

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



# PROVISOIRE

# 1

## RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé le 30 juin 2021  
Déclaration de Projet n°1 approuvée le 21 septembre 2022  
Modification Simplifiée n°1 approuvée le ...

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. MISE EN COHERENCE DE L'OAP « SECTEUR DE LA GARE » AVEC LE NOUVEAU PROJET D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>5</b>
<b>3. MODIFICATION DE L'ARTICLE RELATIF A LA VOLUMETRIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>8</b>
<b>4. MODIFICATION DE L'ARTICLE RELATIF A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>12</b>
<b>5. MODIFICATION DE L'ARTICLE RELATIF AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>14</b>
<b>6. MODIFICATION DE L'ARTICLE RELATIF AU STATIONNEMENT – REGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT DE VEHICULES.....</b>	<b>17</b>
<b>7. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE PAYSAGE ...</b>	<b>19</b>
<b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>20</b>

## **PREAMBULE**

Le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de Modification Simplifiée dans les conditions prévues par l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme pour les motifs suivants :

- La rectification d'une erreur matérielle ;
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme ;
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique, c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
  - o Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - o Diminuer ces possibilités de construire ;
  - o Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  - o D'appliquer l'article L131-9 du présent Code.

Au regard des éléments cités ci-dessus et de l'évolution du PLU envisagée, la procédure de Modification Simplifiée a été retenue.

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé des motifs et les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Au regard du projet de décret relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la ville de Céret a soumis la procédure de Modification Simplifiée à une procédure d'avis au cas par cas de la MRAE en application de l'article R104-28 du Code de l'Urbanisme. L'autorité environnementale après examen du dossier décidera ou non de soumettre celui-ci à une évaluation environnementale.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Dans le respect des conditions précédemment évoquées, la ville de Céret souhaite donc procéder à une Modification Simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

---

### **1.1. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME**

---

Le PLU de la ville de Céret a été révisé et approuvé en date du 30 juin 2021.

Depuis, une procédure d'adaptation du document a été menée :

- Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 21 septembre 2022.

Il s'agit aujourd'hui de la procédure de Modification Simplifiée n°1.

---

## **1.2. OBJETS DE LA MODIFICATION**

---

La présente Modification Simplifiée doit permettre l'adaptation de certaines dispositions réglementaires, sur la zone UC du PLU en vigueur, et plus particulièrement sur le secteur UCg correspondant au secteur de la gare et l'adaptation d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de la gare.

Ces adaptations porteront sur :

- La modification de certaines dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- L'article relatif à la « Volumétrie et implantation des constructions » du règlement écrit.
- L'article relatif à la « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du règlement écrit.
- L'article relatif au « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » du règlement écrit.
- L'article relatif au « Stationnement » du règlement écrit.

Le règlement écrit de la zone UC doit être modifié ainsi que l'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur de la Gare afin d'être en cohérence avec les nouvelles évolutions du parti pris d'aménagement du projet.

---

## **1.3. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES**

---

Les pièces du PLU actuellement en vigueur qui sont alors modifiées dans le cadre de cette procédure de Modification Simplifiée ou les pièces complémentaires apportées sont :

- Le **rapport additif de présentation**, spécifique à la procédure de Modification Simplifiée, faisant état des modifications apportées, de la justification des choix opérés ainsi que des incidences éventuelles des changements sur l'environnement et les mesures prises dans le souci de sa préservation.
- Les **orientations d'aménagement et de programmation**.
- Le **règlement écrit**.

Les autres pièces du document d'urbanisme restent inchangées.

## **2. MISE EN COHERENCE DE L'OAP « SECTEUR DE LA GARE » AVEC LE NOUVEAU PROJET D'AMENAGEMENT**

---

### **2.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS**

---

Dans le cadre de la Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée en date du 21 septembre 2022, l'EHPAD initialement prévu sur le secteur de la Gare a été déplacé à Nogarède.

Aujourd'hui, le projet urbain du secteur de la Gare ayant donc évolué, il est nécessaire d'adapter l'orientation d'aménagement et de programmation et de la faire correspondre aux évolutions du parti pris d'aménagement.

