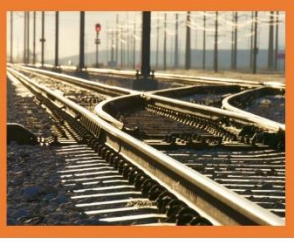


Département de la MARNE
Communauté de Communes Côtes de Champagne et Val de Saulx

Notice de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de SERMAIZE-LES-BAINS

Dossier de notification PPA et saisine MRAE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire le :

Le Président :

Tampon de la collectivité :

HOLEA / urbanisme règlementaire / assistance à maitrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net

SOMMAIRE

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES 4
1.1. Article L153-31 du code de l'urbanisme 4
1.2. Article L153-36 du code de l'urbanisme 4
1.3. Article L153-37 du code de l'urbanisme 4
1.4. Article L153-41 du code de l'urbanisme 5
1.5. Article L153-45 du code de l'urbanisme 5
1.6. Article L153-47 du code de l'urbanisme 5
1.7. Article R104-12 du code de l'urbanisme 6

2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA COMMUNE DE SERMAIZE-LES-BAINS 7
2.1. Présentation générale du territoire communal 7
2.2. Cadre juridique 8

3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE 8
3.1. Situation du document urbanisme 8
3.2. L'objet de la modification simplifiée du PLUi 8
3.3. Eléments du PLU à modifier 8

4. Les modifications règlement écrit 9
4.1. PRESENTATION MODIFICATIONS ET JUSTIFICATIONS 9

5. Les modifications du document d'OAP 15
5.1. PRESENTATION MODIFICATIONS ET JUSTIFICATIONS 15

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES

La procédure de modification est définie par l'article L 153-31 et suivants du code de l'urbanisme.

NOTA : La présente notice de modification simplifiée ne se substitue pas aux pièces du PLU, il ne s'agit que d'une notice de présentation de la procédure d'ajustement. Les pièces complètes ajustées dans le cadre de cette procédure sont présentées dans d'autres documents.

1.1. Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

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

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

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

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

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

1.2. Article L153-36 du code de l'urbanisme

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

1.3. Article L153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire **qui établit le projet de modification.**

1.4. Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

1.5. Article L153-45 du code de l'urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

En effet les modifications envisagées n'engendrent pas de possibilité de construction de plus de 20%, elles n'engendrent pas non plus de diminution de possibilités de construire, le territoire n'est pas non plus concerné par l'article L 131-9 puisqu'il n'est pas frontalier.

1.6. Article L153-47 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, **par l'organe délibérant de l'établissement public compétent**, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire **en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public** ou 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**. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

1.7. Article R104-12 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA COMMUNE DE SERMAIZE-LES-BAINS

2.1. Présentation générale du territoire communal

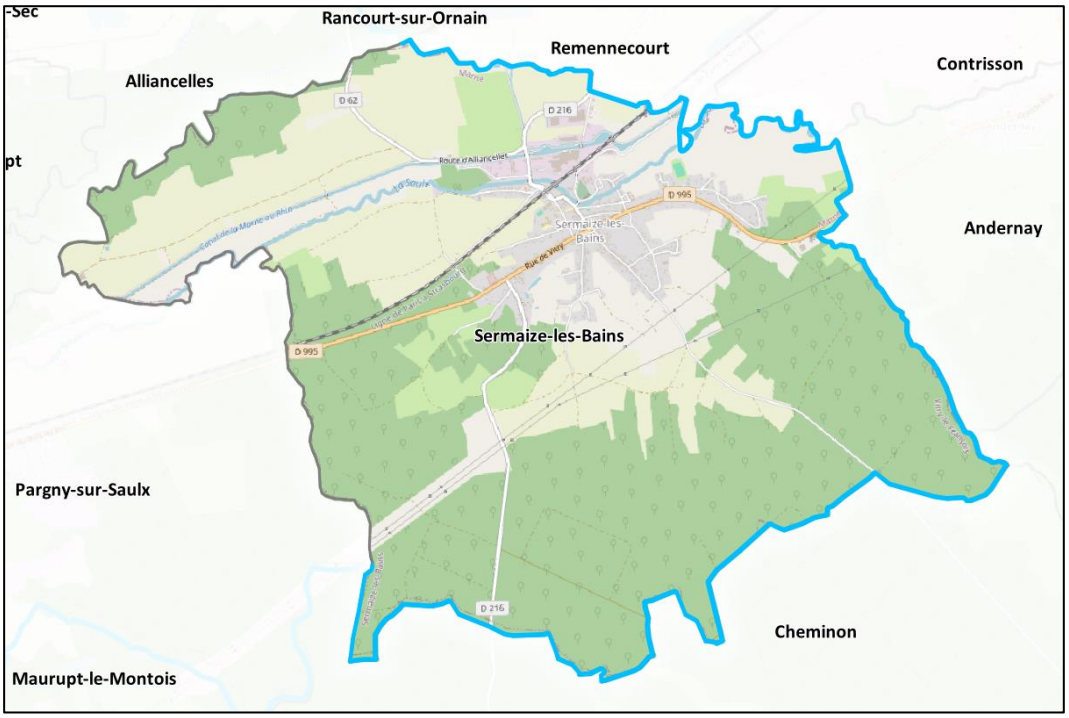
Sermaize-les-Bains est située dans le département de la Marne, dans la région Grand-Est. La commune fait partie de la communauté de commune des Côtes de Champagne et Val de Saulx. Elle enregistre 1779 personnes en 2020 (source INSEE - données en vigueur au 01/01/2023) pour une superficie communale d'environ 17,69 km².

