

Modification n°1 du PLU

Rapport de présentation

Sommaire

A - Introduction	3
B- Présentation générale des modifications	4
B.1 SITE DE L'HOTEL DE POLICE : adaptation aux évolutions du projet de la Préfecture de Police	4
B.2 PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'ARCHE GUEDON : adaptation aux évolutions du projet urbain	5
B.3 PROTECTION DU PATRIMOINE BATI : amélioration de la protection du patrimoine bâti ancien	6
B.4 REGLEMENT : harmonisation entre les zones et modifications mineures	7
C - Choix de la procédure.....	8
D - Présentation et justification des modifications.....	9
1. Les modifications pour le site de l'Hôtel de Police	9
2. Les modifications pour le quartier de l'Arche Guédon	12
3. Les modifications pour le patrimoine bâti	18
4. Les modifications du règlement	Erreur ! Signet non défini.

A - Introduction

Le PLU de la commune de Torcy a été approuvé le 24 mars 2017. Ce projet constitue la modification n°1 du PLU.

La modification du PLU porte sur quatre points :

1. LE SITE DE L'HOTEL DE POLICE

Adaptation du secteur de plan masse et du règlement au projet d'hôtel de police districale de la Préfecture de Police.

2. LE QUARTIER DE L'ARCHE GUEDON

Adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation et du règlement aux évolutions du projet de renouvellement urbain.

3. LE PATRIMOINE BATI

Amélioration de la protection du patrimoine bâti ancien.

4. LE REGLEMENT

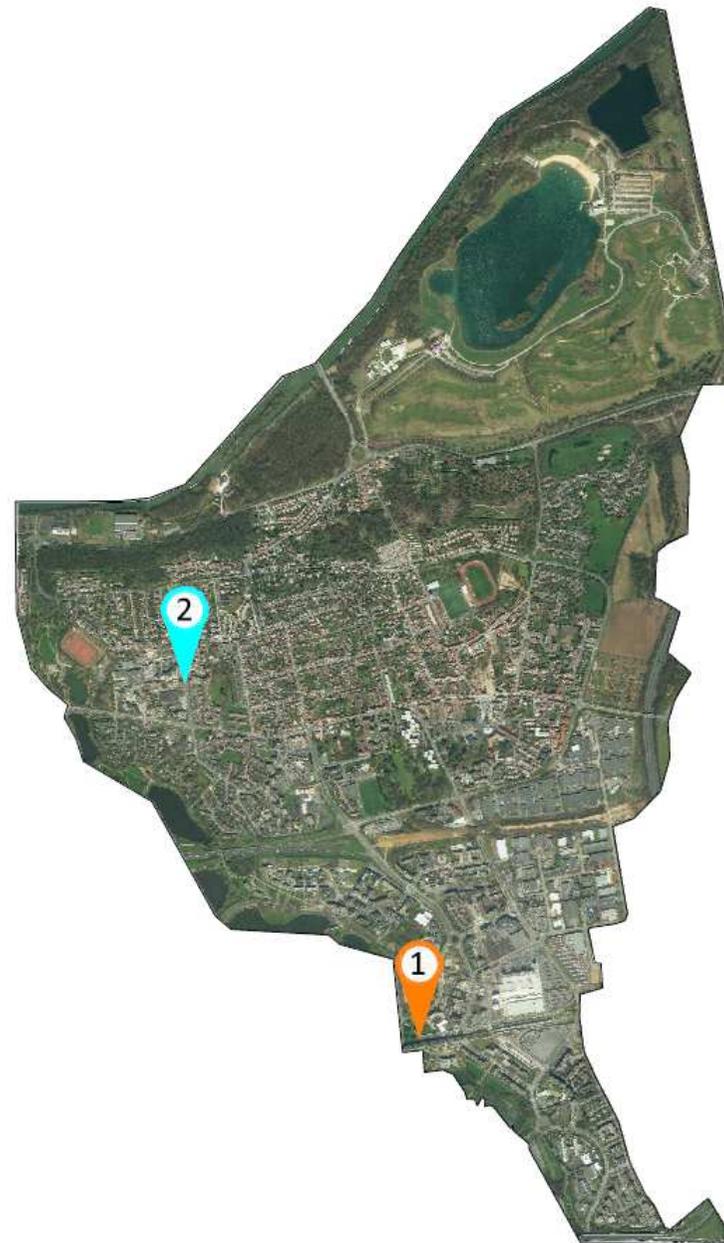
Harmonisation de l'écriture du règlement entre les zones et modifications mineures