L'EHPAD se trouvant désormais à Nogarède et la résidence universitaire n'étant plus d'actualité, une réflexion d'ensemble a été menée sur ce nouveau projet d'aménagement.

Le programme d'habitat a été revu avec la suppression de logements individuels au profit de logements collectifs, dans une véritable logique de reconquête d'une friche urbaine en cœur de ville. Ce futur quartier constituera par ailleurs un pôle social fort, notamment avec le bâtiment de l'ancienne gare qui fera l'objet d'une réhabilitation à court terme et la conservation des deux bâtiments à destination sociale sur le site.

Enfin, ce quartier constitue un point essentiel d'une véritable réflexion menée par la ville de Céret en termes de circulations. La voie verte va passer par ce secteur, notamment.

---

### **2.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REpondre A CET OBJECTIF**

---

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation « Secteur de la Gare » pour être en cohérence avec les nouvelles évolutions du parti pris d'aménagement du projet.

Ainsi, sur l'OAP du secteur, les évolutions vont porter sur la carte de synthèse et sur la partie écrite.



Extraits des Orientations d'Aménagement et de Programmation « Secteur de la Gare »  
 PLU en vigueur

**SECTEUR DE LA GARE**

**DECLARATION DE PROJET**

Principales caractéristiques du secteur

D'une surface de 4,7 hectares environ, le secteur est classé en zone urbaine (U) au PLU, il s'agit d'un projet de requalification du site de l'ancienne gare dans lequel sera créé un quartier intergénérationnel. La reconquête de ce secteur doit permettre de densifier le tissu urbain existant.

Il s'agit d'un secteur destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation sous forme de logements individuels et collectifs, avec la possibilité de créer des logements étudiants.

L'îlot de la gare est entouré par l'Avenue du Vallespir au Nord, et l'Avenue de la Gare au Sud. L'aménagement doit également permettre de créer une continuité de la voie verte.

Le site est occupé par le bâtiment de la gare et de deux bâtiments à vocation sociale. **Le projet de l'EHPAD se situe également sur cette emprise et devra être intégré dans le schéma global d'aménagement proposé.**

**REQUALIFIER ET AMENAGER LE SECTEUR DE LA GARE**



En cohérence avec les articles L151-7 et 8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP « La Gare » visent à :

- Permettre le renouvellement urbain,
- assurer la desserte des terrains par les voies et réseaux,
- qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- assurer la qualité environnementale et la prévention des risques,



**SECTEUR DE LA GARE**

**DECLARATION DE PROJET**

Parti d'aménagement

L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour la partie destinée à de l'habitat.

En terme de déplacements, l'aménagement devra permettre une amélioration de la circulation dans ce secteur de la ville par une sécurisation des avenues (mise en sens unique par exemple), une diminution des vitesses et des propositions pour permettre des accès sécurisés aux piétons à cet îlot sont à prévoir.

Une liaison favorisant les échanges inter-quartiers entre l'Avenue du Vallespir et l'Avenue de la Gare (barreau central) devra être étudiée dans le projet.

L'aménagement devra intégrer la connexion de la voie verte, avec une traversée sécurisée sur l'avenue de la Gare.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation ne pourront bénéficier d'accès directs sur les avenues.

Préserver le bâtiment de la gare, réfléchir à son devenir et aménager un parvis devant celui-ci permettant de le mettre en valeur et de créer un point de centralité à ce quartier.

Ce secteur constitue une entrée de ville de Céret, un aménagement urbain devra être proposé au croisement des deux avenues à l'Ouest avec une mise en valeur de l'entrée. Le carrefour de l'avenue de Vignes Planes devra être sécurisé.

Le regroupement des stationnements visiteurs devra être privilégié sur le secteur d'habitat permettant d'éviter le stationnement longitudinal le long des voies. Les places de stationnement visiteurs sur espace public devront être traités en revêtement perméable.

Les constructions devront prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration ou de stockage des eaux selon la nature des sols.