Les altitudes du ban communal varient entre 120 mètres au nord de la commune et 190 mètres au sud au niveau des secteurs boisés.

La moitié du territoire est couvert par des milieux forestiers et semi-naturels, les espaces urbanisés représentent un peu plus de 6% du territoire. La commune est arrosée par la Saulx au nord et par son affluent, la Laume, à l'est. Parallèlement à la Saulx, s'écoule le canal de la Marne au Rhin.

Le territoire fait partie de l'ensemble paysager de l'arc humide de la Champagne Ardenne.

La ville ayant été très endommagée lors de la 1ère guerre mondiale, la reconstruction s'est calée sur le tissu traditionnel et en a conservé les principales caractéristiques : des parcelles en lanière, les constructions en alignement de rue…



Le ban communal

2.2. Cadre juridique

La commune de Sermaize-les-Bains appartient à l'arrondissement de Vitry-le-François et à la communauté de communes Côtes de Champagne et Val-de-Saulx dont le siège se situe à Vanault-les-Dames.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation de Vitry-François.

Le SCoT est en cours d'élaboration.

Elle est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers, il n'existe pas de SAGE sur le territoire.

Par ailleurs, le document d'urbanisme de la commune doit être compatible avec le SRADDET de la région Grand Est approuvé en 2019 mais en cours de révision.

3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE

3.1. Situation du document urbanisme

Le PLU de la commune a été approuvé par délibération du Conseil Communal le 17 mars 2014.

Le PLU a fait l'objet d'une mise à jour de ces annexes le 11 février 2016.

Le PLU a également été mis en compatibilité à la suite d'une déclaration de projet le 17/09/2020.

Il s'agit de la première modification simplifiée du PLU.

3.2. L'objet de la modification simplifiée du PLUi

La présente modification doit permettre :

- De clarifier la lecture du règlement écrit en le toilettant.
- De permettre la reprise d'une activité économique sur un site anciennement exploité.
- D'adapter en fonction des réalités observées les insertions paysagères et la circulation attendue au sein de deux OAP.

Ainsi le projet de modification porte sur les points suivants :

- Les retouches nécessaires du règlement écrit pour permettre une meilleure lisibilité.
- Créer un sous-secteur UBx pour encadrer la reprise économique sur un ancien site thermal et y créer une OAP spécifique.
- Compléter deux OAP.

3.3. Eléments du PLU à modifier

Les règlements écrit et graphique ainsi que le fascicule des OAP.

4. Les modifications règlement écrit

4.1. PRESENTATION MODIFICATIONS ET JUSTIFICATIONS

4.1.1. Présentation des modifications

4.1.1.1. Présentation des modifications récurrentes

Afin de faciliter la lecture et la compréhension des modifications envisagées, un tableau rassemble les modifications récurrentes repérées dans les différents chapitres du règlement écrit. En annexe de ce document se trouve le document de référence comprenant les modifications (en rouge) et les corrections (en vert).

Type de modification	Localisation au sein du règlement écrit présenté en annexe	Justifications
Généralité. Suppression des références aux articles du code de l'urbanisme.	Tous les Titres du règlement sont concernés.	Les références aux articles du code sont obsolètes, elles sont supprimées et non mises à jour pour éviter de futures obsolescences.
Transformation du terme « La zone » en « Le secteur ».	Tous les Titres du règlement sont concernés.	La terminologie de « zone » doit être réservée pour désigner un ensemble de secteur, par exemple la zone U est composée des secteurs : UA, UB, US et UX.
Généralité. Transformation du terme « zone » en « aire ».	Titre 1, article 2, page 7.	L'utilisation du mot aire en lieu et place du mot zone permet de clarifier les espaces désignés dans l'article 2, il permet également de distinguer la « zone » qui fait dorénavant référence à un espace précis, utilisé dans le PLU.
Généralité. Transformation du terme « zone » en « le sous-secteur ».	Titre 1, article 2, page 7.	En effectuant cette modification, le lecteur évitera de confondre les différents espaces identifiés dans les règlements à l'instar des modifications précédentes.
Généralité. Suppression du chapitre consacré à la description du caractère de la zone.	Titres 2, 3, 4 et 5 Pages 10, 17, 24, 29, 35, 40, 46, 51, 57, 62, 67, 69 et 75.	Cette description succincte de la zone peut engendrer des incompatibilités avec les chapitres qui règlementent les différents secteurs. Le caractère de zone est une référence d'un rapport de présentation.
Suppression de référence aux entrepôts commerciaux.	Titres 2, 3 Pages 10, 17, 24, 40, 51, 57	Cette destination n'existe pas dans la version du code de l'urbanisme utilisée dans le cadre de ce PLU, seules les destinations entrepôt ou commerce peuvent être acceptées.
Article 2. Suppression des conditions particulières pour les changements de destination.	Titres 2, 3 Pages 10, 17, 24, 29, 35, 40, 51	Il n'apparait pas pertinent dans le cadre du règlement d'imposer des conditions aux changements de destination d'autant que les destinations des constructions sont règlementées à l'article 1. La conditionnalité ne saurait reprendre le respect de l'article 1…
Article 2. Suppression de la	Titres 2, 3	L'article 2 n'est pas l'article adéquat pour