Secteur Hôtel de Police



Quartier de l'Arche Guédon



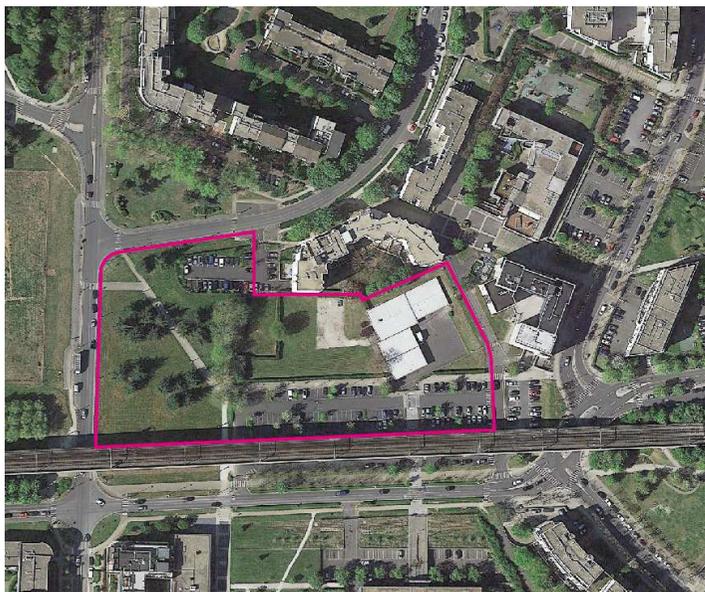
B- Présentation générale des modifications

B.1 LE SITE DE L'HOTEL DE POLICE

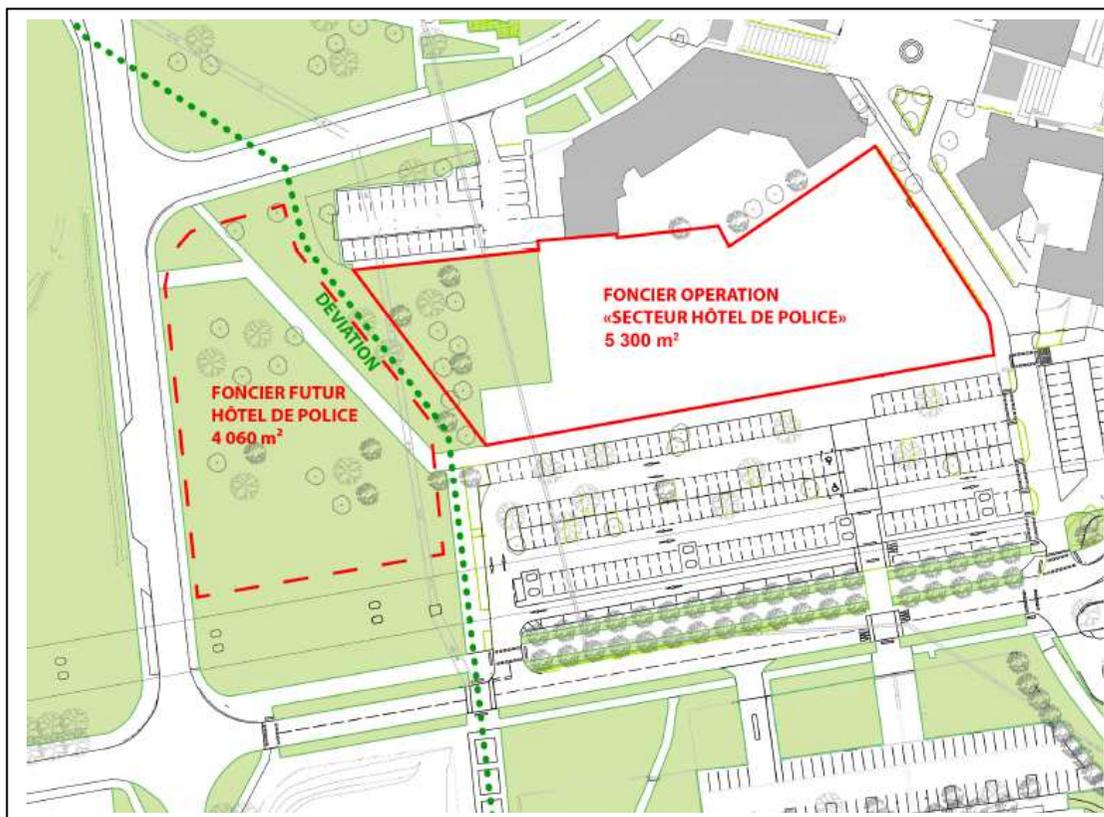
Le secteur à plan de masse UPMd a été créé pour permettre la réalisation d'un hôtel de police districale, d'une liaison douce vers les lacs et d'une opération de 86 logements avec locaux associatifs.

Suite à la réalisation d'études techniques par la Préfecture de Police, maître d'ouvrage de l'hôtel de police, il s'avère que leur projet doit être modifié pour tenir compte de contraintes réseaux liées à la présence d'une conduite de transport de gaz et à un ovoïde d'eaux pluviales. Le bâtiment initialement prévu à R+3 sur deux niveaux de sous-sol doit être modifié en R+5 avec un niveau d'édicules techniques dissimulés en toiture.

Le PLU doit être adapté pour tenir compte de cette évolution de hauteur d'une part, et pour permettre l'installation d'une antenne radio spécifique d'autre part.



