



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

1. Rapport de présentation

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :

Le Maire

1.	Notice de présentation	
Table des matières		
1.	Cadre de la modification	3
1.1.	Historique du Plan Local d'Urbanisme	3
1.2.	Objectifs de la procédure	3
1.3.	La prise en compte des documents de rang supérieur et en particulier du SCOT Caen-Métropole	4
2.	Justification de la procédure de modification	6
2.1.	A propos du reclassement partiel d'un terrain en zone 1AU actuellement classé en AUa	6
2.2.	Conforter le fonctionnement des installations de la carrière et du centre d'enfouissement	9
2.3.	Créer une zone d'urbanisation différée autour de terrains insuffisamment équipés	9
2.4.	Prendre en compte les évolutions réglementaires et les normes de rang supérieur	10
2.5.	Identifier un manoir et ses dépendances au titre de l'article L.123-1-5 II 6°	11
2.6.	Actualiser la prise en compte des risques naturels dans la rédaction du règlement	13
2.7.	Corriger une erreur matérielle	16
3.	Objet de la modification	17
3.1.	Le règlement écrit	17
3.2.	Le règlement graphique	35
4.	Récapitulatif des modifications apportées et des pièces modifiées	42

1

CADRE DE LA MODIFICATION

1.1

Historique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé en juin 2006.

La procédure en cours constituera la première modification du document.

1.2

Objectifs de la procédure

Cette première modification du P.L.U. vise :

- Le **reclassement partiel en zone d'urbanisation future** à vocation mixte (1AU) d'1/3 d'un terrain (environ 2 ha) actuellement classé en AUa et destiné à accueillir des bâtiments d'activité à titre principal,

Dans le rapport de présentation, les auteurs du PLU indiquent que la zone AUa pourra accueillir une cinquantaine de logements liés à l'activité artisanale.

- L'**élargissement des activités autorisées dans la zone AUC** réservée à l'exploitation des carrières, de manière à intégrer les activités liées à l'enfouissement et autres activités annexes ; et ce, afin de conforter le développement de cette activité comme le prévoit le PADD,
- La **création d'une véritable zone d'urbanisation future différée**. Aujourd'hui, le PLU comporte **deux zones d'urbanisation future AUh et 1AU** à vocation principale d'habitat pouvant toutes deux accueillir des opérations d'habitat... sans considérations liées au calendrier ou encore au niveau d'équipement des terrains concernés,

Une **zone d'urbanisation différée (2AU)** est donc créée autour d'un terrain caractérisé aujourd'hui par un niveau d'équipement insuffisant et classé malgré tout en secteur AUh (zone d'urbanisation future non différée) dans le PLU en vigueur.

- La mise à jour des **emplacements réservés**,
- La **suppression du minimum parcellaire**,
- La **suppression du COS** (nouvelle obligation issue de la loi ALUR),
- La **réécriture partielle des règlements des zones A et N** (afin de prendre en compte les nouvelles dispositions introduites par la loi ALUR et la loi LAAAF),
- La définition d'une **obligation de recul minimum entre les constructions et les cours d'eau** dans les zones A et N, notamment dans la perspective de **la prise en compte de la trame verte et bleue du SCOT Caen-Métropole**,
- L'**identification des bâtiments d'un manoir** inscrit à l'inventaire des Monuments Historique situés en zone A **au titre de l'article L. 123-1-5 II 6°** du code de l'urbanisme autorisant le changement de destination sous conditions,
- La **prise en compte des risques naturels** et des aléas dans le règlement du PLU,
- La **correction d'une erreur matérielle**.

La modification s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où elle porte uniquement sur le règlement graphique et écrit.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation... (Extrait de l'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme).

1.3 La prise en compte des documents de rang supérieur et en particulier du SCOT Caen-Métropole

La commune d'Urville est comprise dans l'aire du SCOT Caen Métropole. Au sein de l'armature urbaine du schéma, elle est catégorisée « commune de l'espace rural ». Le PLU d'Urville est, à ce titre, tenu de respecter les orientations du schéma et notamment les **principes de densité**, d'**économie foncière** et de **mixité**... définis pour cette catégorie de communes.

a) Les dispositions programmatiques du SCOT à prendre en compte

THÉMATIQUE	CONDITIONS D'APPLICATION	RÈGLE
Enveloppe foncière	En absence de PLH ou PLU communautaire	Environ 5,1 ha (*)
Règles de densité	Pour les opérations dont le terrain est > à 1ha en zone d'urbanisation future	Densité minimale moyenne nette : 12 logements à l'hectare
Règles de mixité sociale	Recommandation : pour les opérations dont le terrain est > à 1ha	Minimum de logements locatifs sociaux : 10%
Activités économiques	Prescription→	Proscrire la création de zones d'activités en dehors des espaces urbanisés sauf si la zone est reconnue d'intérêt communautaire et s'il est justifié que les besoins ne peuvent pas être satisfait par des zones d'activités situées en continuité de l'existant.

b) Le calcul de l'enveloppe foncière restante (*)

La commune d'Urville compte parmi les 84 communes de l'espace rural ou périurbain de Caen Métropole. Pour ces communes, le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT indique que leur développement devra être « *modéré, contenu et particulièrement économe en espace* » et elles n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux services ou d'équipements autres que ceux nécessaires aux besoins de leur propre population, sauf s'ils sont reconnus d'intérêt intercommunal. **Leur extension devra donc être rigoureusement proportionnée à leur taille actuelle.**

Concernant ces communes de l'espace rural ou périurbain, il est précisé que, pour une durée de 20 ans à compter de la date d'approbation du SCOT, **l'espace total qui pourra être ouvert à l'urbanisation par les documents d'urbanisme est déterminé par la formule de calcul suivante : Nombre de logements (au 1er janvier de l'approbation du SCOT) X 0,025 = potentiel urbanisable en hectares en application du projet de développement de la commune et à répartir en zones d'urbanisation future à plus ou moins long terme.** Ce potentiel ne pourra être inférieur à 2 hectares.

En 2010, 205 logements étaient recensés sur la commune d'Urville. Aussi, **depuis le 20 Octobre 2011 – date d'entrée en vigueur du SCOT – et pour les vingt prochaines années, Urville dispose d'une enveloppe foncière théorique qui s'élève à 5,1 ha.**

Depuis cette date, le syndicat mixte Caen-Métropole a précisé les conditions d'application de cette règle dans sa fiche 3.3.1. « Dispositions applicables aux communes de l'espace rural ou périurbain concernées ».

Cette fiche stipule ainsi que « *l'enveloppe spatiale définie par le calcul correspond donc au potentiel d'ouverture à l'urbanisation sur 20 ans des zones à urbaniser à dominante d'habitat.* »

a) Présentation du site et de son environnement

La modification porte notamment sur 2 ha actuellement classés en zone AUa à vocation d'activités, dont l'urbanisation est conditionnée par la réalisation de l'A88. Elle constitue donc une réserve foncière pour le long terme.

Il s'agit de rendre possible l'urbanisation à des fins résidentielles d'un tiers de cette zone en le reclassant en zone 1AU.

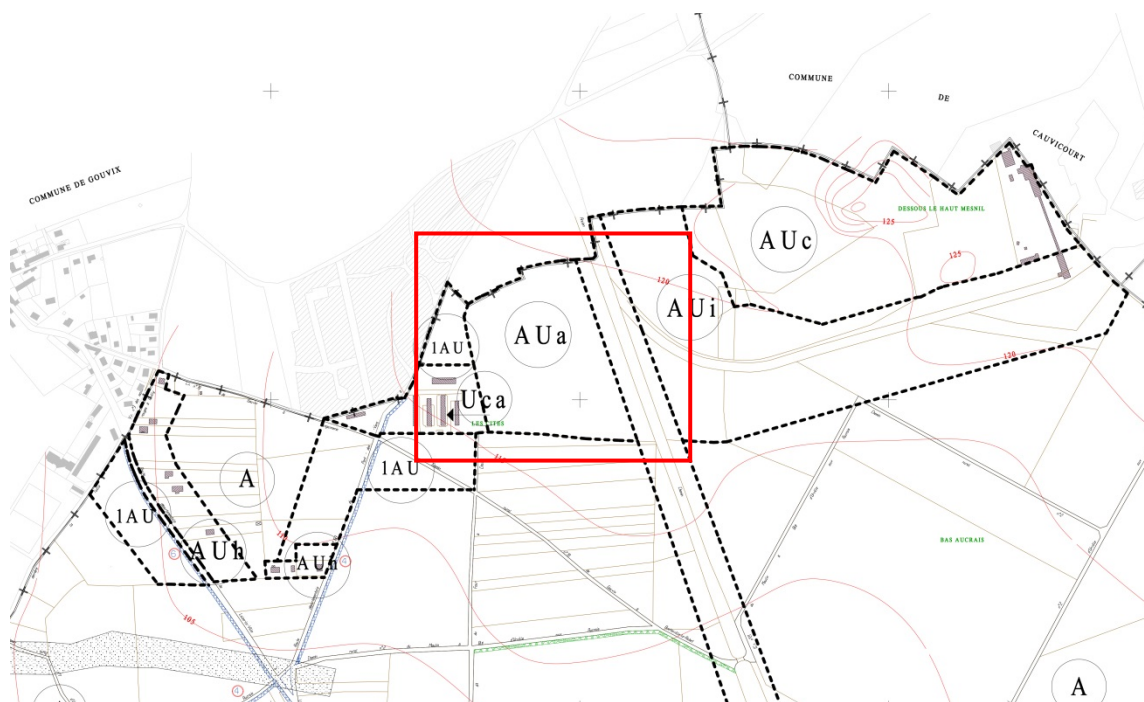
Le site concerné est prélevé sur une parcelle de 6,3 ha environ, cadastrée section C n°20. Il est occupé actuellement par des cultures.