référence aux éléments de paysage.	Pages 10, 18, 35, 40, 46, 51, 62	règlementer les éléments du paysage puisque l'article règlemente les occupations et utilisation du sol soumises à condition. Par ailleurs, les dispositions générales également opposables aux tiers traitent déjà de cette prescription.
Article 2. Suppression de l'alinéa lié aux installations classées pour la protection de l'environnement dans l'article 1 remplacé par la dénomination « installations classées à condition de ne pas être soumises à autorisation dans l'article 2 ».	Titre 2 Chapitres 1, 2 3 Titre 3 Chapitres 1, 2, 3, 4, 5, 6 Pages 10, 24, 40, 51	Les installations classées ne sont pas automatiquement interdites dans les secteurs essentiellement urbains ou à urbaniser ce qui serait illégal. Dans certains secteurs ces installations sont autorisées à condition de ne pas être soumises à autorisation. Cette distinction interdit de fait les installations les moins compatibles avec un environnement urbanisé.
Article 2. Ajout de la dénomination « installations classées à condition de ne pas être soumises à autorisation » dans l'article 2.	Titre 2, Chapitres 1, 2 3 Titre 3 Chapitres 1, 2, 4 Pages 17, 35, 57, 62	
Reformulation des conditions d'accès aux parcelles pour limiter le risque de circulation.	Titres 2, 3 Pages 11, 18, 25, 30, 41, 47, 52, 58, 63	La reformulation de l'article 3 permet une meilleure compréhension, la suppression de la référence à la marche avant des véhicules au paragraphe 2 concernant la voirie permet également de supprimer une référence difficilement vérifiable. La règle qui subsiste est jugée suffisante.
Ajout de la référence au schéma d'assainissement.	Titres 2, 3 Pages 11, 19, 41, 52, 58, 63	La commune étant dotée d'un schéma d'assainissement, l'obligation de s'y référer dans le cadre des articles faisant référence à la gestion des eaux usées y apparait comme une évidence d'autant que cette référence est déjà présente dans la règlementation de plusieurs secteurs du présent règlement. Une mise en cohérence a été effectuée.
Adaptation des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	Titre 2 Page 12	Seul le secteur UA est concerné par cette suppression, les règles d'implantation n'étant que peu adaptées dans un secteur très dense. Les règles supprimées multipliaient les cas de figures alambiqués. Une meilleure densification sera possible au sein de ce secteur qui regroupe les services essentiels de la population.
Adaptation des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	Titre 2 Page 19	La bande d'implantation des constructions principales est agrandie au-delà des 20 mètres jugés trop restrictifs pour une construction principale. Quant aux annexes, elles disposent d'une implantation plus libre. Les deux modifications permettent une utilisation plus permissive de cet espace généralement pavillonnaire à la distribution

		du bâti plus lâche.
Modification des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.	Titres 2, 3 Pages 12, 13, 20, 42, 53	Les règles modifiées d'implantations sont adaptées au contexte des constructions actuelles, les conditions d'implantation disposent de règles plus souples avec des possibilités de retrait tenant compte de la hauteur du bâti projeté tout en conservant la possibilité de s'implanter sur limite. En cas de retrait, les constructions de type habitations doivent avoir un recul plus important que les annexes par exemple du fait de leur gabarit. Le nouveau règlement tient compte des constructions déjà existantes et de leur possible extension en permettant de déroger aux nouvelles règles si la situation n'est pas aggravée.
Modification des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives des secteurs US et 1AUs dédiés aux services publics.	Titres 2, 3 Pages 26, 59	Pour ces secteurs, les règles d'implantations sont également modifiées en lien avec les usages attendus.
Modification des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	Titres 2, 3 Pages 13, 20, 32, 43, 48, 53, 64	Cet article n'est plus règlementé pour faciliter l'implantation des bâtiments sur des parcelles parfois capricieuses en termes de géométrie.
Modification des règles de hauteurs des constructions pour les secteurs UA et 1AUc.	Titres 2, 3 Pages 13, 49	La hauteur maximum des constructions est portée à 12 mètres en lieu et place de 10 mètres et pour les toitures-terrasses la hauteur maximum de l'acrotère est portée à 8,5 mètres contre 7 mètres dans le règlement actuel. Ces nouvelles règles sont plus adaptées aux projets de construction actuels et facilitent la densification sans que ne soit remis en cause l'aspect général des constructions. Pour les secteurs urbanisés les dérogations sont possibles pour l'extension des constructions existantes. Il s'agit de la seule modification (celle des hauteurs) qui utilise l'augmentation potentielle des droits à construire jusqu'à 20% maximum par rapport à ce qu'offre déjà le règlement opposable.
Modification des règles de hauteurs des constructions du secteur UB, 1AUb, 1AUd, 1AUs.	Titres 2, 3 Pages 20, 43, 54, 60	La hauteur maximum des constructions est portée à 9,5 mètres et pour les toitures-terrasses la hauteur maximum de l'acrotère est portée à 7 mètres. Ces nouvelles règles sont plus adaptées aux projets de construction actuels et facilitent la densification sans que ne soit remis en cause