Une harmonie architecturale devra être recherchée pouvant laisser place à des formes nouvelles (toitures terrasses, végétalisées...). Il sera encouragé l'utilisation du bois et des éco-matériaux dans la conception des bâtiments et tendre vers des bâtiments à basse consommation, bioclimatiques ou à énergie positive.

L'aménagement du secteur et notamment le traitement des avenues devra permettre une amélioration de la gestion de l'hydraulique et du réseau pluvial à l'échelle du secteur global.

Le système de rétention devra être intégré paysagèrement. Il fera partie intégrante du projet d'aménagement et pourra proposer des fonctions complémentaires. es axes principaux de desserte, les voies internes et les cheminements doux devront être plantés en privilégiant des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.

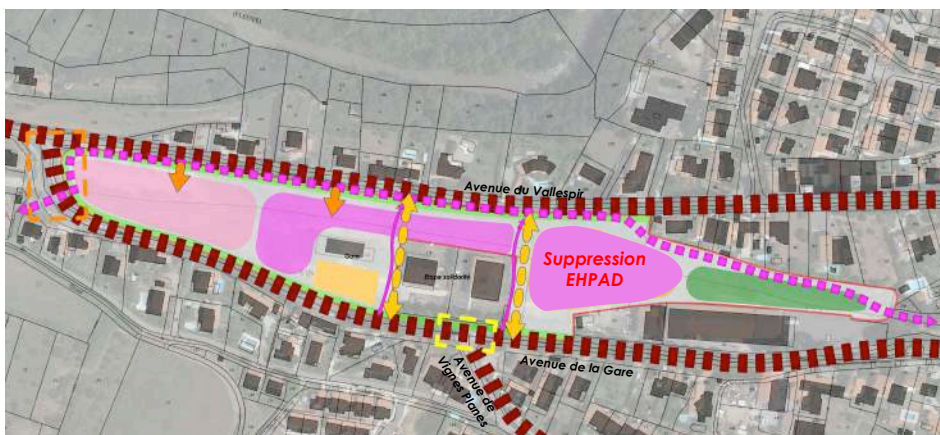
Les platanes le long des avenues devront être dans la mesure du possible préservés et être intégrés au projet.

Le projet devra intégrer et développer le réseau de communication numérique à l'opération d'aménagement d'ensemble.

Programmation

Ce projet de requalification doit permettre de créer un **EHPAD** et une zone mixte de logements, logements sociaux ou autres.  
 Une partie des logements sociaux est destinée à héberger des étudiants et des personnes âgées.

La densité sur la partie habitat est fixée à 30 log/ha minimum avec la création de 25% de LLS.



**Légende**

- Périmètre de l'OAP
- Axes principaux de desserte
- Secteur d'habitat individuel
- Densité (habitat collectif / Résidence pour étudiants)
- Possibilités de continuités vitales
- Création d'accès
- Continuités piétonnes
- Sécurisation de la continuité de la voie verte
- Aménager et sécuriser l'entrée de ville
- Aménager et sécuriser le carrefour
- Aménager le parvis de la gare
- Traitement paysager le long des axes principaux de desserte
- Traitement paysager du bassin de rétention et de ses abords



Extraits des Orientations d'Aménagement et de Programmation « Secteur de la Gare »  
 Après Modification

**PROVISOIRE** **SECTEUR DE LA GARE** **PLU APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Principales caractéristiques du secteur

D'une surface de 4,7 hectares environ, le secteur est classé en zone urbaine (UC) au PLU, il s'agit d'un projet de requalification du site de l'ancienne gare **dans lequel sera créé un quartier intergénérationnel**. La reconquête de ce secteur doit permettre de densifier le tissu urbain existant.

Il s'agit d'un secteur destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation sous forme de logements collectifs, **avec la possibilité de créer des logements étudiants**.

L'îlot de la gare est entouré par l'Avenue du Vallespir au Nord, et l'Avenue de la Gare au Sud. L'aménagement doit également permettre de créer une continuité de la voie verte.