Les **abords immédiats** du site correspondent à **des cultures**, exception faite à l'ouest où se trouve **de l'habitat, dont une cité ouvrière**. Il est à noter, comme précisé plus haut, que **la zone agglomérée de Goux est très proche du terrain concerné par cette modification**.

Sur le plan réglementaire le site est limité par :

- la zone AUa à l'est (zone d'urbanisation différée à vocation d'activités),
- la zone 1AU au nord-ouest (zone d'urbanisation mixte),
- la zone UCa au sud-ouest (zone urbaine correspondant au quartier des cités),
- la zone A au sud (zone agricole).



Zone AUa inscrite au PLU en vigueur

b) Poursuivre le développement de la commune en lien avec la commune voisine de Gouvix

La commune entend **poursuivre son développement résidentiel** en mobilisant des terrains classés en zone d'urbanisation destinée à de l'activité (AUa) situé au nord en limite avec la commune de Gouvix.

Ce choix d'urbaniser en extension de la zone agglomérée de Gouvix, suit une logique intercommunale affirmé assez fortement dans le PLU : *La municipalité a choisi de renforcer l'urbanisation au Nord (...) en limite avec le bourg de Gouvix pour permettre la construction (...) à proximité de l'école de Gouvix, et par là ouvrir le dialogue à l'intercommunalité* (rapport de présentation p58).

Ainsi, l'objectif est d'**optimiser le groupe scolaire du Roselin** (RPI) en favorisant la réalisation d'une nouvelle opération à proximité de cet équipement communautaire.



Dans la zone AUa à proximité immédiate des quartiers et de l'équipement en question, le P.L.U. prévoit la réalisation d'une cinquantaine de nouveaux logements liés à l'activité artisanale (rapport de présentation p.

59). Les prévisions importantes du PLU en matière d'habitat semblent ici, aller dans le sens d'une forme de mixité fonctionnelle (logements/activités) plutôt que dans celui d'une affectation stricte à de l'activité.

La modification consiste donc à affirmer – pour 1/3 de la zone AUa – une forme de mixité fonctionnelle qui est énoncée de façon implicite dans le document d'origine. Il s'agit également, d'affirmer plus explicitement le principe de compatibilité entre l'habitat et l'activité artisanale.



c) Garantir un renouvellement minimum des populations en vue du maintien d'une pyramide des âges viable

Une population stable depuis une quarantaine d'années

La population de la commune d'Urville présente **une étonnante régularité** depuis une quarantaine d'années :

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Population	484	501	543	519	479	502

Une spécificité qui s'accompagne dans le même temps de **problématiques fortes en matière de renouvellement de la population**, seul processus à même de garantir un certain équilibre dans la pyramide des âges de la commune.

Bien que **l'indice jeunesse** de la commune se situe à un **seuil analogue à ce que l'on peut observer à l'échelle du département**, tout en affichant une certaine stabilité – 1,41 en 2010, contre 1,46 en 1999 – il n'en demeure pas moins que ce **seuil nécessite une certaine vigilance**, dont dépend assez largement le devenir de l'école du Roselin (RPI Cauvicourt-Gouvix-Urville).

Un rythme de la construction neuve en « dent de scie »

Le **rythme de la construction neuve** de logements sur la commune fut **relativement chaotique** sur la dernière décennie, avec une tendance à la hausse à partir de la fin des années 2006.

Nb de logements réalisés entre 1999 et 2012



Indépendamment de ces « à-coups » de la construction neuve, **le besoin en logements de la commune est globalement satisfait (voir ci-après)**. Au-delà, et avec un indice annuel de la construction neuve de l'ordre de **5 logements pour 1 000 habitants**, le rythme actuel est conforme à ce que l'on relève sur le département (5,6) sur la même période (source : SITADEL).

Modélisation des besoins en logements : un besoin important lié au desserrement des ménages

Modélisation des besoins annuels en logement	2000-2010
Renouvellement du parc	0,3
Desserrement des ménages	1,6
Variation résidences secondaires	0,1
Variation logements vacants	0,1
Point Mort	2,1
Croissance démographique	1
Construction	3,1

Pour rappel, le « Point Mort » ou point d'équilibre correspond alors au nombre moyen annuel de logements nécessaires pour maintenir le nombre d'habitants à l'identique.

Il résulte de l'addition des trois composantes : renouvellement du parc, desserrement des ménages et fluidité des marchés.

Avec des besoins liés au **phénomène de desserrement des ménages** de l'ordre de 1,6 logement par an¹, le besoin global et annuel de la commune en matière de construction neuve est de l'ordre de 2 logements pour une construction neuve avoisinant 3 logements.

En d'autres termes, une fois les besoins assurés en matière de *renouvellement du parc, de desserrement des ménages et de fluidité du marché*, il est resté chaque année à la commune 1 logement pour conforter sa croissance démographique.

2.2 Conforter le fonctionnement des installations de la carrière et du centre d'enfouissement

Les parties de la carrière arrivée en fin d'exploitation sont actuellement réutilisées par **un centre d'enfouissement qui y gère le stockage et le tri des déchets**. La commune souhaite optimiser l'utilisation du site en élargissant les activités qui s'inscrivent en phase de post exploitation de carrières.

Or, le **centre d'enfouissement et de tri** de la commune est aujourd'hui **confronté à un besoin d'extension** en raison du développement de ses activités. Afin de conforter cette activité, **le règlement autorise désormais l'activité d'enfouissement dans la zone AUC**, initialement réservée à l'activité de la carrière.

2.3 Créer une zone d'urbanisation différée autour de terrains insuffisamment équipés

Le règlement actuel, outre quelques dispositions spécifiques, n'opère **aucune véritable distinction entre la zone 1AU et la zone AU**, toutes deux immédiatement urbanisables. En outre, **le règlement n'a prévu aucune zone d'urbanisation différée** ; et ce, en dépit de la présence de terrains ne présentant pas tous un niveau d'équipement adéquat.

La **création d'une véritable zone d'urbanisation différée** à vocation principale d'habitat (2AU) – et le reclassement des terrains correspondants – afin de conditionner la réalisation des opérations à un niveau d'équipement suffisant, permettra ainsi à la commune de **gérer son projet de développement dans la durée** et d'écartier en outre tout risque financier lié notamment à la réalisation de travaux coûteux en termes de réseaux sur des terrains aujourd'hui insuffisamment équipés.

¹ Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est passé de 2,85 en 1999 à 2,62 en 2010.

2.4

Prendre en compte les évolutions réglementaires et les normes de rang supérieur

a) La suppression du minimum parcellaire inscrit à l'article 5

Depuis la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain, les communes n'avaient plus la possibilité de fixer une surface minimale de parcelle constructible.

Hormis des cas particuliers, assortis de justifications précises (intérêt paysager, nécessité technique liée à l'assainissement autonome), **les dispositions imposant un minimum parcellaire étaient alors jugées illégales**. Il convenait dès lors de mettre à jour les règlements qui auraient maintenu une telle disposition sans justification. Une absence de justification qui caractérisait déjà le PLU de la commune.

La loi ALUR a définitivement supprimé cette disposition des PLU.

b) La suppression du coefficient d'occupation des sols

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a également privé d'effets juridiques les coefficients d'occupation des sols (COS) compris dans les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU).

Le coefficient d'occupation des sols des zones 1AU et AU est donc supprimé afin de prendre en compte les nouvelles dispositions issues de cette loi.

c) La réécriture partielle des règlements des zones A et N

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié l'article L. 123-1- 5 du code de l'urbanisme pour y insérer de **nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières**. La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a par ailleurs apporté de nouveaux éléments afin de compléter cet article.

En zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme ne peuvent en effet être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC).

Deux exceptions étaient prévues avant la loi ALUR :

- Dans ces zones A et N pouvaient être délimités des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités** (STECAL) destinés à d'autres constructions que celles énumérées ci-dessus.
- De plus, dans les zones A, le règlement pouvait **désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Cette possibilité n'était pas ouverte aux zones N.

La loi ALUR a encadré la première exception tandis que la loi d'avenir pour l'agriculture a étendu le champ d'application de la deuxième, redéfinissant ainsi les possibilités d'évolution des constructions situées hors STECAL et en zones A et N des plans locaux d'urbanisme. L'objectif est de prévoir une utilisation adaptée de chacun de ces outils en fonction des situations locales, dans le respect de l'objectif global de lutte contre le mitage et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, réaffirmé par les deux lois.

	Zone A	Zone N	STECAL (Ah ou Nh)
Bâtiment agricole	Oui	Oui	Oui
Changement de destination	Oui (si repérage)	Oui (si repérage)	Oui
Extension limitée	Oui	Oui	Oui
Nouvelles constructions	Non	Non	Oui
Résidences démontables	Non	Non	Oui

En vert : les changements effectués par la dernière loi LAAAF (*)

(*)Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt

Le règlement des zones A et N est donc modifié pour tenir de ces évolutions majeures :

- réécriture des articles 1 et 2 pour tenir compte des évolutions issues de ces deux textes,
- suppression de la possibilité de construire des annexes en zones A et N,
- identification d'un groupe de bâtiments au titre de l'article L.123-1-5-II 6° pouvant changer de destination (voir ci-après).

d) La prise en compte des dispositions de la trame verte et bleue de Caen-Métropole

Le SCOT Caen-Métropole a inscrit la Laize comme « cœur de nature » dans la trame verte et bleue de son document. Des dispositions réglementaires spécifiques accompagnent la définition de cette trame. Outre la protection des espaces composant cette trame par le biais d'un zonage approprié (zone A, zone N), le SCOT définit d'autres dispositions, parmi lesquelles une obligation de recul des constructions vis-à-vis des cours d'eau identifiés au titre des cœurs de nature.

Le règlement des zones A et N est ainsi modifié pour prendre en compte cette disposition : « **Les constructions et extensions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau.** »

2.5 Identifier un manoir et ses dépendances au titre de l'article L.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme

La commune d'Urville se caractérise par la présence d'un Manoir du XIV^{ème} siècle inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 2 février 1929.