		l'aspect général des constructions. Pour les secteurs urbanisés les dérogations sont possibles pour l'extension des constructions existantes. Il s'agit de la seule modification (celle des hauteurs) qui utilise l'augmentation potentielle des droits à construire jusqu'à 20% maximum par rapport à ce qu'offre déjà le règlement opposable.
Modification des règles de hauteurs des constructions du secteur US.	Titre 2 Page 27	La hauteur maximum des constructions est portée à 8,5 et pour les toitures-terrasses la hauteur maximum de l'acrotère est portée à 6 mètres. Ces nouvelles règles sont plus adaptées aux projets de construction actuels et facilitent la densification sans que ne soit remis en cause l'aspect général des constructions. Les dérogations sont possibles pour l'extension des constructions existantes. Il s'agit de la seule modification (celle des hauteurs) qui utilise l'augmentation potentielle des droits à construire jusqu'à 20% maximum par rapport à ce qu'offre déjà le règlement opposable.
Modification des règles de hauteurs des constructions du secteur UX et 1AUx.	Titres 2, 3 Pages 32, 65	La hauteur maximum des constructions reste de 15 mètres mais le point de référence pour mesurer cette hauteur est clarifié.
Modification de l'article 11 concernant l'aspect des constructions.	Titres 2, 3, 4 et 5 Pages 14, 21, 27, 33, 43, 49, 54, 60, 65, 72, 79	Il est ajouté à cet article qu'il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts. Le paragraphe concernant les toitures terrasse est supprimé, il s'avérait trop restrictif pour leur création en secteur UA et UB. Le paragraphe lié au caractère des constructions est simplifié, l'interdiction de « colonnes » est supprimée en secteur UA et UB du fait de leur présence dans le paysage communal et notamment au niveau de la mairie.
Modification de la règlementation des clôtures.	Titres 2, 3, 4, 5 Pages 14, 22, 27, 33, 44, 55, 65, 73, 80	Le titre du paragraphe concernant les clôtures est simplifié, il n'est plus fait référence à la terminologie « en façade sur rue ». Les hauteurs maximums sont conservées avec des possibilités de dérogation pour les zones urbanisées. Les restrictions sont conservées pour les matériaux non souhaités mais le paragraphe est clarifié.
Modification des conditions de réalisation des aires de stationnement.	Titres 2, 3, 4, 5 Pages 14, 15, 22, 27, 33, 44, 49, 55, 60,	Les éléments descriptifs de création des aires de stationnement sont réécrits pour être plus compréhensibles. Certaines

	65	spécifications techniques (taille, nombre d'accès) sont supprimées car trop complexes à mettre en œuvre en fonction notamment de la localisation des projets, de la nature des terrains, du relief… Des exemptions sont permises pour les extensions en secteur UA. Une règle complémentaire est également ajoutée pour la création d'espaces de stationnement de vélos pour les secteurs UA, UB, UX, 1AUb, 1AUc,1AUd,1AUs et 1AUx conformément aux obligations règlementaires issues des récentes lois cadres.
Modification des règles concernant les espaces libres et plantations.	Titres 2, 3, 4, 5 Pages 15, 22, 23, 27, 28, 45, 50, 56, 61	Cet article est réécrit de façon à privilégier les espaces perméables aux eaux de pluies.
Ajout des sous-secteurs dans les titres des articles des secteurs UB et UX.	Titre 2 Pages 17, 18, 19, 20, 21, 22, 29, 30, 31, 32, 33	Pour permettre au lecteur de mieux se repérer dans l'identification des sous-secteurs, il est ajouté en titre de chaque article le rappel de cette éventuelle partition. Seuls deux secteurs sont concernés, les secteurs UB et UX dont les sous-secteurs sont UBx et UXh.

