 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

~~Concernant les parcelles en drapeaux, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière. L'abandon de toute référence à la dimension des terrains, dans le code de l'urbanisme, semble exclure toute écriture de la règle qui se référerait à la forme, la configuration, la largeur de la façade sur voie.~~

Idem UC8 page 46, UH8 page 62, UP8 page 77, UL8 page 91, UR8 page 105, UMS8 page 117, A8 page 129

ARTICLE UCA9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Page 33 : 2/ Assainissement

Eaux usées

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique. Un règlement du PLU ne peut pas exiger des pièces complémentaires autres que celles prévues par la loi.

Idem UC9 page 48, UH9 page 63, UP9 page 78, UL9 page 93, UR9 page 106, UMS9 page 118, UA9 page 130, A9 page 147, N9 page 159

Eaux pluviales

(....)

Tout projet dont la surface d'emprise au sol est supérieure à 80 m² doit faire l'objet d'une étude de sol et de dimensionnement des ouvrages. Un règlement du PLU ne peut pas exiger des pièces complémentaires autres que celles prévues par la loi.

Idem UC9 page 48, UH9 page 64, UP9 page 79, UL9 page 93, UR9 page 107, UMS9 page 118, UA9 page 131, A9 page 147, N9 page 160

Page 34 : Cas particulier des piscines :

Les eaux de vidange des piscines ne doivent pas être rejetées au réseau eaux usées. (.....), en dehors des périodes de pluies intenses et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement 10 jours avant. Un règlement du PLU ne peut soumettre l'octroi des permis de construire qu'à des règles de fond. Il ne peut pas subordonner l'application d'une règle d'urbanisme à une condition ne pouvant être légalement vérifiée par l'autorité compétente en matière de permis de construire.

Idem UC9 page 48, UH9 page 64, UP9 page 79, UL9 page 93, UR9 page 107, A9 page 148, N9 page 160

Page 34 : 5/ Ordures ménagères

(....). Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères. Exigences à reprendre dans le règlement, seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 (cf R.151-10).

Idem UC9 page 49, UH9 page 65, UP9 page 80, UL9 page 94, UR9 page 108, UMS9 page 118, UA9 page 131, A9 page 148, N9 page 160

Dispositions applicables à la zone UC

Page 37 : ARTICLE UC4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément. Ces constructions peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.



Ce schéma, qui conditionne la constructibilité d'une propriété (en deuxième rideau) au caractère bâti d'un terrain tiers (en premier rideau), comporte-t-il un caractère réglementaire ou seulement illustratif? Le cas échéant, non souhaitable, voire illégal.

Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être justifiée. Il ne s'agit pas d'une règle alternative au sens des articles R.151-12 et R.151-13 du code de l'urbanisme. Les règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6

Idem UP4 page 67, UL4 page 82, UR4 page 96

Page 37 : Règles particulières :

(...).

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les distances de reculs. Il ne s'agit pas d'une règle alternative au sens des articles R.151-12 et R.151-13 du code de l'urbanisme. Les règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

Idem UP4 page 67, UL4 page 82, UR4 page 96

Dispositions applicables à la zone UP

Il existe en zone UP un bâtiment repéré en vue d'un changement de destination à usage de restauration et d'hôtellerie, or ces sous-destinations, qui relèvent de la destination commerce et activité de service, ne sont pas autorisées dans la zone (cf article UP 1 Page 66 : « Sont interdites les constructions ou installations qui de par leur nature, leur importance, sont incompatibles avec les objectifs de la zone : Les commerces et activités de services ; »

Page 67 : ARTICLE UP4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Règles particulières :

Une implantation différente peut être admise :

- pour les constructions de type hameau au sein de l'OAP de l'Orme ; Ce secteur n'apparaît pas comme une OAP au sens de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme. Il ne s'agit pas, non plus, d'une règle alternative au sens des articles R.151-12 et R.151-13 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. En cas de non concordance, les dispositions du règlement prévalent sur celles de l'OAP.

Page 68 : 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour :

- pour les constructions de type hameau au sein de l'OAP de l'Orme ; Ce secteur n'apparaît pas comme une OAP au sens de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme. Il ne s'agit pas, non plus, d'une règle alternative au sens des articles R.151-12 et R.151-13 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

En cas de non concordance, les dispositions du règlement prévalent sur celles de l'OAP.

Page 68 : 4/ Emprise au sol

Règle générale :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des annexes (toutes annexes confondues) est limitée à 50m² par logement.

Préciser si, en plus d'être limitées à 50m², les annexes doivent être intégrées aux 30 % d'emprise autorisés sur l'unité foncière.