Ce Manoir, ainsi que ses dépendances (dont une chapelle), se situent en zone agricole du PLU. Or, bien que le règlement de la zone A autorise, sous conditions spéciales, et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole « l'aménagement, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que les constructions de leurs annexes », les différents porteurs de projet qui ont pu se manifester jusqu'à aujourd'hui en vue d'une réaffectation de ces bâtiments ont tous été découragés dans leur entreprise en raison de l'insécurité juridique pesant sur les dispositions réglementaires définies par le PLU. Une insécurité qui explique pour une très large part le fait que les intentions d'acquisition ne se soient jamais concrétisées dans les faits.

Cette situation a pour effet aujourd'hui une détérioration – s'étant fortement accélérée ces dernières années – des bâtiments en question ; et ce, en dépit des investisseurs continuant aujourd'hui à s'intéresser à ce patrimoine.

Aussi, la commune – sur fond de réécriture de la zone A (voir plus haut) et des nouvelles dispositions introduites par la loi ALUR – entend-elle favoriser et encourager les projets de réaffectation des bâtiments en question en désignant ces derniers au titre de l'article L.123-1-5 II 6° : « Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »



Elément d'appréciation important au vu des conditions précisées dans l'article précité, **les transformations d'usage éventuelles dont pourraient faire l'objet les bâtiments en question, ne devraient pas compromettre l'activité agricole**, l'exploitation agricole la plus proche se situant à plus de 400 mètres des bâtiments en question.



2.6 Actualiser la prise en compte des risques naturels dans la rédaction du règlement

Le PLU en vigueur mentionne l'existence de 3 **risques naturels et/ou anthropiques** et régit ainsi l'utilisation des sols en conséquence :

- le risque sismique : zone sismique dite « à risque normal », applicable sur tout le territoire communal,
- le risque d'effondrement : une zone dite « à risque permanent » définit un périmètre de protection inscrit au document graphique,
- le risque d'inondation par ruissellement et par débordement, une zone dite « à risque permanent » délimite un périmètre des crues exceptionnelles de la Laize, le long de la RD 131, en fonction de la topographie. Ce périmètre de protection est inscrit au document graphique.

Outre ces trois risques encore d'actualité sur la commune, la procédure de modification vise à **compléter le règlement** en fonction de l'**information aujourd'hui disponible** concernant les **5 aléas naturels** suivants :

- le risque d'inondation par débordement de cours d'eau,
- la chute de blocs rocheux,
- la présence de cavités souterraines,
- le risque lié au phénomène de remontée de la nappe phréatique,
- le phénomène retrait-gonflement des argiles.

Les **trois premiers risques sont matérialisés sur une planche graphique spécifique** versée en annexe du règlement graphique, tandis que des dispositions réglementaires s'y rapportant sont définies afin de compléter le règlement écrit actuel.

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES



Figure 1 - Source : DREAL Basse-Normandie

Les deux derniers risques naturels quant à eux (remontée de la nappe phréatique, retrait-gonflement des argiles), bien que n'étant pas matérialisés sur la planche graphique susmentionnée, font néanmoins l'objet eux aussi de dispositions réglementaires spécifiques.

Le risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique

La commune n'est concernée par **aucun débordement de la nappe phréatique**.

Plusieurs secteurs sont néanmoins concernés par **un risque de remontée de la nappe compris entre 0 et 1 mètre**, pouvant occasionner des dégâts pour les réseaux et les sols.

Des dispositions réglementaires visant à réduire ces risques sont donc prises.

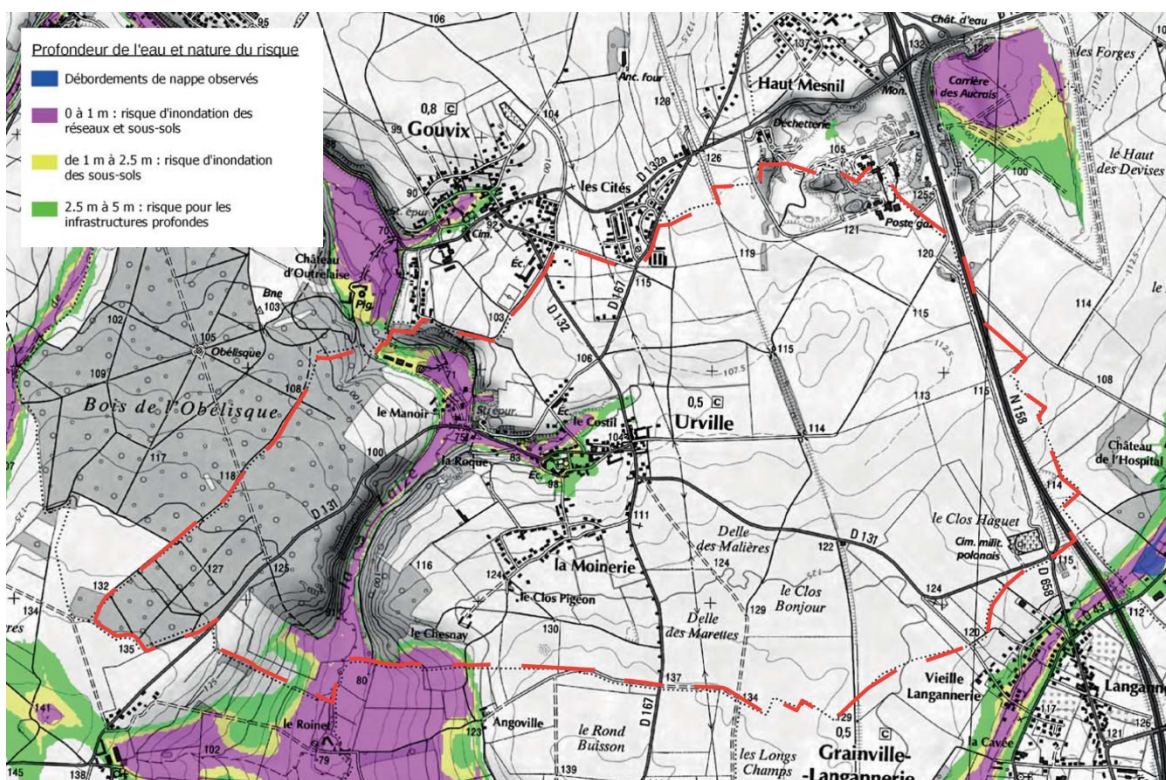


Figure 2 - source : DREAL Basse-Normandie (février 2014)

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par **un aléa qualifié de faible en matière d'argile**.



L'information est toutefois mise à jour au travers de l'actualisation du rapport de présentation du PLU.

Au-delà de la nécessité réglementaire d'intégrer ces aléas naturels dans la rédaction des règlements du PLU, **cette prise en compte s'inscrit en outre dans la perspective d'une mise en compatibilité du PLU avec les dispositions du SCOT Caen-Métropole** (cf. « La prise en compte des risques naturels » - chapitre 8 du DOG).

2.7 Corriger une erreur matérielle

L'article 3 de la zone 1AU réglemente les accès notamment par rapport au **chemin rural n°18**. Or, sur le zonage aucune zone 1AU n'est concernée par ce chemin. L'objectif de la modification est donc de rectifier cette erreur matérielle et de rétablir la cohérence entre les deux pièces réglementaires écrite et graphique.

3

OBJET DE LA MODIFICATION

3.1 Le règlement écrit

3.1.1) La zone 1AU

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
Caractère général de la zone		
	<p>Cette zone définit les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Situées dans le prolongement des quartiers résidentiels existants, elle recevra de l'habitat, ainsi que les activités sans nuisances qui en sont le complément naturel. Cette zone définit les secteurs dont les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate, n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette urbanisation pourra être réalisée par anticipation sous réserves :</p> <p>a) que l'opération porte sur une superficie au moins égale à 5000m²;</p> <p>b) que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics, notamment le prolongement et le raccordement aux équipements de réseaux</p> <p>c) que le pétitionnaire réalise une opération d'aménagement d'ensemble conforme au projet d'aménagement et de développement durable et au règlement du PLU.</p>	<p>► le préambule du règlement de zone est supprimé</p> <p>► les conditions énumérées aux points a), b) et c) seront énoncées à l'article 2</p>

Justification

Le préambule est issu de la pratique, la présentation type (devenue facultative) prévue à l'article A. 123-2 ne le prévoyant pas. Ce sont essentiellement des raisons pédagogiques qui ont motivé les auteurs des POS à y avoir recours, technique aujourd'hui souvent reprise dans les PLU.

Cette insertion dans le règlement peut toutefois créer des problèmes contentieux et produire des effets contraires à l'intention des auteurs du règlement.

Il est donc préférable que ces introductions relatives à la vocation générale de la zone apparaissent dans le rapport de présentation, et soient ensuite reprises en tête ou à côté des articles du règlement sous le titre : « *extrait du rapport de présentation* », pour éviter des confusions sur leurs portées juridiques respectives.

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
1AU1	<p>Occupations et utilisations du sol admises</p> <p>1-1- Sont admis :</p> <p>Sous réserve des conditions spéciales définies au paragraphe 1.2 et des interdictions mentionnées à l'article 1AU2, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions publiques ou privées de quelque destination que ce soit, répondant à la vocation de la zone ; - Les équipements publics ou collectifs ; - La réalisation de travaux et d'équipements liés à la lutte contre les inondations. <p>1-2- Sont admis sous conditions spéciales :</p> <p>a) L'implantation des installations classées soumises à déclaration en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone ; - Et que leur implantation, aspect et exploitation soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère des lieux avoisinants. <p>b) L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'il en résulte pour le voisinage aucune aggravation des dangers et des nuisances ; - Et que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant. 	<p>Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations classées pour la protection de l'environnement, - les nouveaux aménagements ou nouvelles constructions agricoles ou industrielles, - les entrepôts commerciaux, - les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU2, - les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés, - les abris de fortune - tout hébergement léger de loisirs, - le stationnement pendant plus de 3 mois, des caravanes.