L'ensemble de ces modifications ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction. Les seules règles modifiées permettant de les majorer concernent les hauteurs qui sont augmentées de 20% maximum dans certains cas. Aucune autre modification permettrait en l'additionnant à celle des hauteurs de dépasser le cadre réglementaire.

L'application des nouvelles règles ne touche pas à la constructibilité en tant que telle mais uniquement à sa mise en œuvre opérationnelle. Ces modifications ne diminuent pas par ailleurs les possibilités de construire pour les mêmes raisons et aucune de celles-ci ne réduisent une zone urbaine ou à urbaniser.

4.1.1.2. Modifications spécifiques

Les modifications suivantes portent sur des points précis, non dupliqués dans le reste du document :

4.1.1.2.1. Modifications apportées au titre 1

Ainsi l'ajout d'un article 4, titre 1, en page 9, éclaire les potentiels pétitionnaires sur la nécessité que pour chaque lot individuel créé par le biais d'une division foncière le PLU s'applique de façon individuelle. Le fait de l'indiquer dans les dispositions permet de l'appliquer à l'ensemble des zones, secteurs et sous-secteurs sans que ce soit repris systématique dans tous les chapitres.

4.1.1.2.2. Les modifications spécifiques du secteur UB

Les modifications de ce secteur ont vocation à distinguer un sous-secteur UBx du reste du secteur UB. Il s'agit du secteur visé pour un développement mixte entre l'économie et l'habitat à l'écart du bourg. Il est envisagé d'y autoriser la reprise d'une ancienne activité économique liée à la présence d'une source. Cette activité n'engendrera pas d'augmentation de plus de 20% des droits

à construire déjà existants en UB « classique » et ne supprimera pas non plus de possibilité de construire, seuls des éléments pouvant permettre la reprise de cette activité ont été ajoutés. Pour résumer, on ajoute des destinations mais on ne permet pas de construire plus.

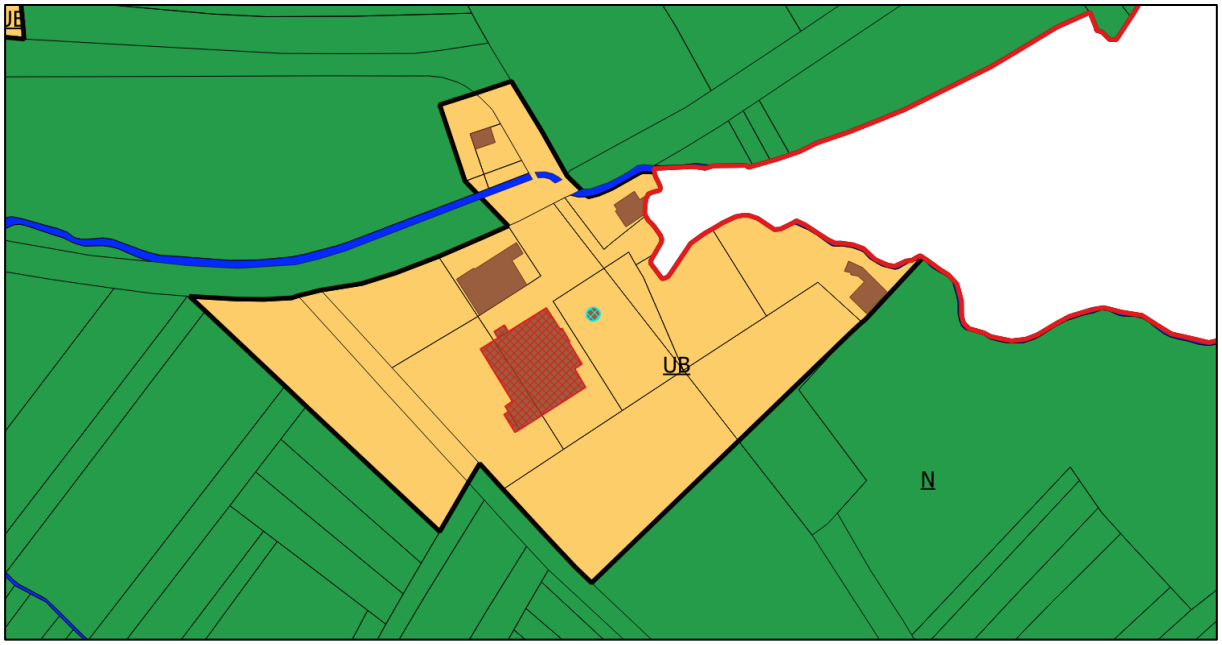
Article 1, page 17 concernant les types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
L'usage « industriel » des constructions devient possible pour le seul sous-secteur UBx puisqu'il demeure interdit dans l'ensemble du secteur UB à l'exception du sous-secteur UBx.

Article 2, pages 17 et 18 concernant l'occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
En fin d'article il est rappelé que les constructions à usage industriel ne sont autorisées que si elles ont un lien avec l'activité de la source, ce qui permet de conditionner les futures constructions au seul projet. Par ailleurs, il est indiqué que toute opération devra être compatible avec la nouvelle OAP du sous-secteur UBx (voir par ailleurs).