Le site est occupé par le bâtiment de la gare et de deux bâtiments à vocation sociale. **Le projet de l'EHPAD se situe également sur cette emprise et devra être intégré dans le schéma global d'aménagement proposé.**



En cohérence avec les articles L151-7 et 8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP « La Gare » visent à :

- Permettre le renouvellement urbain,
- assurer la desserte des terrains par les voies et réseaux,
- qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- assurer la qualité environnementale et la prévention des risques,



**PROVISOIRE** **SECTEUR DE LA GARE** **PLU APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Parti d'aménagement

L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour la partie destinée à de l'habitat.

En terme de déplacements, l'aménagement devra permettre une amélioration de la circulation dans ce secteur de la ville par une sécurisation des avenues (mise en sens unique par exemple), une diminution des vitesses et des propositions pour permettre des accès sécurisés aux piétons à cet îlot sont à prévoir.

Une liaison favorisant les échanges inter-quartiers entre l'Avenue du Vallespir et l'Avenue de la Gare (barreau central) devra être étudiée dans le projet, **ainsi qu'une voie à créer à l'Est**.

L'aménagement devra intégrer la connexion de la voie verte, avec une traversée sécurisée sur l'avenue de la Gare.

**Les nouvelles constructions à usage d'habitation ne pourront bénéficier d'accès directs sur les avenues.**

Il s'agira aussi de préserver le bâtiment de la gare, réfléchir à son devenir et aménager un parvis devant celui-ci permettant de le mettre en valeur et de créer un point de centralité à ce quartier.

Ce secteur constitue une entrée de ville de Céret, un aménagement urbain devra être proposé au croisement des deux avenues à l'Ouest avec une mise en valeur de l'entrée. Le carrefour de l'avenue de Vignes Planes devra être sécurisé.

Le regroupement des stationnements visiteurs devra être privilégié **sur le secteur d'habitat** permettant d'éviter le stationnement longitudinal le long des voies. Les places de stationnement visiteurs sur espace public devront être traités en revêtement perméable.

Les constructions devront prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration ou de stockage des eaux selon la nature des sols.

Une harmonie architecturale devra être recherchée pouvant laisser place à des formes nouvelles (toitures terrasses, végétalisées...). Il sera encouragé l'utilisation du bois et des éco-matériaux dans la conception des bâtiments et tendre vers des bâtiments à basse consommation, bioclimatiques ou à énergie positive.

L'aménagement du secteur et notamment le traitement des avenues devra permettre une amélioration de la gestion de l'hydraulique et du réseau pluvial à l'échelle du secteur global.

Le système de rétention devra être intégré paysagèrement. Il fera partie intégrante du projet d'aménagement et pourra proposer des fonctions complémentaires. Les axes principaux de desserte, les voies internes et les cheminements doux devront être plantés en privilégiant des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.

Les platanes, le long des avenues, devront être dans la mesure du possible préservés et être intégrés au projet.

Le projet devra intégrer et développer le réseau de communication numérique à l'opération d'aménagement d'ensemble.

Programmation

Ce projet de requalification doit permettre de créer une zone mixte de logements **collectifs, ainsi que des logements sociaux ou autres.**

**Une partie des logements sociaux est destinée à héberger des étudiants.**

La densité sur la partie habitat est fixée à 30 log/ha minimum avec la création de 25% de LLS.



**Légende**

- Périmètre de l'OAP
- Axes principaux de desserte
- Secteur d'habitat
- Ancienne gare
- Possibilités de continuités viaires
- Accès potentiels
- Continuités piétonnes
- Sécurisation de la continuité de la voie verte
- Aménager et sécuriser l'entrée de ville
- Aménager et sécuriser les carrefours
- Aménager le parvis de la gare
- Traitement paysager le long des axes principaux de desserte
- Traitement paysager du bassin de rétention et de ses abords

## 3. MODIFICATION DE L'ARTICLE RELATIF A LA VOLUMETRIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 3.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

La présente modification a pour objet d'adapter le présent règlement sur la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la construction publique.

Aujourd'hui, dans le règlement de la zone, les constructions ne peuvent pas être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Dans une logique de reconquête de friche urbaine, dans le secteur UCg, il est proposé que les constructions pourront être implantées, soit à l'alignement, soit à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. En revanche, le retrait de 10,00 mètres depuis les routes départementales 115 et 618 reste inchangé.