Justification

Alors que les articles 1 et 2 des règlements de zone des POS devaient indiquer successivement les occupations du sol admises puis celles interdites ou soumises à conditions, l'énumération des occupations autorisées est devenue facultative avec les PLU. Tout ce qui n'est pas expressément interdit ou conditionné est donc présumé autorisé sans conditions. Cette rédaction marque la volonté de faciliter l'écriture des règlements.

Or, le PLU de la commune continue à réglementer d'abord les occupations admises et ensuite les occupations admises ; et ce, en dépit de l'esprit ayant présidé à la genèse de la loi SRU.

L'article 1 du PLU modifié énumère désormais les occupations et utilisations du sol interdites.

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
1AU2	Occupations et utilisations du sol interdites	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
	<p>Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU1 sont interdites et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les installations classées pour la protection de l'environnement; - les nouveaux aménagements ou nouvelles constructions agricoles ou industrielles; - les entrepôts commerciaux; - les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU.1; - les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés; - les abris de fortune - tout hébergement léger de loisirs; - le stationnement pendant plus de 3 mois, des caravanes; 	<p>Les constructions à usage d'habitation ou celles liées à l'activité urbaine sont autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'en cas d'opération portant sur un terrain de plus d'un ha, la densité minimale moyenne nette ne soit pas inférieure à 12 logements à l'hectare, - que l'opération porte sur une superficie au moins égale à 5 000m², - que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics, notamment le prolongement et le raccordement aux équipements de réseaux, - que le pétitionnaire réalise une opération d'aménagement d'ensemble conforme au projet d'aménagement et de développement durable et au règlement du PLU.

Justification

Outre ce qui est indiqué ci-dessus, l'article 2 intègre dorénavant les prescriptions du SCOT en matière de densité pour les opérations portant sur un terrain de plus d'un hectare.

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
1AU3	Accès et voirie	
	<p>I- ACCES :</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Ce passage aura une largeur minimale de 4m.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.</p> <p>Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elle pour des questions de sécurité.</p> <p>Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.</p> <p>Aucun accès aux constructions ne sera autorisé sur le CR n°18.</p>	<p>I- ACCES :</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Ce passage aura une largeur minimale de 4m.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.</p> <p>Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elle pour des questions de sécurité.</p> <p>Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.</p>

Justification

Rectification de l'erreur matérielle : la zone 1AU n'est pas concernée par le chemin rural n°18. Les dispositions s'y rapportant sont donc supprimées.

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
1AU5	Caractéristiques des terrains	
	La moyenne des superficies des parcelles créées dans le cadre de la division ou de lotissement doit être au moins égale à 800m², et une parcelle ne pourra pas avoir une superficie inférieure à 700 m². Dans le cas de groupe d'habitations, la superficie minimale des parcelles par habitation ne devra pas être inférieure à 400m², non compris les voiries. Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.	Sans objet.

Justification

Le nouvel article L. 123-1, issu de la loi SRU du 13 décembre 2000, a limité le pouvoir normatif des PLU en la matière, puisqu'ils peuvent « *12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif* ». L'article R. 123-9, issu du décret n° 2001-260 du 27 mars 2001, a repris la même formulation restrictive.

La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et habitat a complété le 12° de l'article L. 123-1 en rajoutant deux autres motifs justifiant la fixation d'une superficie minimale des terrains constructibles : « *ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* ». Le décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 a modifié en conséquence l'article R. 123-9 en y insérant la même formulation.

Plus récemment, la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui a modifié l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS), a également supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

Le contenu de l'article 5 tel qu'actuellement rédigé est donc supprimé.

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
1AU14	Coefficient d'Occupation des Sols	
	Il est égal à 0,35. Pour les lotissements ou groupe d'habitation, le COS applicable à chaque lot doit être fixé par le règlement particulier du lotissement ou le dossier de permis de construire du groupe d'habitation, de manière à ce qu'en moyenne, il ne dépasse pas le COS précédemment défini. Dans ce calcul, la surface occupée par les voiries et espaces verts communs n'est pas prise en compte.	Sans objet.

Justification

La loi **d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové** modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le Coefficient d'Occupation des Sols (COS), c'est-à-dire la proportion de mètres carrés constructibles attachée à chaque terrain.

Le but recherché est de promouvoir la densification du tissu urbain, afin de **lutter contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels ou agricoles**.

Bien que d'effet immédiat dans la loi en question, cette disposition est reprise à l'occasion de cette modification par **souci de clarification et de transparence** vis-à-vis des administrés. Aussi, l'article 15 de la zone est-il modifié en conséquence.

3.1.2) La zone AU

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
Caractère général de la zone		
	<p>Cette zone définit les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Situé dans le prolongement des quartiers résidentiels existants, elle recevra de l'habitat, ainsi que les activités sans nuisances qui en sont le complément naturel.</p> <p>Cette zone définit les secteurs dont les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate, n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>Cette urbanisation pourra être réalisée par anticipation sous réserves, que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics, notamment le prolongement et le raccordement au équipements de réseaux</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> — un secteur AUh ayant vocation à recevoir dans l'avenir de l'habitat et les activités qui en sont le complément normal, — Un secteur AUe ayant vocation à recevoir dans l'avenir les équipements publics de sports et loisirs, en proximité du terrain de sports existant, — Un secteur AUa ayant vocation à recevoir dans l'avenir les activités artisanales et les habitations attenantes. Les activités artisanales admises sur ce secteur ne devront présenter aucune nuisance incompatible avec la présence d'habitat dans le secteur et à proximité (quartier « des Cités »), — Un secteur AUc correspondant à un site de carrières, ayant vocation dans l'avenir à accueillir l'implantation des établissements liés à l'exploitation des dites carrières et activités annexes, — Un secteur AUi ayant vocation dans l'avenir à accueillir l'implantation des établissements industriels ou liés à l'enfouissement et activités annexes. 	<p>► le préambule du règlement de zone est supprimé</p>

Justification

Le préambule est issu de la pratique, la présentation type (devenue facultative) prévue à l'article A. 123-2 ne le prévoyant pas. Ce sont essentiellement des raisons pédagogiques qui ont motivé les auteurs des POS à y avoir recours, technique aujourd'hui souvent reprise dans les PLU.

Cette insertion dans le règlement peut toutefois créer des problèmes contentieux et produire des effets contraires à l'intention des auteurs du règlement.

Il est donc préférable que ces introductions relatives à la vocation générale de la zone apparaissent dans le rapport de présentation, et soient ensuite reprises en tête ou à côté des articles du règlement sous le titre : « *extrait du rapport de présentation* », pour éviter des confusions sur leurs portées juridiques respectives.

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
AU1	<p>Occupations et utilisations du sol admises</p> <p>1-1 Sont admis :</p> <p>Sous réserve des conditions spéciales définies au paragraphe 1.2 et des interdictions mentionnées à l'article AU. 2, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions publiques ou privées de quelque destination que ce soit, répondant à la vocation de la zone ; • Les équipements publics ou collectifs ; • La réalisation de travaux et d'équipements liés à la lutte contre les inondations. <p>En AUh</p> <ul style="list-style-type: none"> — Les constructions, groupes d'habitations, et lotissements à usage principal d'habitation ; — Les constructions à usage de bureaux, commerces ou de services ; — Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec la destination principale de la zone : l'habitat ; — Les équipements et installations collectifs tels que les équipements publics, les équipements à vocation d'enseignement, de sports ou de loisirs ; — L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes et de leurs annexes ; — La reconstruction à l'identique des constructions existantes, après sinistre ; — Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure ; <p>En AUa</p> <ul style="list-style-type: none"> — Les constructions à usage artisanal ou commercial ; — Les constructions à usage d'habitation, nécessaires au gardiennage des établissements artisanaux autorisés : leur construction ne pourra être autorisée qu'après la construction des établissements à usage artisanal ou commercial ; — Les constructions, équipements ou installations publiques ; — Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructure ; 	<p>Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 2 de cette zone.</p>

	<p><u>En AUE</u></p> <p>— Les équipements publics à vocation de sports ou de loisirs ; — Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage des établissements publics autorisés ; — Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructure ; — L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes et de leurs annexes ; — La reconstruction à l'identique des constructions existantes, après sinistre.</p> <p><u>En AUE</u></p> <p>Les constructions, aménagements et installations liés ou nécessaires à l'exploitation de la carrière, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement relevant directement de l'exploitation de la carrière.</p> <p><u>En AUI</u></p> <p>Les constructions, aménagements et installations liés ou nécessaires à l'enfouissement et activités annexes y compris les installations classées pour la protection de l'environnement relevant directement de cette activité.</p> <p>1-2 Sont admis sous conditions spéciales :</p> <p>a) L'implantation des installations classées soumises à déclaration en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone ; • Et que leur implantation, aspect et exploitation soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère des lieux avoisinants. <p>b) L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qu'il en résulte pour le voisinage aucune aggravation des dangers et des nuisances ; • Et que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant. 	
--	--	--

Justification

Alors que les articles 1 et 2 des règlements de zone des POS devaient indiquer successivement les occupations du sol admises puis celles interdites ou soumises à conditions, l'énumération des occupations autorisées est devenue facultative avec les PLU. Tout ce qui n'est pas expressément interdit ou conditionné est donc présumé autorisé sans conditions. Cette rédaction marque la volonté de faciliter l'écriture des règlements.

Or, le PLU de la commune continue à réglementer d'abord les occupations admises et ensuite les occupations admises ; et ce, en dépit de l'esprit ayant présidé à la genèse de la loi SRU.

L'article 1 du PLU modifié énumère désormais les occupations et utilisations du sol interdites.