Idem UL4 page 83, UR4 page 97

5/ Hauteur

Règle applicable aux secteurs d'OAP :

Page 70 : Par dérogation aux précédentes dispositions, les règles de hauteurs sont prescrites au sein du document graphique de l'OAP. Ces secteurs n'apparaissent pas comme des OAP au sens de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme. Il ne s'agit pas, non plus, d'une règle alternative au sens des articles R.151-12 et R.151-13 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. En cas de non concordance, les dispositions du règlement prévalent sur celles de l'OAP.

Dispositions applicables à la zone UMS

ARTICLE UMS4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Page 110 : 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Une distance minimale, (...) sans être inférieure à 4m.

Cette disposition ne s'applique pas vis à vis de l'implantation :
- ~~des annexes et des piscines, couvertes ou non~~; **Constructions non autorisées dans la zone (cf article 1).**

Page 110 : 5/ Hauteur

~~La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes est fixée à 3,5m.~~ **Constructions non autorisées dans la zone (cf article 1).**

ARTICLE UMS9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

2/ Assainissement

Page 119 : Cas particulier des piscines : non autorisées dans la zone (cf article 1). En cas de dispositions modifiées voir observations sous UCA9.

Dispositions applicables à la zone UA

Page 120 : PREAMBULE

« De plus, elle est touchée par une zone de risque technologique. Au sein de cette zone, l'autorisation peut être soumise à des prescriptions spéciales ou peut être refusée si le projet ne prend pas en compte les contraintes et la vulnérabilité liées au risque technologique autour de l'établissement ADG" (Article R.111-2 du code de l'urbanisme). **Dans l'attente d'un PPRT, il serait souhaitable de faire référence aux zones de protection rapprochées et éloignées (ZPR et ZPE) définies par l'étude de danger. Il convient de trouver une transcription réglementaire de ces dispositions, qui ne seront plus applicables dès l'approbation d'un PPRT.**

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Au sein du secteur UAe, sont interdits en sus des règles de la zone :
- la restauration

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITION

Page 121 : Sont autorisés sous conditions :

- Au sein des bâtiments identifiés au plan de zonage, le changement de destination à vocation de restauration est autorisé. **Il convient de mettre en concordance ces deux dispositions, le seul bâtiment identifié est en zone UAe où les activités de restauration sont interdites.**

Page 120 : PREAMBULE de la zone : La zone UA : Il s'agit des zones d'activités du territoire. Il existe 4 types particuliers d'espaces d'activités : (...) La zone artisanale pour les activités en liens avec l'agriculture : UAa qui doit permettre le développement d'activités non agricoles mais qui participent au bon fonctionnement des activités agricoles.

(...) **Page 122 :** Au sein du secteur UAa, sont autorisés sous conditions que ces implantations soient destinées à répondre aux besoins des exploitations agricoles et forestières :

- les activités artisanales et commerciales ;
- le commerce de gros ;
- les services avec accueil de clientèle ;
- ~~les exploitations agricoles et les coopératives d'utilisation de matériel agricole.~~ **Le secteur UAa n'étant pas implanté en continuité de l'urbanisation existante, et sa vocation étant le développement d'activités non agricoles mais qui participent au bon fonctionnement de ces activités, un STECAL ne serait-il pas préférable ?**

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Dispositions applicables à la zone A

Page 137 : ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sont autorisées sous conditions :

- le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage vers **une vocation de restauration ou d'hôtellerie ;**

Idem N2 page 149

Page 140 : ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Autres mouvements de terres :

Liés aux besoins de fonctionnement d'une exploitation agricole :

En cas d'apport extérieur, seuls les apports de terre végétale ~~exemptée de tous déchets (déchets inertes, gravats, déchets industriels, déchets dangereux, etc.)~~ sont autorisés. **Il ne s'agit pas d'une disposition d'urbanisme. Un règlement du PLU ne peut soumettre l'octroi des permis de construire qu'à des règles de fond. Il ne peut pas subordonner l'application d'une règle d'urbanisme à une condition ne pouvant être légalement vérifiée par l'autorité compétente en matière de permis de construire, ni exiger des pièces complémentaires autres que celles prévues par la loi.**

Dispositions applicables à la zone N

Page 149 : ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITION

- La construction d'annexes ou de piscines sur la même unité foncière que les constructions existantes (à condition que ces dernières soient situées en zone **A N**) dans la limite d'une surface totale d'annexes de 50m² d'emprise au sol et à une distance maximale de 20m.