Articles 6 et 7, page 19 et 20 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives
Une implantation spécifique est proposée pour le nouveau sous-secteur UBx toujours sans augmenter la constructibilité en tant que telle puisque des annexes pouvaient déjà être implantées sans condition d'emprise (additionnée ou non).

Les autres ajustements en lien avec le sous-secteur UBx sont d'ordre général et sont déjà présentés dans le tableau précédent.

Le règlement graphique avant



Le règlement graphique après

4.1.1.2.3. *Les modifications spécifiques des secteurs A et N*

Dans l'article 4 consacré à la desserte par les réseaux, il est précisé que les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe, ce qui n'est pas toujours le cas dans ces secteurs à la différence des secteurs urbanisés. Cette précision doit permettre au pétitionnaire en fonction des cas de trouver la solution la plus adéquate en fonction de la règlementation en vigueur.

4.1.1.2.4. *Suppression des Titres 4 (Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts) et 5 (éléments du patrimoine et paysage à protéger).*

Ces deux titres ne contiennent que des références à des articles du code de l'urbanisme. Le règlement écrit n'est pas une compilation des articles pouvant apparaitre utiles de prime abord.

5. Les modifications du document d'OAP

5.1. PRESENTATION MODIFICATIONS ET JUSTIFICATIONS

5.1.1. *Volonté principale.*

Les modifications envisagées pour cet outil ont pour but :

- D'adapter les principes d'aménagement des sous-secteur 1AUb et 1AUc.
- De créer une OAP spécifique pour le nouveau sous-secteur UBx.

5.1.1.1. *Le sous-secteur 1AUb*

Les préconisations de l'OAP actuellement en vigueur sont très précises en matière de voirie (hiérarchisation des voies, destination des usages…). Autant de freins pour la phase opérationnelle dans un espace où les certitudes en matière de construction, d'implantation ou de

gabarit restent faibles. De plus les pratiques en matière de voirie ont évolué, si quelques années auparavant la séparation de flux (déplacements motorisés/déplacements doux) était recherchée, aujourd'hui sont privilégiées les voiries partagées dont l'emprise foncière est moindre et qui permettent par ailleurs les déplacements de chacun.

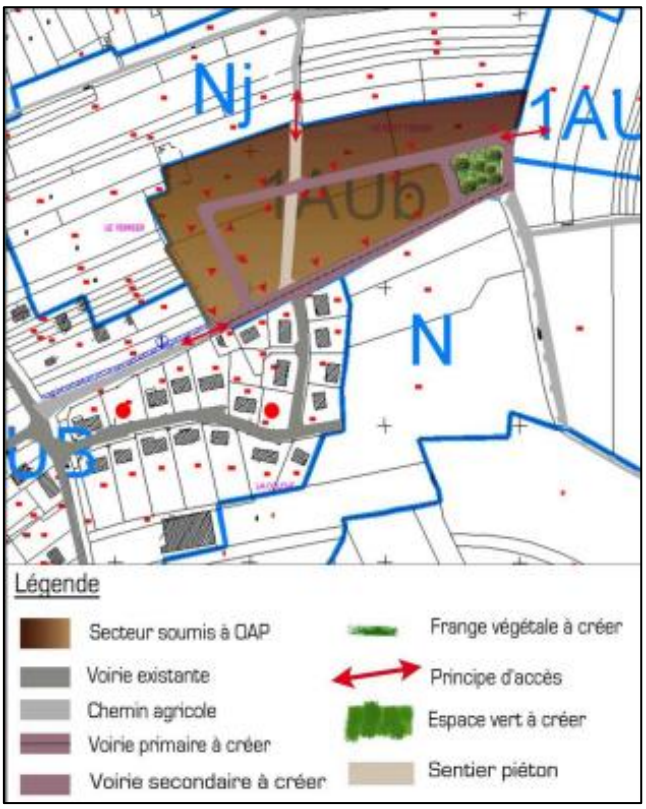
Les flux potentiels avec les autres espaces communaux restent en lien avec les espaces vierges au Nord et la voirie existante au Sud. Ainsi, il sera indiqué dans la partie texte de l'OAP que la circulation entre les espaces situés au Nord du secteur 1AUb devra être maintenue afin de garantir l'accès aux jardins et vergers. Une largeur de 4 mètres est attendue pour cette liaison qui pourra se connecter à la future voirie sans que ce soit une obligation.

Des liaisons piétonnes pourront voir le jour au sein du secteur 1AUb. Aucune obligation de liaison en site propre ne sera imposée, une voirie partagée pourra être envisagée.