La superficie du secteur UCg, sans les voiries, est de 3,66 hectares. Dans ce secteur, un recul de 10,00 mètres est applicable depuis les RD. En appliquant ces reculs, l'emprise maximale constructible serait de 2,65 hectares. Dans l'hypothèse la plus contraignante, les constructions seraient donc implantées à 3,00 mètres des voies et emprises publiques, correspondant à une emprise maximale constructible de 2,3 hectares. Soit une augmentation de 0,35 hectares, soit une augmentation des possibilités de construire de 15,2 %.

Les règles d'implantation des constructions ne sont donc pas majorées de plus de 20 %.

Dans l'hypothèse d'une implantation en recul, à l'exception du recul de 10,00 mètres depuis les routes départementales, les balcons, terrasses, loggias, pergolas, casquettes et éléments de modénature architecturale pourront dépasser de la limite constructible dans la limite de 1,00 mètre maximum.

La présente modification a également pour objet d'adapter le présent règlement sur la règle relative aux constructions par rapport aux limites séparatives.

Aujourd'hui, dans le règlement de la zone UC du PLU opposable, les constructions peuvent être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Dans une logique de reconquête de friche urbaine, dans le secteur UCg, il est proposé que les constructions pourront être implantées, soit en limite séparative, soit à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres.

La superficie du secteur UCg, sans les voiries, est de 3,66 hectares. Dans ce secteur, la hauteur maximale des constructions est de 14,00 mètres. Dans l'hypothèse la plus contraignante, les constructions seraient donc implantées à 7,00 mètres des limites séparatives, correspondant à une emprise maximale constructible de 2,8 hectares. Si cette distance est portée à 3,00 mètres, l'emprise maximale constructible serait de 3,29 hectares, soit une augmentation de 0,49 hectares, soit une augmentation des possibilités de construire de 17,5 %.



Les règles d'implantation des constructions ne sont donc pas majorées de plus de 20 %.

Dans l'hypothèse d'une implantation en recul, les balcons, terrasses, loggias, pergolas, casquettes et éléments de modénature architecturale pourront dépasser de la limite constructible dans la limite de 1,00 mètre maximum.

Dans le règlement de la zone UC du PLU opposable, deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au-moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres ( $L \geq (H1 + H2)/2$  et  $L \geq 4,00$  mètres).

Pour des raisons architecturales, afin de permettre une bonne circulation, un bon éclairage, etc. entre les différentes constructions, il est proposé que des conditions différentes puissent être acceptées dans le secteur UCg.

### **3.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REpondre A CET OBJECTIF**

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'article II.1, 3.

Les modifications apportées au règlement sont matérialisées de la façon suivante :

**En rouge** : éléments supprimés

**En bleu** : éléments ajoutés

Zone UC (PLU en vigueur)	Zone UC (Après Modification Simplifiée)
<p><b>2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique</b></p> <p>Les constructions, y compris les annexes, doivent être réalisées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres. Cette distance minimale est portée à 10,00 mètres en bordure de la RD 115, de la RD 615, de la RD 618 et de l'emprise de la SNCF.</p> <p>Dans le cas de réhabilitation ou de reconstruction d'une construction existante différemment édifiée, l'implantation peut être conservée.</p> <p>Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres à partir du bord intérieur du bassin par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.</p>	<p><b>2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique</b></p> <p>Les constructions, y compris les annexes, doivent être réalisées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres. Cette distance minimale est portée à 10,00 mètres en bordure de la RD 115, de la RD 615, de la RD 618 et de l'emprise de la SNCF.</p> <p><b>Dans le secteur UCg, les constructions, y compris les annexes, doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une implantation en recul, les balcons, terrasses, loggias, pergolas, casquettes et éléments de modénature architecturale pourront dépasser de la limite constructible dans la limite de 1,00 mètre maximum. La distance minimale de</b></p>

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### **3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, y compris les annexes, doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Dans le cas de réhabilitation ou de reconstruction d'une construction existante différemment édifiée, l'implantation peut être conservée.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives à partir du bord intérieur du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### **4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au-moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres ( $L \geq (H1 + H2)/2$  et  $L \geq 4,00$  mètres).