Périmètre du secteur de plan masse UPMd



Périmètre des deux opérations de construction

B.2 LE QUARTIER DE L'ARCHE GUÉDON

Le quartier de l'Arche Guédon se compose de deux secteurs opérationnels de renouvellement urbain inscrits dans le NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) en tant que projet d'intérêt régional. Le secteur 1, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne, porte sur le cœur de quartier à l'ouest de la rue de la Mogotte et le secteur 2, sous maîtrise d'ouvrage Ville, comprend les logements locatifs et les copropriétés à l'est de la rue de la Mogotte.

Les études urbaines se sont poursuivies depuis l'arrêt du PLU et il s'avère nécessaire d'intégrer les modifications qui découlent notamment de la concertation avec les habitants. Celles-ci portent principalement sur l'orientation d'aménagement et de programmation et sur les marges de recul pour l'implantation des constructions. L'article 12 de la zone UR* est également adapté aux contraintes particulières des réhabilitations.



Périmètre opérationnel du projet de renouvellement urbain du quartier de l'Arche Guédon

B.3 LE PATRIMOINE BATI

La protection du patrimoine bâti constitue l'un des éléments forts du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Cette orientation s'est traduite dans le PLU par la protection de certains éléments de patrimoine ancien et moderne par le biais de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dans la continuité de cette mesure, la Ville a approfondi sa connaissance du patrimoine, et notamment celui de la fin du XIXe et début du XXe siècles avec entre autres des résidences de campagne sur les coteaux de la Marne. La qualité architecturale, l'intérêt historique, et la pression foncière conduisent à étendre la protection de l'article L.151-19 à sept bâtiments supplémentaires.



Exemple de résidence de campagne, 51 avenue du Pdt F. Mitterrand
Source : www.torcy77.fr



Exemple de résidence de campagne, 67
avenue du Pdt F. Mitterrand

B.4 LE REGLEMENT

Les premiers retours d'expérience dans le cadre de l'instruction des autorisations du droit des sols conduisent à préciser l'écriture de certaines règles et à mettre en cohérence différentes zones du PLU.

Les règles applicables en matière de **stationnement de caravanes** sont apparues incomplètes. L'écriture du règlement a été unifiée afin que les installations de camping et le stationnement des caravanes soient interdits dans toutes les zones de manière uniforme, à l'exception des zones pavillonnaires UC et UD dans lesquelles le stationnement d'une caravane est autorisé sur le terrain de son propriétaire, sans que celle-ci puisse être utilisée comme habitation.

L'un des objectifs du PLU était de **faciliter l'extension des constructions existantes**, tout en maîtrisant les conditions de développement des constructions neuves. Une dérogation avait ainsi été introduite à l'article 7 de certaines zones pour permettre une extension dans le prolongement des façades existantes dans la limite de 5 mètres linéaires. Cette exception a été rédigée de deux manières différentes selon qu'il s'agissait d'un recul par rapport à une limite latérale (nécessité que la construction existante ne respecte pas la règle générale de l'article 7) ou d'un fond de parcelle (absence de ce prérequis). L'instruction de plusieurs autorisations a montré que la condition mentionnée pour les limites latérales occasionnait une différence de traitement non pertinente entre les usagers. La règle est donc modifiée pour permettre une extension de toutes les constructions existantes, qu'elles soient ou non conformes à la règle générale.

Le PLU prévoit que les **murs en pierre existants** doivent être conservés et restaurés compte tenu de leur intérêt patrimonial. Il convient toutefois d'autoriser leur suppression quand elle est rendue nécessaire pour l'élargissement du domaine public, notamment des trottoirs.

Il est ajouté une **définition** pour les « constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement » qui figurent à l'article 7 de plusieurs zones. En effet, l'absence de définition avait soulevé des questions d'interprétation du règlement.

C - Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L. 153-36 et suivants que la procédure de modification est mise en œuvre.

En effet, l'article L.153-36 dit qu'une procédure de modification peut être effectuée lorsque « la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Les modifications envisagées ne sont pas soumises à la procédure de révision car, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, elles n'ont pas pour objet :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le dossier de modification est soumis à enquête publique en raison de la majoration des droits à construire de plus de 20% sur la zone UPMd (augmentation de la hauteur autorisée pour le futur hôtel de police de 15 à 21 mètres).

D - Présentation et justification des modifications

1. Les modifications pour le site de l'hôtel de police

La zone UPMd correspond au site de projet de l'hôtel de police.