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
AU2	Occupations et utilisations du sol interdites	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
	<p>Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU.1 sont interdites et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> — les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées en AUC et AUH ; — les nouveaux aménagements ou nouvelles constructions agricoles ; — les entrepôts commerciaux ; — les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de celles autorisées en AUC et AUH ; — les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ; — les abris de fortune ; — tout hébergement léger de loisirs ; — le stationnement pendant plus de 3 mois, des caravanes ; — les stockages permanents, enfouis ou de surface. 	<p>1-1- Sont admis :</p> <p>Sous réserve des conditions spéciales définies au paragraphe 1.2 et des interdictions mentionnées à l'article AU. 2, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions publiques ou privées de quelque destination que ce soit, répondant à la vocation de la zone ; • Les équipements publics ou collectifs ; • La réalisation de travaux et d'équipements liés à la lutte contre les inondations. <p><u>En AUH</u></p> <p>Les constructions à usage d'habitation ou celles liées à l'activité urbaine sont autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'en cas d'opération portant sur un terrain de plus d'un ha, la densité minimale moyenne nette ne soit pas inférieure à 12 logements à l'hectare, - que l'opération porte sur une superficie au moins égale à 5 000m², - que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics, notamment le prolongement et le raccordement aux équipements de réseaux, - que le pétitionnaire réalise une opération d'aménagement d'ensemble conforme au projet d'aménagement et de développement durable et au règlement du PLU. <p><u>En AUa</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage artisanal ou commercial, - Les constructions à usage d'habitation, nécessaires au gardiennage des établissements artisanaux autorisés : leur construction ne pourra être autorisée qu'après la construction des établissements à usage artisanal ou commercial. - Les constructions, équipements ou installations publics, - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructure. <p><u>En AUE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements publics à vocation de sports ou de loisirs, - Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage des établissements publics autorisés, - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructure, - L'aménagement et l'extension mesurée des

		<p>constructions existantes et de leurs annexes,</p> <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction à l'identique des constructions existantes, après sinistre. <p><u>En AUc</u></p> <p>Les constructions, aménagements et installations liés ou nécessaires à l'exploitation de la carrière ou à l'enfouissement et activités annexes, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement relevant directement de l'exploitation de la carrière ou de l'activité d'enfouissement.</p> <p><u>En AUi</u></p> <p>Les constructions, aménagements et installations liés ou nécessaires à l'enfouissement et activités annexes y compris les installations classées pour la protection de l'environnement relevant directement de cette activité.</p> <p>1-2- Sont admis sous conditions spéciales :</p> <p>a) L'implantation des installations classées soumises à déclaration en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone ; • Et que leur implantation, aspect et exploitation soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère des lieux avoisinants. <p>b) L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qu'il en résulte pour le voisinage aucune aggravation des dangers et des nuisances ; • Et que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
--	--	---

Justification

Outre ce qui est indiqué ci-dessus, l'article 2 intègre dorénavant les prescriptions du SCOT en matière de densité pour les opérations portant sur un terrain de plus d'un hectare.

De même, le centre d'enfouissement de la commune étant aujourd'hui confronté à un besoin d'extension en raison du développement de ses activités, le règlement autorise désormais les activités connexes au centre d'enfouissement dans la zone AUC.

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
AU5	Caractéristiques des terrains	
	En AUh : la moyenne des superficies des parcelles créées dans le cadre de division ou lotissement doit être au moins égale à 800m², et une parcelle ne pourra pas avoir une superficie inférieure à 700m². Dans le cadre de groupe d'habitations, la superficie minimale par habitation ne devra pas être inférieure à 400m², non compris les voiries et espaces verts communs.	Sans objet.

Justification

Le nouvel article L. 123-1, issu de la loi SRU du 13 décembre 2000, a limité le pouvoir normatif des PLU en la matière, puisqu'ils peuvent « *12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif* ». L'article R. 123-9, issu du décret n° 2001-260 du 27 mars 2001, a repris la même formulation restrictive.

La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et habitat a complété le 12° de l'article L. 123-1 en rajoutant deux autres motifs justifiant la fixation d'une superficie minimale des terrains constructibles : « *ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* ». Le décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 a modifié en conséquence l'article R. 123-9 en y insérant la même formulation.

Plus récemment, la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui a modifié l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS), a également supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

Le contenu de l'article 5 tel qu'actuellement rédigé est donc supprimé.

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
AU14	Coefficient d'Occupation des Sols	
	Sur AUa, AUh et AUe : non réglementée Sur AUi et AUc : il est égal à 0,50	Sans objet.

Justification

La loi **d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové** modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le Coefficient d'Occupation des Sols (COS), c'est-à-dire la proportion de mètres carrés constructibles attachée à chaque terrain.

Le but recherché est de promouvoir la densification du tissu urbain, afin de **lutter contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels ou agricoles**.

Bien que d'effet immédiat dans la loi en question, cette disposition est reprise à l'occasion de cette modification par **souci de clarification et de transparence** vis-à-vis des administrés. Aussi, l'article 15 de la zone est-il modifié en conséquence.

3.1.3) La zone 2AU

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
2AU1	Occupations et utilisations du sol interdites	Occupations et utilisations du sol interdites
	Sans objet	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2AU2 ci-après.
2AU2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
	Sans objet	<p>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'extension, à concurrence de 15% maximum de la surface de plancher, des bâtiments d'activités, des bâtiments publics et des bâtiments agricoles existants à condition qu'elle soit indispensable à la poursuite de l'activité, • les installations légères nécessaires à l'exploitation des terres (serres...), dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation et ne compromettant pas l'opération projetée par le PLU à terme.
2AU6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
	Sans objet	L'extension des constructions existantes peut se faire en conservant un recul identique à l'existant.
2AU7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
	Sans objet	L'extension des constructions existantes peut se faire en conservant un recul identique à l'existant.
Autres articles		
	Sans objet	<p>Pour les articles suivants les règles seront fixées au moment de l'ouverture à l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 3 - Desserte des terrains par les voies – Accès aux voies ouvertes au public - Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux - Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles - Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété - Article 9 – Emprise au sol des constructions - Article 10 – Hauteur* maximale des constructions - Article 11 - Aspect extérieur des

		constructions et aménagement de leurs abords - Article 12 – Aires de stationnement - Article 13 – Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations - Article 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol
--	--	---

Justification

Une zone 2AU – zone d'urbanisation future différée – est créée autour de terrains actuellement insuffisamment desservis par les réseaux.

3.1.4) La zone A

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
Caractère général de la zone		
	Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Exceptionnellement, cette zone pourra recevoir des équipements publics ou d'intérêt général qui ne sauraient trouver leur place dans les zones réservées à l'habitat. Af destiné à recevoir les infrastructures routières nécessaires à la mise aux normes autoroutières de la RN158, futur A-89	► le préambule du règlement de zone est supprimé
A1	Occupations et utilisations du sol admises	
	1-1- Sont admis : La réalisation de travaux et d'équipements liés à la lutte contre les inondations et notamment les affouillement et exhaussements des sols nécessaires à ces travaux. Sur l'ensemble de la zone, sauf en Af - les constructions y compris celles à usage d'habitation, directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles. - les installations classées pour la protection de l'environnement, directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, sous réserve qu'elles soient implantées à une distance des zones résidentielles ou réservées à l'urbanisation future égale ou supérieure au rayon de protection résultant de la réglementation en vigueur. - la reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre, - les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure ou à l'activité agricole.	1-1- Sont admis : La réalisation de travaux et d'équipements liés à la lutte contre les inondations et notamment les affouillement et exhaussements des sols nécessaires à ces travaux. Sur l'ensemble de la zone, sauf en Af - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ; - les constructions y compris celles à usage d'habitation, directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles. - les installations classées pour la protection de l'environnement, directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, sous réserve qu'elles soient implantées à une distance des zones résidentielles ou réservées à l'urbanisation future égale ou supérieure au rayon de protection résultant de la réglementation en vigueur. - la reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre, - les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure ou à l'activité agricole.

	<p>1-2- Sont admis sous conditions spéciales :</p> <p>Les aménagements ou extensions de bâtiments à usage d'activités existants, à l'exception de ceux compris dans le secteur Af et dans la limite d'une augmentation de 5% de la SHON existante à la date de la prescription de l'adoption du P.L.U.</p> <p>En secteur Af, l'autorisation d'extension ne peut être accordée que pour répondre aux impératifs de sécurité, de mise aux normes ou de besoins du service public.</p> <p>Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, sont de plus admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que les constructions de leurs annexes, - les équipements collectifs (tels que terrains de sports, etc...) ou d'intérêt général, <p>En secteur Af, les constructions, installations, travaux, exhaussements et affouillements de sol liés aux équipements d'infrastructure routière nécessaires à la mise aux normes autoroutières de la RN158, future A88 / section Caen-Sées.</p>	<p>1-2- Sont admis sous conditions spéciales :</p> <p>Les aménagements ou extensions de bâtiments à usage d'activités existants, à l'exception de ceux compris dans le secteur Af et dans la limite d'une augmentation de 5% de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU.</p> <p>En secteur Af, l'autorisation d'extension ne peut être accordée que pour répondre aux impératifs de sécurité, de mise aux normes ou de besoins du service public.</p> <p>En outre, sont également autorisés, sous réserve que les constructions visées se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles de l'exploitation la plus proche :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension), - les équipements collectifs (tels que terrains de sports, etc...) ou d'intérêt général, - le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment agricole identifié par une étoile spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme. <p>En secteur Af, les constructions, installations, travaux, exhaussements et affouillements de sol liés aux équipements d'infrastructure routière nécessaires à la mise aux normes autoroutières de la RN158, future A88 / section Caen-Sées.</p> <p>Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de cours d'eau, l'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux prescriptions particulières ci-après :</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions nouvelles et la création de sous-sols, - les remblais, les constructions, l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée), l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation, - les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement. <p>Dans les secteurs soumis aux risques de remontées de la nappe phréatique, pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les secteurs où la remontée de la
--	---	--

