



COMMUNE DE LUTTERBACH

Modification du PLU de LUTTERBACH

Rapport de Présentation

BUREAUX D'ÉTUDES

Mandataire :



3 rue Spielmann
67000 Strasbourg
Tel : 0388355380
contact@section-urbaine.fr



MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION

Vu pour être à la délibération du Conseil
d'Agglomération du 13 décembre 2021

Le Vice -Président



Rémy NEUMANN

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES3

INTRODUCTION – PRESENTATION DU CONTEXTE.....4

1. Situation administrative4

2. Autorité compétente en matière de PLU5

3. Champ d’application de la procédure de modification5

4. Exposé des motifs6

5. Incidences du projet sur l’environnement..... 11

6. Détail des modifications 12

7. Conclusion – Incidences de la modification22

INTRODUCTION – PRESENTATION DU CONTEXTE

1. Situation administrative

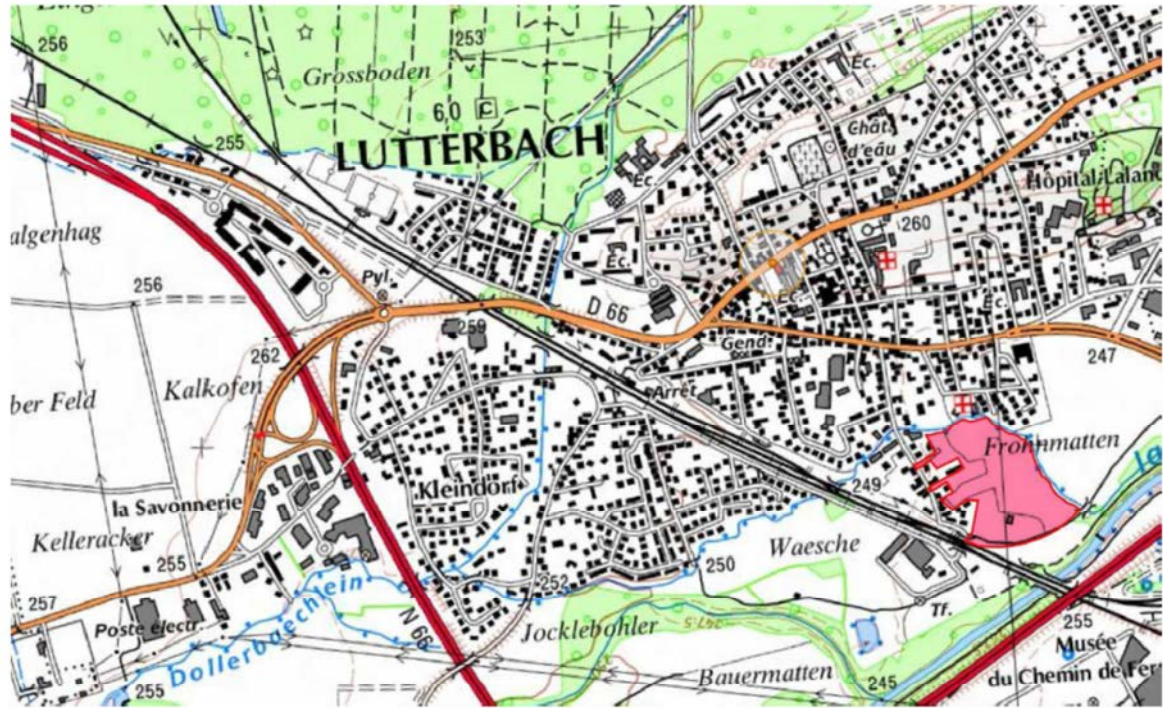
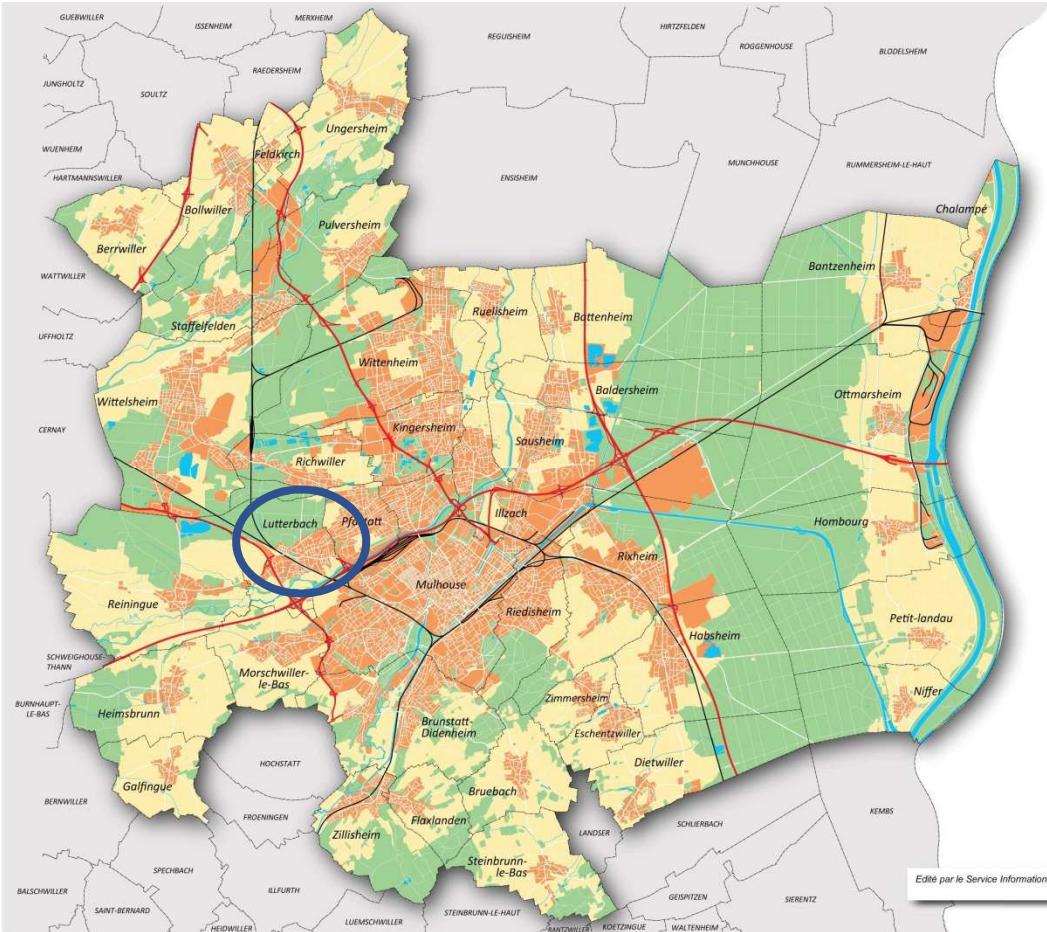
La commune de Lutterbach est située dans le département du Haut-Rhin, au sein de l’agglomération de Mulhouse. Cette commune est particulièrement bien desservie par les infrastructures qui la rendent facile d’accès (autoroute A36, RN66, RD20, RD66). Elle est également desservie par le tram-train de l’agglomération.