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration, de rénovation ou d'agrandissement de constructions existantes.

### **10,00 mètres en bordure des infrastructures citées au-dessus reste inchangée.**

Dans le cas de réhabilitation ou de reconstruction d'une construction existante différemment édifiée, l'implantation peut être conservée.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres à partir du bord intérieur du bassin par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### **3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, y compris les annexes, doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ( $L \geq H/2$ ).

**Dans le secteur UCg, les constructions, y compris les annexes, doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres. Dans le cas d'une implantation en recul, les balcons, terrasses, loggias, pergolas, casquettes et éléments de modénature architecturale pourront dépasser de la limite constructible dans la limite de 1,00 mètre maximum.**

Dans le cas de réhabilitation ou de reconstruction d'une construction existante différemment édifiée, l'implantation peut être conservée.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives à partir du bord intérieur du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### **4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au-moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres ( $L \geq (H1 + H2)/2$  et  $L \geq 4,00$  mètres).

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration, de rénovation ou d'agrandissement de constructions existantes.

**Dans le secteur UCg, ces dispositions ne s'appliquent pas.**

PROVISoire

## 4. MODIFICATION DE L'ARTICLE RELATIF A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 4.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

La présente modification a pour objet d'adapter le présent règlement sur la règle relative aux toitures terrasses.

Aujourd'hui, dans le règlement de la zone UC du PLU opposable, les toitures peuvent être réalisées « en toiture terrasse accessible à condition que leur emprise ne dépasse pas 50 % de la superficie de la toiture ».

Dans une logique de cohérence architecturale et technique, les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées dans le secteur UCg.

La présente modification a également pour objet d'adapter le présent règlement sur la règle relative aux constructions annexes.

Aujourd'hui, dans le règlement de la zone UC du PLU opposable, les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur et une superficie de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Afin d'encourager les déplacements doux, il est proposé de ne pas imposer la limite de 15 m<sup>2</sup> aux constructions annexes des immeubles collectifs à destination de locaux vélos, dans le secteur UCg.

### 4.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REpondre A CET OBJECTIF

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'article II.2, 3.

Les modifications apportées au règlement sont matérialisées de la façon suivante :

**En rouge** : éléments supprimés

**En bleu** : éléments ajoutés

Zone UC (PLU en vigueur)	Zone UC (Après Modification Simplifiée)
<p><b>3. Toitures</b></p> <p>Les toitures pourront être réalisées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• En tuile canal de teinte naturelle rouge Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.</li></ul>	<p><b>3. Toitures</b></p> <p>Les toitures pourront être réalisées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• En tuile canal de teinte naturelle rouge Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.</li></ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• En toiture terrasse accessible à condition que leur emprise ne dépasse pas 50 % de la superficie de la toiture.</li> </ul> <p>Les toitures terrasses inaccessibles depuis les pièces de vie d'un bâtiment sont interdites, excepté pour les constructions à usage d'habitat collectif et les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).</p> <p>Pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.</p> <p>Dans le cas de constructions individuelles témoignant d'une recherche architecturale des dérogations sont envisageables permettant la réalisation de toitures terrasses non accessibles, si les travaux concourent à ce que le bâtiment présente un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En toiture terrasse accessible à condition que leur emprise ne dépasse pas 50 % de la superficie de la toiture.</li> </ul> <p><b>Dans le secteur UCg, les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées.</b></p> <p>Les toitures terrasses inaccessibles depuis les pièces de vie d'un bâtiment sont interdites, excepté pour les constructions à usage d'habitat collectif et les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).</p> <p>Pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.</p> <p>Dans le cas de constructions individuelles témoignant d'une recherche architecturale des dérogations sont envisageables permettant la réalisation de toitures terrasses non accessibles, si les travaux concourent à ce que le bâtiment présente un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>
--	---