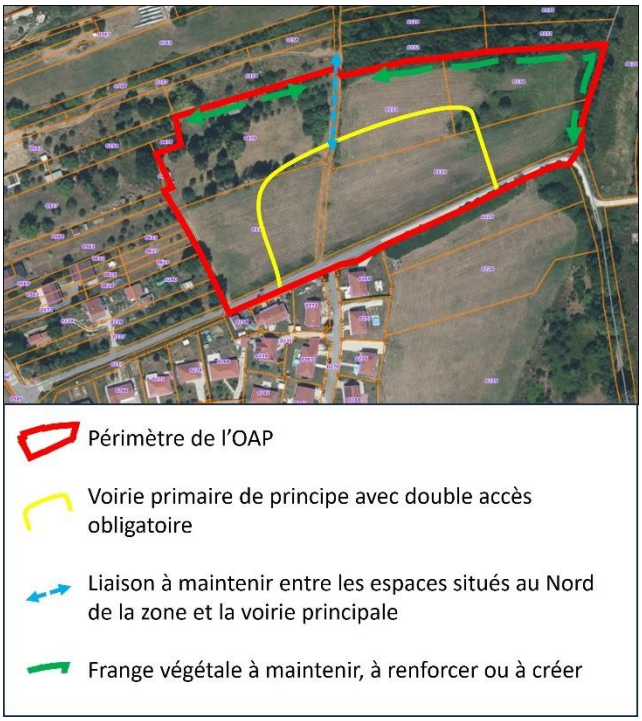
Une attention particulière devra être portée aux transitions paysagères avec les espaces Nord et Est où une frange végétalisée devra être maintenue ou renforcée en lieu et place de la zone verte initialement prévue de manière inappropriée à la marge du secteur. Il sera précisé que les obligations en matière de plantation au niveau de l'article 13 du règlement écrit compléteront l'insertion de l'aménagement dans son environnement immédiat.

Enfin, les schémas liés au profil de voirie sont supprimés. Le règlement écrit est jugé suffisant et les possibilités offertes sur le partage de la voirie permettront d'aménager le site au mieux dans tous les cas.

L'OAP graphique



L'OAP graphique avant modification



L'OAP graphique après modification

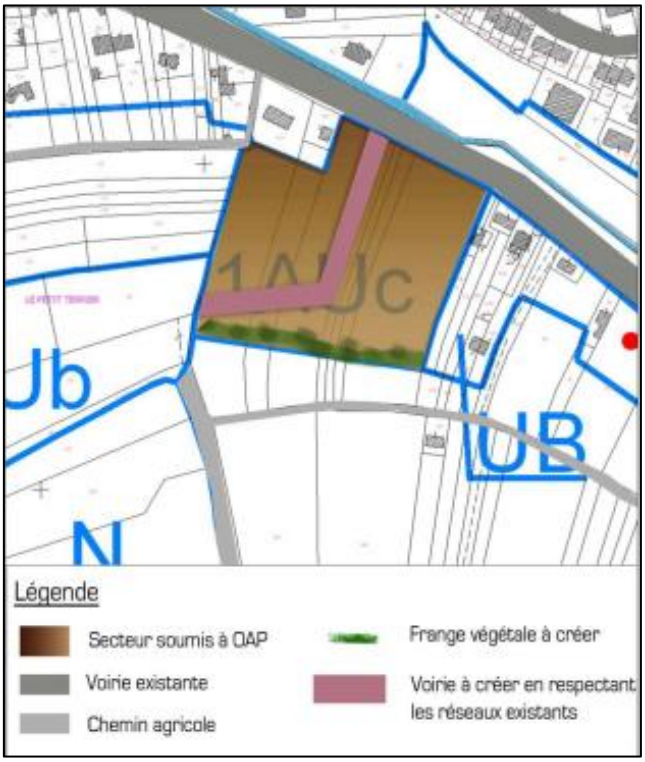
5.1.1.2. Le sous-secteur 1AUc

Globalement, deux ajustements mineurs sont proposés au sein de cette OAP.

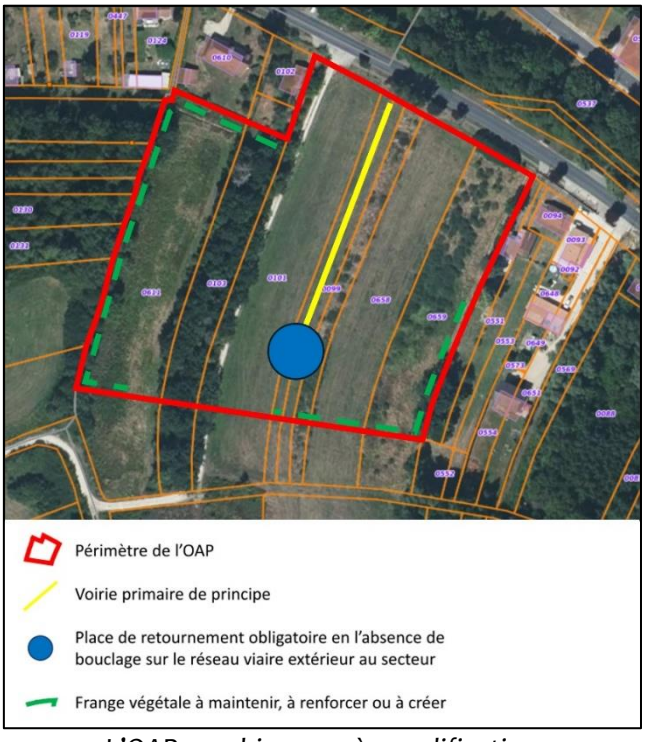
Le premier concerne le schéma de principe de la voirie primaire. Un bouclage était proposé dans la version d'origine mais ce bouclage n'est pas envisageable au regard de la hiérarchisation des voies existantes en dehors du périmètre et notamment à l'Ouest du secteur. Les flux de rentrée et de sortie doivent être contenus depuis le Nord du secteur à partir de la RD 995.