		<p>nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ; - Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration. <p>Dans les secteurs soumis aux risques liés aux chutes de blocs, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - interdiction des nouvelles constructions à 100 m en amont (zone de décompression), - interdiction des nouvelles constructions à 100 m en aval (zone d'impact possible). <p>Dans les secteurs exposés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en zone d'aléa fort à moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera confirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques, - à l'inverse, en zone d'aléa faible et en zone d'aléa moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera infirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques, les projets ne feront pas l'objet de recommandations constructives particulières vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles. <p>Dans les secteurs concernés par la présence de cavités, les parcelles concernées sont déclarées inconstructibles.</p>
--	--	---

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
A6	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	<p>Les constructions à usage d'habitation seront implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>Les autres constructions seront implantées à une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100m de l'axe de la route nationale N°1 58, - 25m de l'axe des routes départementales, 	<p>Les constructions à usage d'habitation seront implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>Les autres constructions seront implantées à une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100m de l'axe de la route nationale N°1 58, - 25m de l'axe des routes départementales,

	<p>- 15m de l'axe des autres voies, et emprises publiques.</p> <p>Néanmoins, l'extension des constructions existantes, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie, est autorisée.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>	<p>- 15m de l'axe des autres voies, et emprises publiques.</p> <p>Néanmoins, l'extension des constructions existantes, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie, est autorisée.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p> <p>Cours d'eau</p> <p>Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 20 m par rapport à la rive des cours d'eau.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (sanitaires, ponts, passerelles, etc.).</p>
--	---	---

3.1.5) La zone N

Article	PLU en vigueur	PLU modifié
Caractère général de la zone		
	<p>Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. A cet égard, cette zone couvre le « bois de l'obélisque » et une partie de la « vallée de la Laize », inscrits à l'inventaire régional des richesses des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEEF de type I). L'activité agricole y est maintenue. Exceptionnellement, cette zone pourra recevoir des équipements publics ou d'intérêt général qui ne sauraient trouver leur place dans les zones réservées à l'habitat.</p> <p>Elle comprend le secteur suivant :</p> <p>- Np correspondant au terrain recevant les installations de captages d'eaux potables.</p>	<p>► le préambule du règlement de zone est supprimé</p>
N1	Occupations et utilisations du sol admises	
	<p>1-1- Sont admis:</p> <p>La réalisation de travaux et d'équipements liés à la lutte contre les inondations et notamment des affouillements et exhaussements des sols nécessaires à ces travaux.</p> <p>Sur l'ensemble de la zone sauf en Np</p> <p>- les équipements publics d'intérêt général</p>	<p>1-1- Sont admis:</p> <p>La réalisation de travaux et d'équipements liés à la lutte contre les inondations et notamment des affouillements et exhaussements des sols nécessaires à ces travaux.</p> <p>Sur l'ensemble de la zone sauf en Np</p> <p>- les équipements publics d'intérêt général</p>

	<p>liés à la mise en valeur du milieu naturel ou qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation,</p> <ul style="list-style-type: none"> - les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'infrastructure, - l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, - la reconstruction à l'identique après sinistre, <p>En Np : sont seulement admis les équipements liés et nécessaires à l'exploitation de l'adduction en eau potable</p> <p>1-2- Sont admis sous conditions spéciales :</p> <p>Les aménagements ou extensions de bâtiments à usage d'activités existants, à l'exception de ceux compris dans le secteur Np et dans la limite d'une augmentation de 5% de la SHON existante à la date de la prescription de l'adoption du P.L.U.</p> <p>En secteur Np, l'autorisation d'extension ne peut être accordée que pour répondre aux impératifs de sécurité, de mise aux normes ou de besoins du service public.</p>	<p>liés à la mise en valeur du milieu naturel ou qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation,</p> <ul style="list-style-type: none"> - les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'infrastructure, - l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, - la reconstruction à l'identique après sinistre, <p>En Np : sont seulement admis les équipements liés et nécessaires à l'exploitation de l'adduction en eau potable</p> <p>1-2- Sont admis sous conditions spéciales :</p> <p>Les aménagements ou extensions de bâtiments à usage d'activités existants, à l'exception de ceux compris dans le secteur Np et dans la limite d'une augmentation de 5% de la surface plancher à la date d'approbation du PLU.</p> <p>En outre, sont également autorisés, sous réserve que les constructions visées se situent à plus de 150 m des bâtiments agricoles de l'exploitation la plus proche :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension), <p>En secteur Np, l'autorisation d'extension ne peut être accordée que pour répondre aux impératifs de sécurité, de mise aux normes ou de besoins du service public.</p> <p>Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de cours d'eau, l'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux prescriptions particulières ci-après :</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions nouvelles et la création de sous-sols, - les remblais, les constructions, l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée), l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation, - les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement. <p>Dans les secteurs soumis aux risques de remontées de la nappe phréatique, pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les secteurs où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les
--	---	--

		<p>constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ; - Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration. <p>Dans les secteurs soumis aux risques liés aux chutes de blocs, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - interdiction des nouvelles constructions à 100 m en amont (zone de décompression), - interdiction des nouvelles constructions à 100 m en aval (zone d'impact possible). <p>Dans les secteurs exposés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en zone d'aléa fort à moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera confirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques, - à l'inverse, en zone d'aléa faible et en zone d'aléa moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera infirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques, les projets ne feront pas l'objet de recommandations constructives particulières vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles. <p>Dans les secteurs concernés par la présence de cavités, les parcelles concernées sont déclarées inconstructibles.</p>
--	--	--

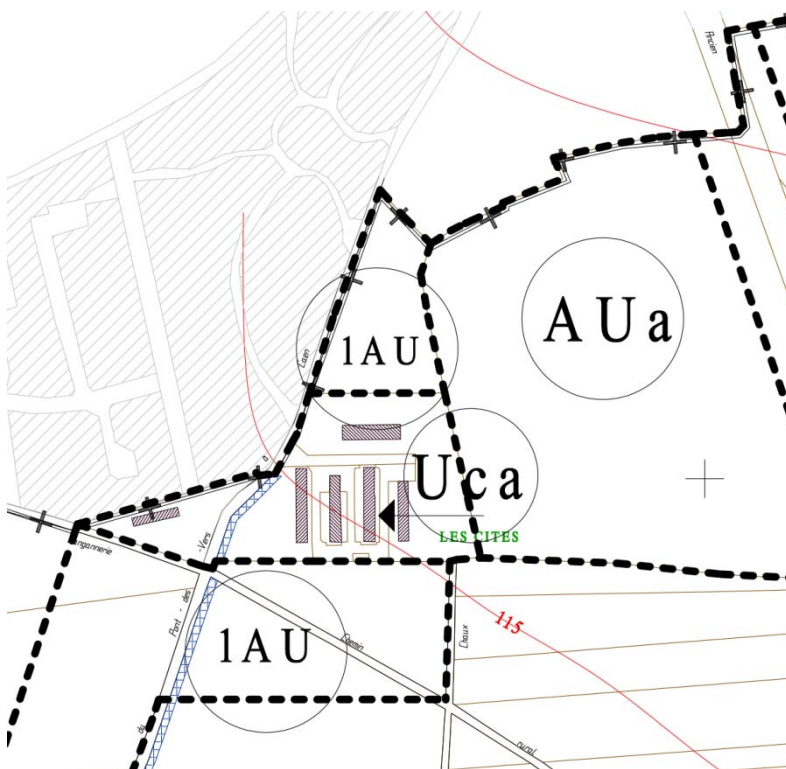
Article	PLU en vigueur	PLU modifié
N6	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	<p>Sur l'ensemble de la zone sauf en Np : Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement aux voies au moins égale à 5m.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>	<p>Sur l'ensemble de la zone sauf en Np : Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement aux voies au moins égale à 5m.</p> <p>Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.</p>

		<p><u>Cours d'eau</u></p> <p>Les constructions, parties de construction, extensions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 20 m par rapport à la rive des cours d'eau.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (sanitaires, ponts, passerelles, etc.).</p>
--	--	--

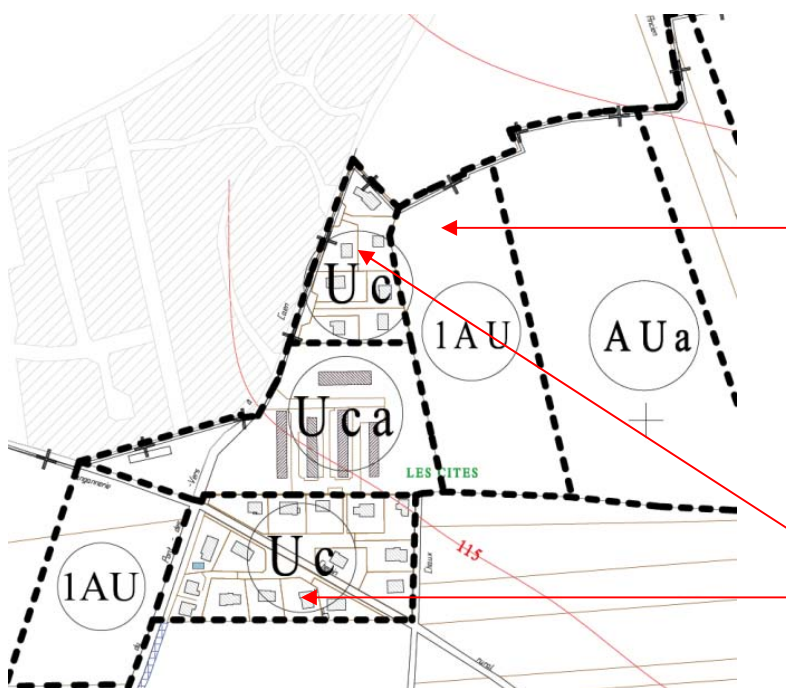
3.2 Le règlement graphique

3.2.1) La prise en compte de l'urbanisation réalisée depuis l'entrée en vigueur du PLU