Les modifications permettent d'adapter le dispositif réglementaire au projet d'hôtel de police districale de la Préfecture de Police.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
<p>Zone UPMd : Modification de la hauteur pour l'hôtel de police (équipement public)</p>	
EXPLICATION	<p>Les contraintes réseaux qui grèvent le site conduisent à devoir développer un bâtiment sans sous-sol et donc comportant plus d'étages que prévu. La hauteur autorisée sur le foncier d'assiette de l'hôtel de police est portée de 15 à 21 mètres pour permettre la modification du projet.</p>

PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
EXPLICATION	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">Avant</p> <p>10-2 Règles : Les hauteurs maximales autorisées pour chaque polygone et sous-secteur de polygone sont indiquées sur le plan de masse coté dans les trois dimensions.</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center;">Après</p> <p>10-2 Règles : Les hauteurs maximales autorisées pour chaque polygone et sous-secteur de polygone sont indiquées sur le plan de masse coté dans les trois dimensions.</p> <p style="color: red;">Les antennes et éléments techniques des équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée et peuvent donc la dépasser.</p> </div> </div> <p>Il est rajouté une phrase à l'article 10.2 de la zone UPMd précisant que les antennes et éléments techniques des équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée et peuvent donc la dépasser. En effet, la Préfecture de Police a indiqué que le projet d'hôtel de police comporterait une antenne dimensionnée pour répondre aux besoins de l'activité de police. Il est nécessaire que le PLU permette son installation.</p>
<p>Zone UPMd – article 10 : hauteur des constructions</p> <p>Modification du règlement pour permettre l'installation d'une antenne spécifique liée à l'activité de police</p>	

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
<p>Zone UPMd – article 11 : aspect extérieur des constructions</p> <p>Modification du règlement pour permettre l'installation d'une antenne spécifique liée à l'activité de police</p>	<p style="text-align: center;">Avant</p> <p>11-2 Les éléments techniques</p> <ul style="list-style-type: none"> Les antennes <p>Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.</p> <p>Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.</p> <p>Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.</p> <p>Aucune antenne de téléphonie mobile n'est autorisée sur les constructions à destination d'habitation et/ou d'hébergement hôtelier.</p>	<p style="text-align: center;">Après</p> <p>11-2 Les éléments techniques</p> <ul style="list-style-type: none"> Les antennes <p>Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.</p> <p>Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.</p> <p>Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.</p> <p>Aucune antenne de téléphonie mobile n'est autorisée sur les constructions à destination d'habitation et/ou d'hébergement hôtelier.</p> <p>Les dispositions relatives aux antennes ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p style="text-align: center;">EXPLICATION</p>	<p>Il est rajouté une phrase à l'article 11.2 de la zone UPMd précisant que les dispositions relatives aux antennes ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif. En effet, la Préfecture de Police a indiqué que le projet d'hôtel de police comporterait une antenne dimensionnée pour répondre aux besoins de l'activité de police. Il est nécessaire que le PLU permette son installation.</p>	

2. Les modifications pour le quartier de l'Arche Guédon

La zone UR/UR* correspond au projet de renouvellement urbain du quartier de l'Arche Guédon.

Les modifications permettent d'adapter le dispositif réglementaire aux évolutions du projet urbain.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION	
<p>OAP – Arche Guédon</p> <p>Modifications des hauteurs, principes de réorganisation des voiries et déplacement aire de jeux</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Avant</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Après</p> </div> </div>
<p>EXPLICATION</p>	<p>Le projet de renouvellement urbain du quartier de l'Arche Guédon, toujours en phase d'étude urbaine, a évolué depuis l'arrêt du PLU en septembre 2016.</p> <p><u>Modifications des principes d'épannelage</u> (entourées en rouge sur le plan de droite) : Sur le secteur 1, à l'ouest de la rue de la Mogotte, l'étude de faisabilité sur le site de l'ancien collège/lycée conduit à introduire la possibilité de construire à R+5 au lieu de R+4 au nord de l'allée des commerces prolongée. Sur le secteur 2, à l'est de la rue de la Mogotte et à l'angle de la rue du Perrier, les possibilités de construire sont portées à R+3/R+4, notamment pour faciliter le développement d'un dernier niveau en attique. A l'angle de la rue de la Mogotte et du cours de l'Arche Guédon, suite à une concertation approfondie avec les habitants, l'intention de construction sur ce lot est supprimée de l'OAP.</p>