Le second est en lien avec les insertions paysagères à l'interface des espaces adjacents. Un simple ourlet paysager était préconisé jusqu'alors. Il s'agit ici de mieux insérer les futurs aménagements au regard de la proximité de certains usages comme l'habitat ou l'activité agricole.

L'OAP graphique



L'OAP graphique avant modification



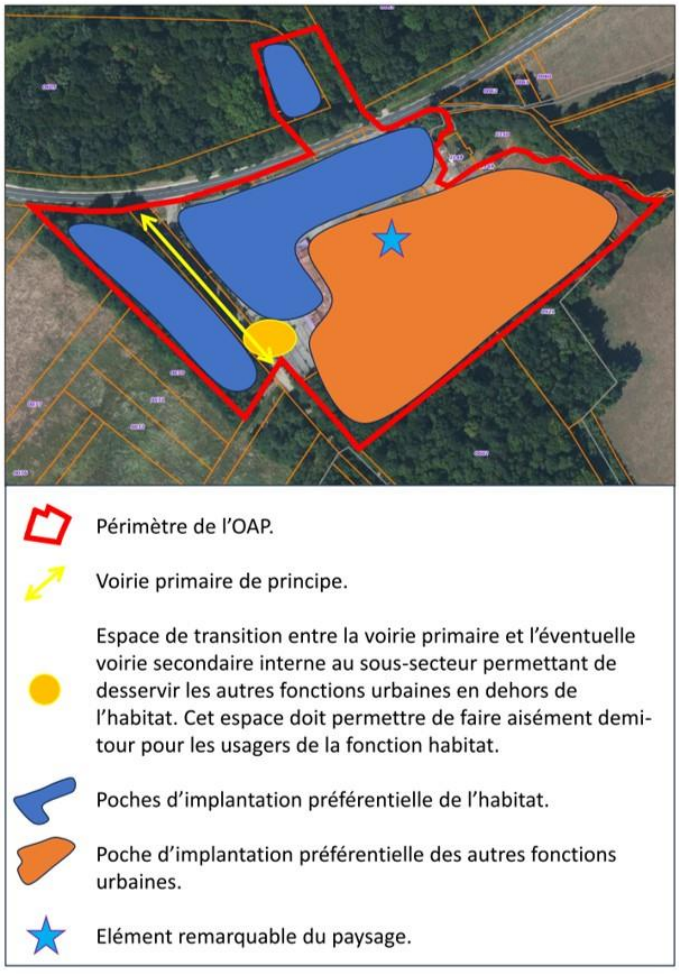
L'OAP graphique après modification

5.1.1.3. Le sous-secteur UBx

Aucune OAP n'était opposable au niveau de ce secteur UB (qui évolue en UBx dans le cadre de cette modification) de la commune.

Afin de garantir une certaine mixité des fonctions attendues sur ce site, une OAP est proposée pour permettre l'encadrement des accès et des voies primaires internes et la distribution des usages. L'activité économique envisagée au sein de ce nouveau sous-secteur est imposée à l'arrière de cet espace à réhabiliter au regard de la RD 995. La fonction principale initialement envisagée sur ce site dans le cadre du secteur UB est maintenue de part et d'autre de l'accès principal et globalement à l'avant de cet espace.

L'OAP graphique



La nouvelle OAP graphique du sous-secteur UBx

5.1.2. Des ajustements qui rentrent dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Cette volonté de faciliter les connexions tant pour des véhicules motorisés que pour des déplacements doux et le renforcement du volet paysager n'ont pas pour effet d'augmenter les

possibilités de construire des différentes OAP traitées, ils permettent une mise en œuvre opérationnelle plus en adéquation avec les attentes des élus.

De même, ces ajustements ne diminuent pas les possibilités de construire puisqu'on ne modifie pas globalement le schéma d'aménagement d'ensemble fixé à l'intérieur du périmètre des OAP, ils ne réduisent pas non plus une zone urbaine ou à urbaniser, les périmètres des OAP existantes restant inchangés.

Par ailleurs, la nouvelle distribution spatiale envisagée dans l'OAP UBx ne remet pas non plus en cause les droits à construire (à la hausse comme à la baisse).