Zone UC (PLU en vigueur)	Zone UC (Après Modification Simplifiée)
<p><b>5. Constructions annexes (hors piscines)</b></p> <p>Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.</p> <p>Les constructions annexes ne doivent pas servir d'habitation, et ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur et une superficie de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les garages constituant une annexe, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>5. Constructions annexes (hors piscines)</b></p> <p>Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.</p> <p>Les constructions annexes ne doivent pas servir d'habitation, et ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur et une superficie de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les garages constituant une annexe, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Dans le secteur UCg, les locaux vélos des immeubles collectifs ne sont pas concernés par ces limites d'emprise.</b></p>

## 5. MODIFICATION DE L'ARTICLE RELATIF AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

La présente modification a pour objet d'adapter le présent règlement sur la règle relative aux clôtures.

Actuellement, les clôtures peuvent être constituées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Elles peuvent également être constituées d'un mur plein ou être établies sur mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre au-dessus du sol. Le mur doit dans tous les cas être obligatoirement enduit.

Dans le secteur UCg, dans le cadre d'une meilleure intégration architecturale du futur projet, aucun matériau ne sera imposé en matière de clôture.

La présente modification a également pour objet d'adapter le présent règlement sur la règle relative aux surfaces non construites.

Par ailleurs, actuellement un minimum de 25 % d'espaces non bâtis est obligatoire pour les constructions nouvelles, 50 % de ces espaces non bâtis doivent être maintenus en pleine terre.

Dans le secteur UCg, dans une logique de densification du bâti sur certains lots pour créer d'importants espaces verts sur d'autres parcelles, ces chiffres devront être respectés à l'échelle de l'opération.

### 5.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REpondre A CET OBJECTIF

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'article II.3, 2.

Les modifications apportées au règlement sont matérialisées de la façon suivante :

**En rouge** : éléments supprimés

**En bleu** : éléments ajoutés

Zone UC (PLU en vigueur)	Zone UC (Après Modification Simplifiée)
<b>1. Clôtures</b> Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.	<b>1. Clôtures</b> Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder :

- 1,40 mètre en bordure des voies publiques ou privées.
- 1,80 mètre sur limites séparatives.

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Elles pourront également être constituées d'un mur plein ou être établies sur mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre au-dessus du sol. Le mur devra dans tous les cas être obligatoirement enduit.

Les surélévations bois ou PVC sont interdites.

Des dérogations pourront être permises pour des questions de sécurité et à condition que le danger soit dument démontré.

Les prescriptions du PPR doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures dans son périmètre d'application, une perméabilité de 80% devra être assurée, les murs bahuts sont déconseillés et ne devront pas excéder 0,25 mètre de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## 2. Surfaces non construites

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au-moins un arbre pour 4 emplacements de voiture ou un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou si impossibilité technique avérée les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations de même espèce sur la parcelle ou sur l'unité foncière du projet.

Un minimum de 25% d'espaces non bâtis est obligatoire pour les constructions nouvelles,

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder :

- 1,40 mètre en bordure des voies publiques ou privées.
- 1,80 mètre sur limites séparatives.

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Elles pourront également être constituées d'un mur plein ou être établies sur mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre au-dessus du sol. Le mur devra dans tous les cas être obligatoirement enduit.

**Dans le secteur UCg, aucun matériau n'est imposé en matière de clôture.**

Les surélévations bois ou PVC sont interdites.

Des dérogations pourront être permises pour des questions de sécurité et à condition que le danger soit dument démontré.

Les prescriptions du PPR doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures dans son périmètre d'application, une perméabilité de 80% devra être assurée, les murs bahuts sont déconseillés et ne devront pas excéder 0,25 mètre de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## 2. Surfaces non construites

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au-moins un arbre pour 4 emplacements de voiture ou un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou si impossibilité technique avérée les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations de même espèce sur la parcelle ou sur l'unité foncière du projet.

50% de ces espaces non bâtis doivent être maintenus en pleine terre.

Dans les périmètres réglementés reportés aux plans de zonage identifiant un élément du paysage à protéger, toute construction est interdite. Sont toutefois admis les travaux, ayant pour effet de détruire un élément de paysage s'ils sont rendus nécessaires pour des impératifs techniques ou sanitaires.