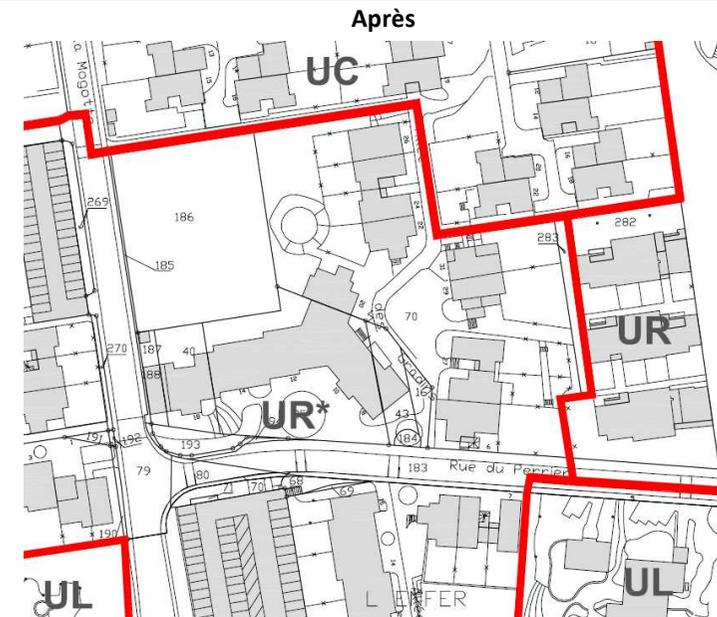
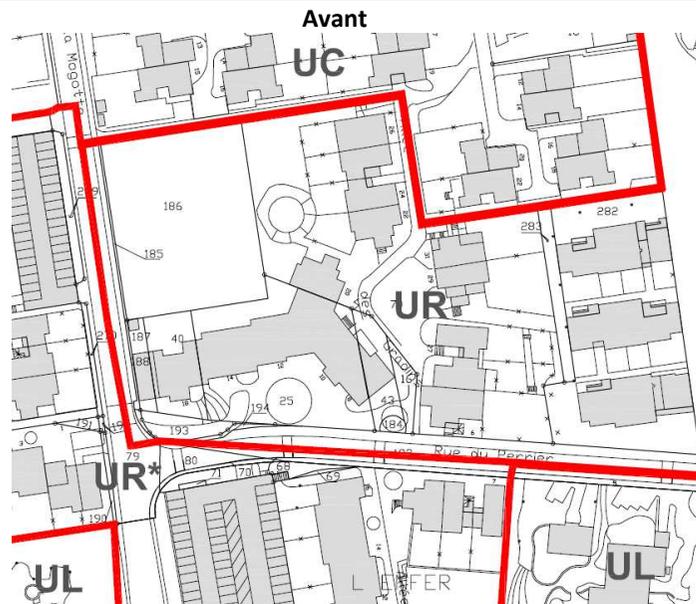
Modifications des principes de réorganisation des voiries (entourées en bleu sur le plan de droite) : le principe de bouclage routier de l'allée des Gradins et de l'allée des Terrasses n'a pas été conservé au regard des contraintes techniques et de la concertation avec les habitants. Les liaisons seront uniquement piétonnes.

Modification relative au déplacement de l'aire de jeux (entourée en jaune sur le plan de droite) : la localisation a été ajustée suite à la concertation avec les habitants.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Zonage UR*

Intégration à la zone UR*
d'une partie du secteur 2
du projet urbain de l'Arche
Guédon qui était classé en
UR



EXPLICATION

Le périmètre opérationnel du projet urbain correspond à la zone UR*. Or la limite actuelle de cette zone exclut une petite partie du secteur 2, située à l'angle nord-est de la rue de la Mogotte et de la rue du Perrier et classée en zone UR. La limite de zone UR* est modifiée pour la faire coïncider avec le périmètre opérationnel du projet urbain.

	Avant	Après
<p>Zone UR, secteur UR*</p> <p>Articles 6 et 7 : marges de recul des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives</p>	<p>ARTICLE 6 - UR L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</p> <p>Rappel : Les dispositions de l'article 6 s'appliquent également en vis-à-vis des voies et chemins privés ainsi qu'en vis-à-vis des espaces communs des copropriétés ouverts à la circulation automobile.</p> <p>6-1 Règle générale Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement avec un retrait minimum de 1 mètre.</p> <p>6-2 Règles particulières</p> <p>6-2-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.</p> <p>6-2-2 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.</p> <p>6-2-3 Les constructions et installations doivent</p>	<p>ARTICLE 6 - UR L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</p> <p>Rappel : Les dispositions de l'article 6 s'appliquent également en vis-à-vis des voies et chemins privés ainsi qu'en vis-à-vis des espaces communs des copropriétés ouverts à la circulation automobile.</p> <p>6-1 Règle générale Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement avec un retrait minimum de 1 mètre.</p> <p>6-2 Règles particulières</p> <p>6-2-1 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.</p> <p>6-2-2 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.</p> <p>6-2-3 Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 5 mètres en vis-à-vis des cours d'eau, recul mesuré depuis le haut de la berge.</p>

respecter un recul minimal de **5 mètres** en vis-à-vis des cours d'eau, recul mesuré depuis le haut de la berge.

ARTICLE 7 - UR

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement en tout point de la façade doit être égale à la moitié de la hauteur (**L=H/2**) de la façade avec un minimum de **4 mètres** si elle comporte des vues et à la moitié de la hauteur (**L=H/2**) de la façade avec un minimum de **2,5 mètres** si elle ne comporte pas de vues.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Les constructions annexes de moins de **8 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **0,5 mètre** minimum.

7-2-2 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

6-3 Secteur UR*

Dans le secteur UR*, les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement avec un retrait minimum de **0.5 mètre**.