Extrait de plan de zonage : PLU initial



Extrait du plan de zonage : PLU modifié

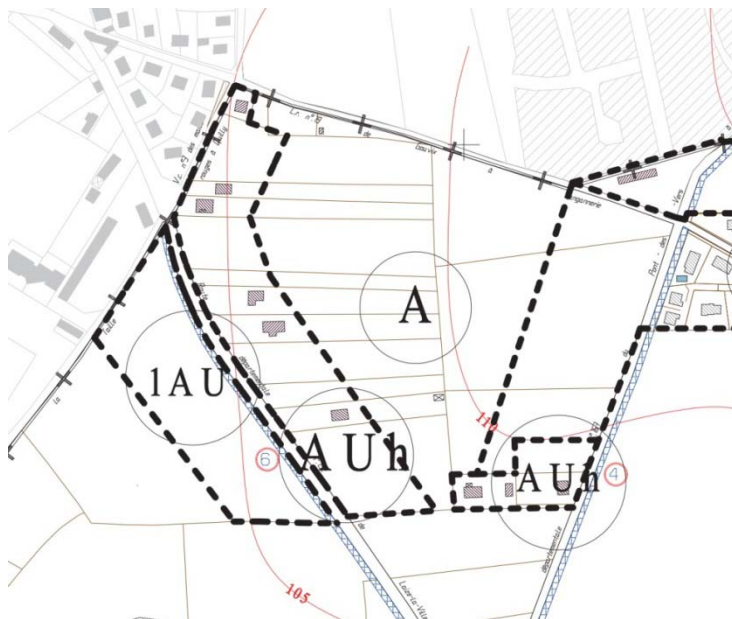


Reclassement en 1AU d'un secteur classés en AUa dans le PLU en vigueur pour la réalisation d'une opération à vocation principale d'habitat

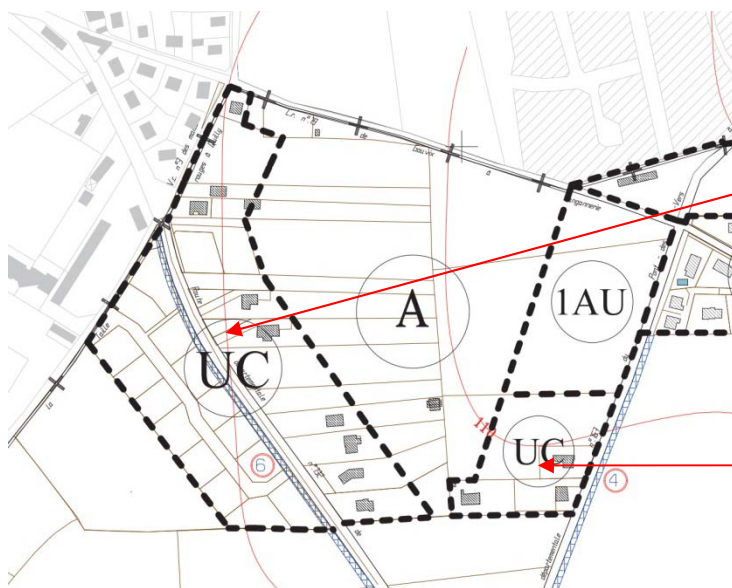
Reclassement
en UC de deux
secteurs
classés 1AU
dans le PLU
vigueur et
urbanisés
depuis

Extrait de plan de zonage : PLU initial

Extrait de plan de zonage : PLU initial



Extrait du plan de zonage : PLU modifié

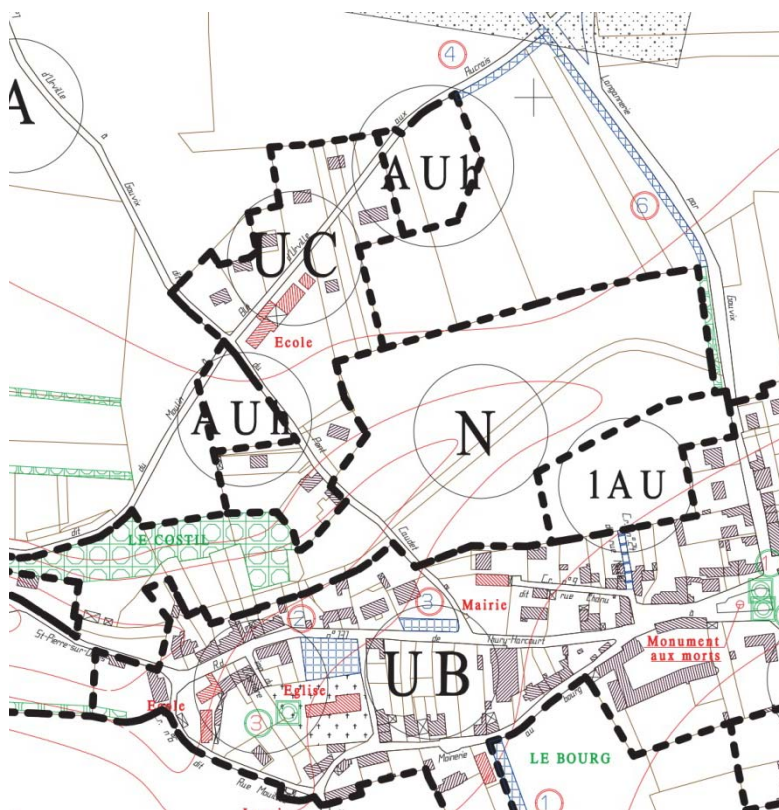


Reclassement en zone UC de terrains – classés en secteur AUh et en zone 1AU dans le PLU en vigueur – aujourd'hui viabilisés et aménagés et/ou en cours de construction.

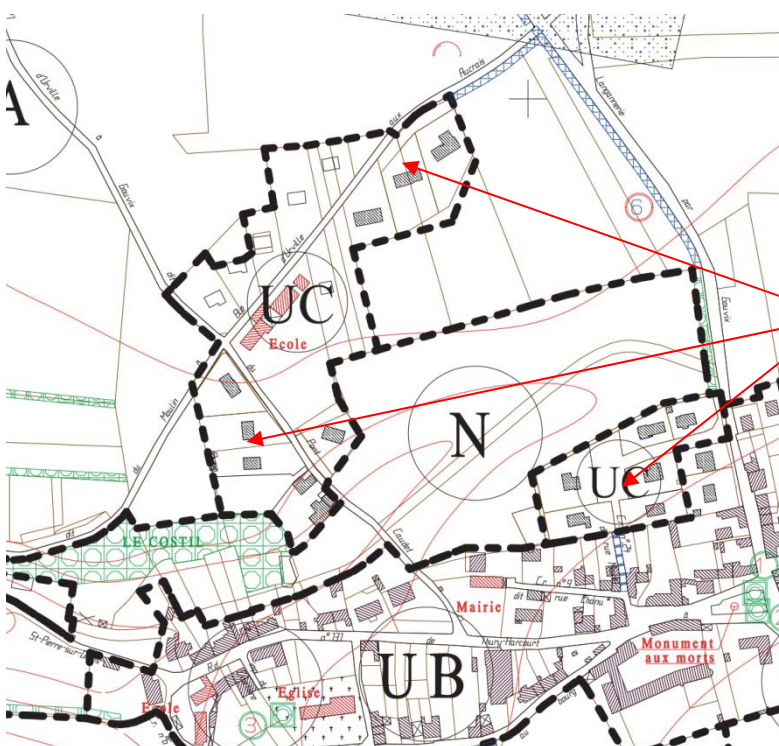
Reclassement en zone UC de terrains – classés en secteur AUh et en zone 1AU dans le PLU en vigueur – aujourd'hui viabilisés et aménagés et/ou en cours de construction.

Les contours de la zone 1AU s'en trouvent donc modifiés (zone réduite au sud)

Extrait de plan de zonage : PLU initial



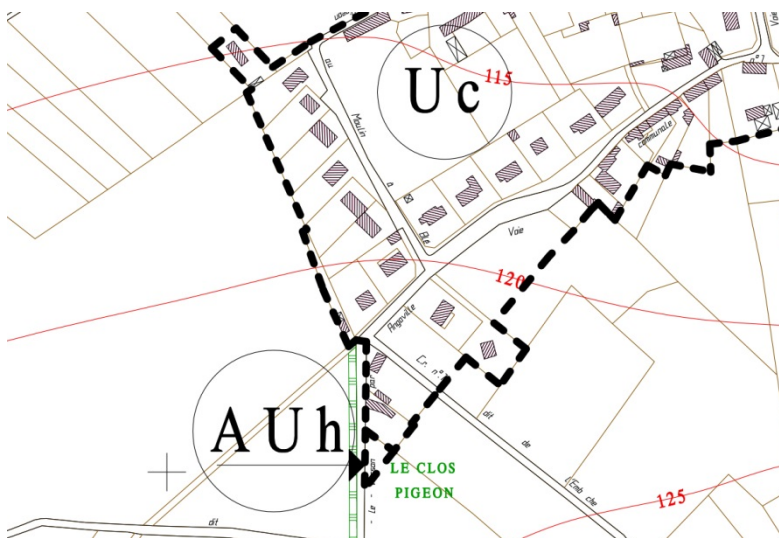
Extrait du plan de zonage : PLU modifié



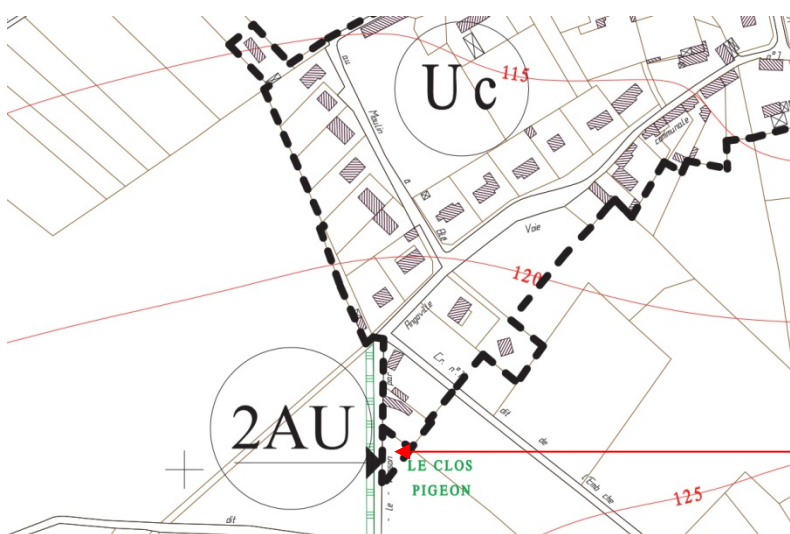
Reclassement en UC de terrains classés en zone 1AU et en secteur AUh dans le PLU vigueur et urbanisés depuis.