Les terrains cultivés à protéger délimités sur les plans de zonage sont inconstructibles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Un minimum de 25% d'espaces non bâtis est obligatoire pour les constructions nouvelles, 50% de ces espaces non bâtis doivent être maintenus en pleine terre.

**Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le secteur UCg, ces objectifs doivent être respectés au niveau de la dite opération.**

Dans les périmètres réglementés reportés aux plans de zonage identifiant un élément du paysage à protéger, toute construction est interdite. Sont toutefois admis les travaux, ayant pour effet de détruire un élément de paysage s'ils sont rendus nécessaires pour des impératifs techniques ou sanitaires.

Les terrains cultivés à protéger délimités sur les plans de zonage sont inconstructibles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).



## 6. MODIFICATION DE L'ARTICLE RELATIF AU STATIONNEMENT – REGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT DE VEHICULES

### 6.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

La présente modification a également pour objet d'adapter le présent règlement sur la règle relative stationnement des véhicules.

Dans le PLU en vigueur, il doit être aménagé deux places de stationnement par logement (hors logements sociaux). La Modification Simplifiée vient préciser que pour les T1 et T2 dans le secteur UCg, une place minimum de stationnement par logement doit être réalisée.

### 6.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REpondre A CET OBJECTIF

La Modification Simplifiée n°1 vient modifier l'article II.4, 2.

Les modifications apportées au règlement sont matérialisées de la façon suivante :

**En rouge** : éléments supprimés

**En bleu** : éléments ajoutés

Zone UC (PLU en vigueur)	Zone UC (Après Modification Simplifiée)
<p><b>2. Stationnement de véhicules</b></p> <p><u>Prescriptions en matière de stationnement de véhicules motorisés :</u></p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux places de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues par unité de logement.</p> <p>Pour les logements locatifs sociaux, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.</p> <p><u>Prescriptions en matière de stationnement de deux roues non motorisées :</u></p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	<p><b>2. Stationnement de véhicules</b></p> <p><u>Prescriptions en matière de stationnement de véhicules motorisés :</u></p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux places de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues par unité de logement.</p> <p><b>Dans le secteur UCg, il doit être aménagé pour les T1 et T2 une place minimum de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues par unité de logement.</b></p> <p>Pour les logements locatifs sociaux, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.</p> <p><u>Prescriptions en matière de stationnement de deux roues non motorisées :</u></p>

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

PROVISOIRE

## **7. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE PAYSAGE**

*Cf. Dossier cas par cas, LETICEEA joint en annexe*

PROVISOIRE

## TABLE DES MATIERES

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
1.1. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME .....	3
1.2. OBJETS DE LA MODIFICATION .....	4
1.3. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES.....	4
<b>2. MISE EN COHERENCE DE L'OAP « SECTEUR DE LA GARE » AVEC LE NOUVEAU PROJET D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>5</b>
2.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS .....	5
2.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REpondRE A CET OBJECTIF.....	5
<b>3. MODIFICATION DE L'ARTICLE RELATIF A LA VOLUMETRIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>8</b>
3.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS .....	8
3.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REpondRE A CET OBJECTIF.....	9
<b>4. MODIFICATION DE L'ARTICLE RELATIF A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>12</b>
4.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS .....	12
4.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REpondRE A CET OBJECTIF.....	12
<b>5. MODIFICATION DE L'ARTICLE RELATIF AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>14</b>



<b>5.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS .....</b>	<b>14</b>
<b>5.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REpondre A CET OBJECTIF.....</b>	<b>14</b>
<b>6. MODIFICATION DE L'ARTICLE RELATIF AU STATIONNEMENT – REGLE RELATIVE AU STATIONNEMENT DE VEHICULES.....</b>	<b>17</b>
<b>6.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS .....</b>	<b>17</b>
<b>6.2. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REpondre A CET OBJECTIF.....</b>	<b>17</b>
<b>7. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LE PAYSAGE ...</b>	<b>19</b>
<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>20</b>

PROVISoire