ARTICLE 7 - UR

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement en tout point de la façade doit être égale à la moitié de la hauteur (**L=H/2**) de la façade avec un minimum de **4 mètres** si elle comporte des vues et à la moitié de la hauteur (**L=H/2**) de la façade avec un minimum de **2,5 mètres** si elle ne comporte pas de vues.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Les constructions annexes de moins de **8 m²** d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **0,5 mètre** minimum.

7-2-2 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie, d'un chemin privé ou d'un espace commun de copropriété ouvert à la circulation automobile,

	<p>7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie, d'un chemin privé ou d'un espace commun de copropriété ouvert à la circulation automobile, les dispositions applicables sont celles de l'article 6.</p> <p>7-2-4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.</p>	<p>les dispositions applicables sont celles de l'article 6.</p> <p>7-2-4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.</p> <p>7-2-5 Dans le secteur UR*, les constructions à usage de stationnement peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 0,5 mètre minimum.</p>
<p>EXPLICATION</p>	<p>Les articles 6 et 7 sont modifiés pour tenir compte des spécificités du projet urbain sur le secteur UR*. Les évolutions du projet suite à la concertation avec les habitants nécessitent de réduire la marge de recul par rapport aux voies à 0.5 mètre. La marge de recul est également réduite à 0.5 mètre par rapport aux limites séparatives en ce qui concerne les constructions à usage de stationnement, le projet urbain ayant évolué pour partie vers la création de boxes et places couvertes à la place du stationnement aérien.</p>	

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
<p>Zone UR, secteur UR*</p> <p>Article 12 : obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement</p>	<p style="text-align: center;">Avant</p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation : <u>Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place par logement pour les T1 et T2, ▪ 1,5 place par logement à partir du T3, ▪ 1 place pour les logements locatifs sociaux. <p>La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.</p> <p>Les places commandées sont autorisées</p>	<p style="text-align: center;">Après</p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation : <u>Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à plus de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place par logement pour les T1 et T2, ▪ 1,5 place par logement à partir du T3, ▪ 1 place pour les logements locatifs sociaux. <p>La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.</p> <p>Les places commandées sont autorisées uniquement si elles</p>

	<p>uniquement si elles sont affectées au même logement.</p> <p><u>Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place par logement et 0,5 place pour les logements locatifs sociaux. <p>La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction.</p> <p>Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.</p> <p>Pour les constructions comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdits.</p>	<p>sont affectées au même logement.</p> <p><u>Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres d'une gare RER, les dispositions suivantes sont applicables :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 place par logement et 0,5 place pour les logements locatifs sociaux. <p>La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction.</p> <p>Les places commandées sont autorisées uniquement si elles sont affectées au même logement.</p> <p>Dans le secteur UR*, la création de logements locatifs sociaux dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment existant n'est pas soumise à l'obligation de réalisation de places de stationnement.</p> <p>Pour les constructions comportant plusieurs logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol et/ou dans l'emprise de la construction. Les places aériennes ainsi que les bâtiments annexes à destination de stationnement de véhicules (box...) sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UR*.</p>
<p>EXPLICATION</p>	<p>L'article 12 du règlement de la zone UR* est modifié pour tenir compte des spécificités du projet urbain en matière d'aires de stationnement. La création de places de stationnement supplémentaires n'est plus imposée pour les opérations de réhabilitation des logements locatifs sociaux, et ce afin de permettre notamment la reconversion de rez-de-chaussée commerciaux vétustes en logements locatifs. La réalisation d'aires de stationnement aériennes couvertes ou non est également autorisée conformément au projet figurant dans le dossier de convention NPNRU.</p>	

3. Les modifications relatives à la protection du patrimoine

		PRESENTATION DE LA MODIFICATION			
		Avant		Après	
<p>Constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme</p> <p>Ajout de sept constructions</p>	Localisation	Photo	<p>MEMES CONSTRUCTIONS PLUS</p>		
	Route de Vaires		51 avenue du Président François Mitterrand		
	63 avenue du Président François Mitterrand		61 avenue du Président François Mitterrand		
	65 avenue du Président François Mitterrand		67 avenue du Président François Mitterrand		
	Rue du Couvent		69 avenue du Président François Mitterrand		

Place de l'Église	
Localisation	Photo
35 rue de Paris	
61 rue de Paris	
71 rue de Paris	
81 rue de Paris	
5 avenue de Lingenfeld	

66 rue de Paris	
79 rue de Paris	
102 rue de Paris	

11 rue Bazard	
26 rue de l'Orangerie	
3-5-7 rue de l'Orangerie	
29 rue de Paris	 
33 rue de Paris	

Place des Rencontres (Ossature métallique)	
Tour de la promenade du Belvédère	
Allée Gaston Defferre (Statue « formes aquatiques »)	
Grande Rue	 
1 place de l'Eglise	