3.2.2) La création d'une zone d'urbanisation différée 2AU

Extrait de plan de zonage : PLU initial

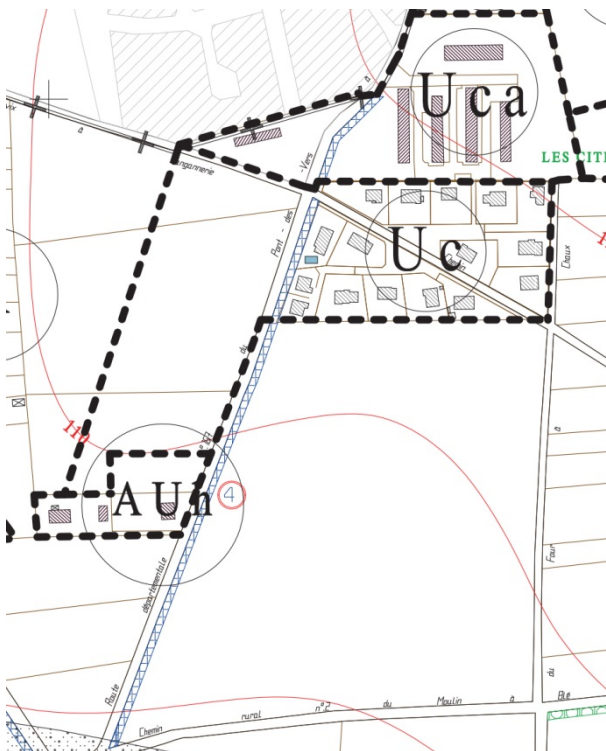


Extrait du plan de zonage : PLU modifié

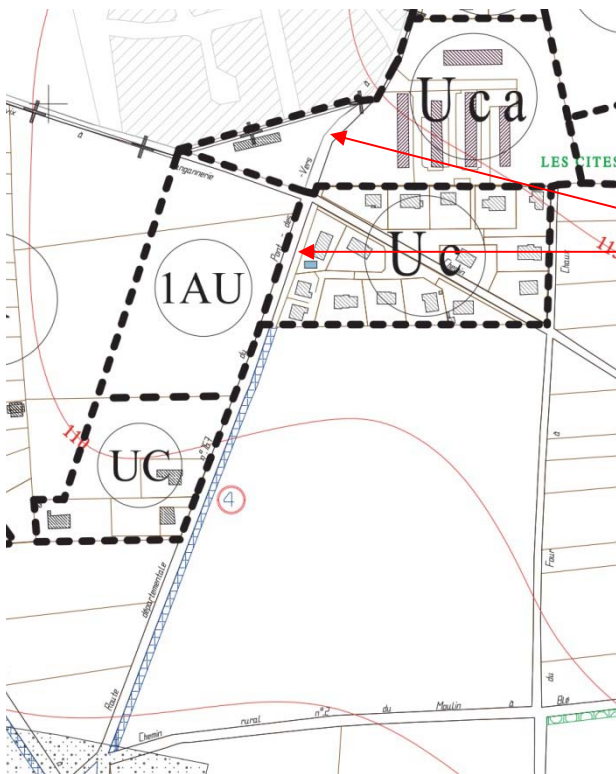


Reclassement en 2AU d'un terrain classé en AUh dans le PLU en vigueur. L'absence de réseaux nécessite ce reclassement en zone d'urbanisation différée 2AU

Extrait de plan de zonage : PLU initial



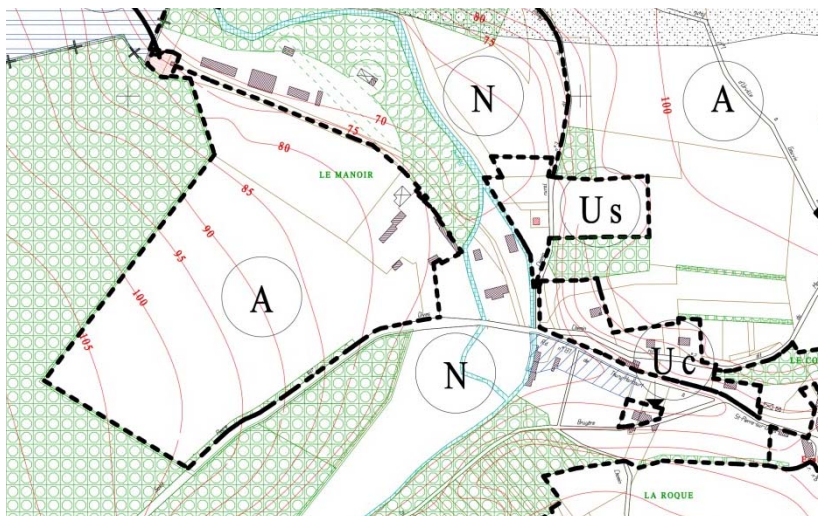
Extrait du plan de zonage : PLU modifié



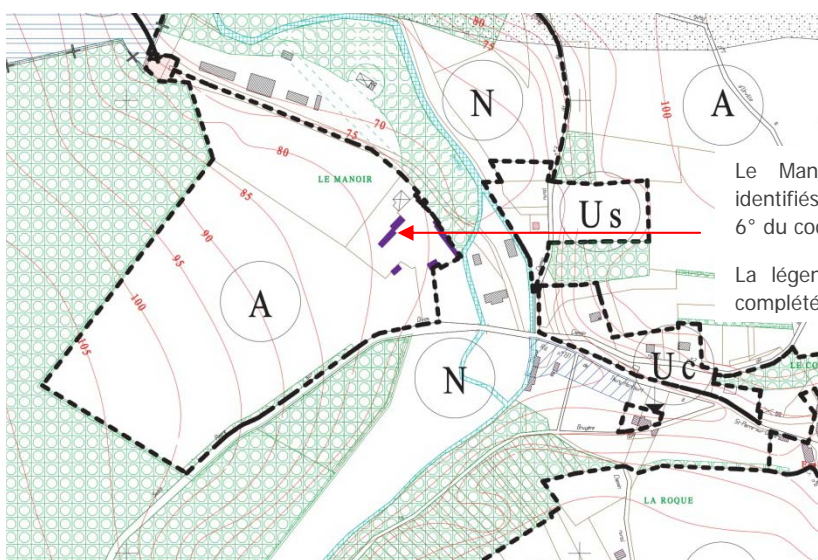
PLU Commune d'Urville
Modification_notice de présentation

3.2.4) L'identification de bâtiments au titre de l'article L.123-1-5 II 6°

Extrait de plan de zonage : PLU initial

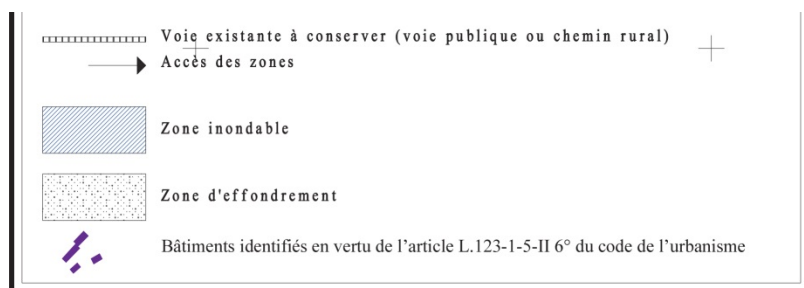


Extrait du plan de zonage : PLU modifié



Le Manoir et ses dépendances sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme

La légende du règlement graphique est complétée dans ce sens.



Extrait légende règlement graphique complétée

4

RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS APPORTEES ET DES PIECES MODIFIEES

MODIFICATION	OBJET
Règlement de la zone 1AU	<ul style="list-style-type: none"> • Caractère général de la zone supprimé • Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites • Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à condition • Article 3 : Accès et voirie • Article 5 : Caractéristiques des terrains • Article 14 : Coefficient d'occupation des sols
Règlement de la zone AU	<ul style="list-style-type: none"> • Caractère général de la zone supprimé • Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites • Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à condition • Article 5 : Caractéristiques des terrains • Article 14 : Coefficient d'occupation des sols
Règlement de la zone 2AU	<ul style="list-style-type: none"> • Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites • Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à condition • Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies • Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Règlement de la zone A	<ul style="list-style-type: none"> • Caractère général de la zone supprimé • Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites • Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
Règlement de la zone N	<ul style="list-style-type: none"> • Caractère général de la zone supprimé • Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites • Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
Le règlement graphique	Les plans de zonage au 1/5000 et 1/2000

- Le rapport de présentation de la modification 1 est annexé au dossier de P.L.U.
- Le règlement de la zone 1AU modifié est annexé au dossier de P.L.U.
- Les plans de zonage au 1/2 000 et 1/5 000 tels que modifiés sont annexés au dossier de P.L.U.