- Les aménagements d'espaces de stationnement **annexes aux constructions, aménagements et activités autorisés dans la zone** s'ils sont perméables ;

Page 150 : Au sein du secteur Nj, sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements d'espaces de stationnement d'une surface maximale de 100m² **annexes aux constructions, aménagements et activités autorisés dans la zone** et s'ils sont semi-perméables.

Page 150 : Au sein du secteur Na, sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements d'espaces de stationnement **annexes aux constructions, aménagements et activités autorisés dans la zone** s'ils sont semi perméables.

Page 150 : ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques. **Une partie de la zone apparaît soumise aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (proximité de la RD 342) qui dispose que « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19 ».**

NB : La commune est traversée par des lignes électriques 63 kV aériennes et aéro-souterraines. Elle était donc concernée par le PIG RTE signalé lors du PAC en 2014 et devenu caduc en mai 2017.

Ces lignes traversent des zones classées A et N dans le plan de zonage.

Les dispositions règlementaires de ces zones doivent continuer à permettre l'exploitation et la maintenance de ces lignes.

Il convient donc d'ajouter en A2 et N2 une disposition relative aux "constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ".

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le secteur Bellevue – Doumer

Page 7 : Orientations programmatiques

Retravailler et compléter l'offre existante de stationnement par la **création de stationnements enterrés publics** sous l'ilot mixte à l'ouest du site et par le réaménagement du stationnement existant à l'est permettant de favoriser l'accessibilité aux commerces ;

Page 7 : Orientations d'aménagement du secteur

Réaménager l'avenue Paul Doumer par la mise en place d'un retrait des constructions par rapport à l'existant permettant ainsi la mise en place d'**un espace public partagé** au droit du secteur d'OAP ;

- Redessiner la Rue René Chapard avec un retrait des constructions par rapport à la voie actuelle permettant de préserver et de valoriser le point de vue sur l'église et son clocher ;

Sur la partie est, **réaménager l'espace public** existant en :

	<p>- Réorganisant le stationnement existant, - Favorisant la création d'espaces piétons propres, - Retravaillant les espaces verts existants (talus) afin de dessiner une terrasse sur le parc du Boulard et en agrémentant l'ensemble de l'espace public de plantations de hautes tiges. La réalisation de certains des objectifs de l'OAP relève de la compétence de la commune et ne pourra être mise à la charge des constructeurs potentiels, sauf à prévoir la mise en place d'un PUP.</p> <p>Le secteur du Clos Favre – Le Jaillard Page 11 : Orientations programmatiques La création de petits collectifs en R+2 en cœur de quartier afin de gérer plus facilement les transitions avec les quartiers pavillonnaires alentours et à l'ouest de l'OAP les secteurs connectés à la zone UC du PLU. Le schéma de principe fait apparaître la possibilité d'habitat collectif R+2, en zone UP. Pour rappel, les hauteurs en zone UP, 7 m à l'égout du toit et 9 m de hauteur totale maximale, ne permettront pas la réalisation de 3 niveaux. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. En cas de non concordance, les dispositions du règlement prévalent sur celles de l'OAP.</p> <p>Page 11 : Orientations d'aménagement du secteur Deux bassins de rétention répondant aux besoins du secteur devront être aménagés : - Au nord, il devra avoir une capacité d'au minimum 400m³ ; - Au sud, la capacité minimale sera de 900m³ Il conviendrait d'anticiper, dans le cas d'intervention de plusieurs opérateurs, les modalités financières de réalisation.</p> <p>Page 12 : Orientations paysagères et environnementales - Préserver et valoriser le corridor écologique existant par la mise en place d'un espace vert paysager ouvert au public traversant le site du sud au nord. Cet équipement, qui n'apparaît pas lié aux seuls besoins de l'opération, devrait faire l'objet d'un emplacement réservé à réaliser par la collectivité.</p> <p>Le secteur de l'Orme Page 15 : Orientations d'aménagement du secteur L'habitat intermédiaire devra reprendre les codes du hameau existant et s'implanter à l'alignement des voies à l'angle sud-est du site. Disposition contraire à celle de l'article UP4 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques : Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3m. Voir observations sous UP4.</p> <p>Les stationnements seront aménagés à l'ouest des constructions, le long de la nouvelle voie d'accès à créer pour faciliter leur desserte ; sur le schéma de principe, cet aménagement correspond à la création d'un parking public. Dans ce cas, il devrait faire l'objet d'un emplacement réservé et être réalisé par la commune.</p>
<p>Emplacements réservés</p>	<p>- les emplacements réservés n°14 et 22 devront être validés techniquement au regard des spécifications de la canalisation de transport de gaz DN300 et de ses deux types de SUP.</p>