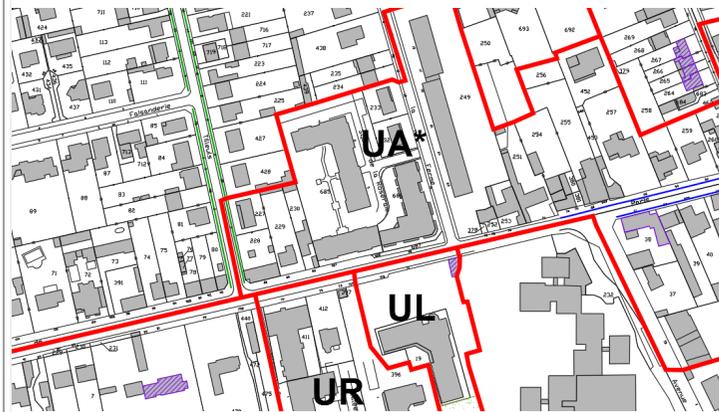
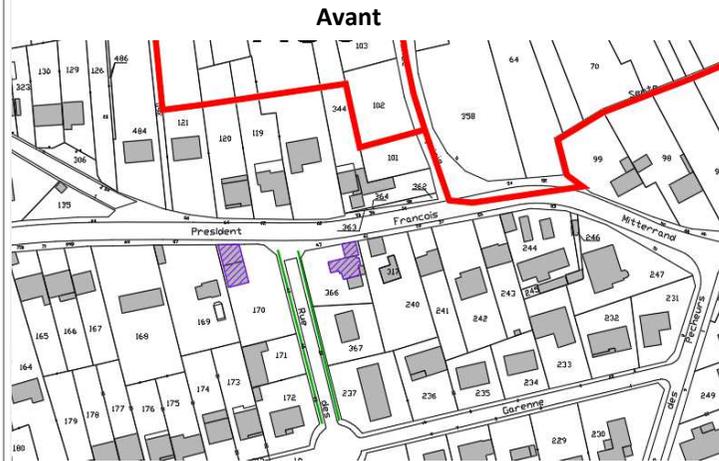
EXPLICATION

Sept constructions sont ajoutées à la liste initiale suite à une étude complémentaire du patrimoine prenant en compte l'intérêt historique, la valeur architecturale et la pression foncière pouvant peser sur les terrains concernés.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Ajout de sept constructions sur le plan de zonage



4. Les modifications du règlement

Des modifications mineures sont apportées au règlement pour :

- donner des précisions sur certaines règles suite à une lecture divergente entre les instructeurs ou à un premier retour d'expérience dans l'instruction des autorisations du droit des sols
- unifier l'écriture de règles en fonction des zones du PLU

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
	Avant	Après
<p>Zones UAC, UAE, UC, UD, UR, AUC</p> <p>Articles 1 et 2 : réglementation du stationnement des caravanes</p>	<p>ARTICLE 1 - UAC Les occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, • Les constructions à destination de bureaux, de logement, d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2, • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2, • Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, • Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves. 	<p>ARTICLE 1 - UAC Les occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, • Les constructions à destination de bureaux, de logement, d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2, • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2, • Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, • Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves. • Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.
	<p>ARTICLE 1 - UAE Les occupations et utilisations du sol interdites</p>	<p>ARTICLE 1 - UAE Les occupations et utilisations du sol interdites</p>

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination de logement à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination de commerce à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves, à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 1 - UC

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt,

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination de logement à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination de commerce à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- **Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.**

ARTICLE 1 - UC

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt,
- Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2,

- Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,

ARTICLE 2 - UC

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Les constructions à destination de bureau à condition que la surface de plancher n'excède pas 200m² ;

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

ARTICLE 1 - UD

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- **Les installations de camping ou caravaning.**

ARTICLE 2 - UC

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Les constructions à destination de bureau à condition que la surface de plancher n'excède pas 200m² ;

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-3 **Le stationnement des caravanes à condition d'être réalisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, et de ne pas représenter un habitat permanent.**

ARTICLE 1 - UD

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou

d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt,

- Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE 2 - UD

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Les constructions nouvelles non interdites à l'article 1 à condition que l'emprise au sol nouvellement créée n'excède pas **30 m²** supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement. Pour les copropriétés l'extension maximale de 30 m² est comptée par lot de copropriété existant à date d'approbation du présent règlement.

2-2 Les constructions à destination de bureau à condition que la surface de plancher n'excède pas 200m².

2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux

forestière, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt,

- Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- **Les installations de camping ou caravaning.**

ARTICLE 2 - UD

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Les constructions nouvelles non interdites à l'article 1 à condition que l'emprise au sol nouvellement créée n'excède pas **30 m²** supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement. Pour les copropriétés l'extension maximale de 30 m² est comptée par lot de copropriété existant à date d'approbation du présent règlement.

2-2 Les constructions à destination de bureau à condition que la surface de plancher n'excède pas 200m².

2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-4 **Le stationnement des caravanes à condition d'être réalisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la**

de construction et aménagements autorisés.

ARTICLE 1 - UR

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

ARTICLE 1 - AUC

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'exploitation

résidence principale de l'utilisateur, et de ne pas représenter un habitat permanent.

ARTICLE 1 - UR

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- **Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.**

ARTICLE 1 - AUC

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt,

	<p>agricole ou forestière, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2, • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration, • Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, • Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves, 	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2, • Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration, • Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, • Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves, • Le stationnement de caravanes et les installations de camping ou caravaning.
<p>EXPLICATION</p>	<p>Les dispositions du PLU en matière de stationnement de caravanes n'était pas précisé pour toutes les zones, et le cas particulier du stationnement au domicile de l'intéressé dans les zones pavillonnaires n'était pas pris en compte. La modification permet d'uniformiser la règle sur les zones autres que pavillonnaires. Elle permet également aux particuliers possédant une caravane de la stationner sur le terrain où se trouve leur résidence principale, à condition que cette caravane ne soit pas utilisée comme une habitation.</p>	

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
	Avant	Après
<p>Zones UA, UC, UCH :</p> <p>Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>ZONE UA</p> <p>7-2-5 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 7-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 6 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.</p>	<p>ZONE UA</p> <p>7-2-5 Pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 6 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.</p>

ZONE UC

7-2-5 Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives latérales : lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 7-1-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 3,5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.

Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 3,5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du 7-1-2 (retrait de 15 mètres minimum du fond de terrain) ne s'appliquent pas dans ce cas.

ZONE UCH

7-2-5 Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives latérales : lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle définie au 7-1-2, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire

ZONE UC

7-2-5 Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives latérales : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 3,5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.

Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives de fond de terrain : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 3,5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du 7-1-2 (retrait de 15 mètres minimum du fond de terrain) ne s'appliquent pas dans ce cas.

ZONE UCH

7-2-5 Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives latérales : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la

	<p>maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.</p> <p><u>Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives de fond de terrain</u> : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du 7-1-3 (retrait de 10 mètres minimum du fond de terrain) ne s'appliquent pas dans ce cas.</p>	<p>mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis.</p> <p><u>Implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives de fond de terrain</u> : pour une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue nouvelle à moins de 5 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du 7-1-3 (retrait de 10 mètres minimum du fond de terrain) ne s'appliquent pas dans ce cas.</p>
<p>EXPLICATION</p>	<p>L'un des objectifs du PLU était de faciliter l'extension des constructions existantes, tout en maîtrisant les conditions de développement des constructions neuves. Une dérogation avait été ainsi introduite à l'article 7 de certaines zones pour permettre une extension dans le prolongement des façades existantes dans la limite de 5 mètres linéaires. Cette exception a été rédigée de deux manières différentes selon qu'il s'agissait d'un recul par rapport à une limite latérale (nécessité que la construction existante ne respecte pas la règle générale de l'article 7) ou d'un fond de parcelle (absence de ce prérequis). L'instruction de plusieurs autorisations a montré que la condition mentionnée pour les limites latérales occasionnait une différence de traitement non pertinente entre les usagers. La règle est donc modifiée pour permettre une extension de toutes les constructions existantes, qu'elles soient ou non conformes à la règle générale.</p> <p>De plus, la notion d'extension dans le prolongement de la construction existante a posé des problèmes d'interprétation. Celle-ci est donc remplacée par la notion d'extension dans le prolongement d'au moins une des façades de la construction existante.</p>	
<p>PRESENTATION DE LA MODIFICATION</p>		

<p>Zones UA, UC, UCH, UPMa, UPMb, UPMc, UR, AUC</p> <p>Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>	<p style="text-align: center;">Avant</p> <p>11-3 Les clôtures et les portails</p> <p>Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.</p>	<p style="text-align: center;">Après</p> <p>11-3 Les clôtures et les portails</p> <p>Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès ou, à la demande de la collectivité gestionnaire du domaine public, pour l'élargissement du domaine public et notamment des trottoirs.</p>
EXPLICATION	<p>Le PLU prévoit que les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés. Il convient de préciser que leur suppression peut être rendue nécessaire pour l'élargissement du domaine public, notamment des trottoirs. Dans ce cas, et s'il s'agit d'une demande de la collectivité gestionnaire du domaine public, le mur peut être démoli.</p>	

PRESENTATION DE LA MODIFICATION		
<p>Glossaire et définitions</p> <p>Constructions existantes à la date d'approbation du PLU</p>	<p style="text-align: center;">Avant</p> <p>Absence de définition</p>	<p style="text-align: center;">Après</p> <p><u>Construction existante à la date d'approbation du présent règlement :</u></p> <p>Le terme concerne les constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU, soit le 24 mars 2017, hors annexes et hors extensions autorisées après cette date. Lorsque les constructions ont été modifiées après l'approbation du PLU, les règles spécifiques pour les constructions existantes ne s'appliquent donc qu'au périmètre et au volume des constructions telles qu'elles existaient avant l'approbation du PLU.</p>
EXPLICATION	<p>Il convient de préciser la définition de « construction existante à la date d'approbation du présent règlement » qui figure à l'article 7 de plusieurs zones. En effet, l'absence de définition avait soulevé des questions d'interprétation du règlement.</p>	