La commune de Lutterbach, 6310 habitants en 2017, qui appartient à la communauté d’agglomération de Mulhouse Alsace Agglomération. Mulhouse Alsace Agglomération (M2A), compte 273 000 habitants et est la deuxième intercommunalité la plus peuplée de la nouvelle Collectivité Européenne d’Alsace (CEA), derrière l’Eurométropole de Strasbourg et la troisième du Grand Est. Elle fait partie du pôle métropolitain d’Alsace qui fédère les grandes intercommunalités alsaciennes. La commune de Lutterbach est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Région Mulhousienne qui a été approuvé le 25 mars 2019.

La commune est dotée d’un Plan Local d’Urbanisme approuvé le 13 mai 2013 et modifié le 27 mars 2017. Ce document identifie le site de la ZAC comme une zone à urbaniser.

La commune de Lutterbach a été retenue pour accueillir des équipements d’envergure relevant de la compétence de l’Etat qui ont impacté ou qui impacteront fortement à la fois le paysage, la consommation foncière, les équipements publics communaux. Il s’agit d’une part de la création d’un centre pénitentiaire, dont la construction a artificialisé environ 22 ha de terres agricoles à l’ouest de la commune, qui devrait prochainement entrer en fonction. D’autre part, la future réalisation de la branche Est de la LGV Rhin-Rhône a grevé une partie des terrains situés au Nord Ouest d’emplacements réservés au bénéfice de l’Etat sur lesquels sont implantés le Tennis Club et le Football Club de Lutterbach. Afin de préserver les équipements sportifs de la commune, les négociations avec RFF ont permis de contractualiser la reconstruction de ces équipements sur le site du Frohmatten, situé à proximité immédiate d’un futur écoquartier au lieudit du Guthusermatten.

Une partie du territoire de la commune est couvert par une Zone d’Aménagement Concerté (ZAC). Les premières études sur l’urbanisation du lieu-dit « Guthusermatten » datent de 2011, et la ZAC a été créée par délibération du conseil municipal le 28 novembre 2016. La création de la ZAC a fait l’objet d’une étude d’impact. Le périmètre de la ZAC est identifié au PLU en secteur à urbaniser. Il s’agit d’une ZAC à vocation principale d’habitat. Le quartier n’est pas destiné à recevoir de nouveaux services ou commerces ; la priorité étant donnée au confortement de ceux existant au centre-ville.



Plan de situation

2. Autorité compétente en matière de PLU

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par le conseil municipal.
Depuis le 1^{er} janvier 2020, m2A est compétente en matière de « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ».

En conséquence, la procédure est engagée à l'initiative du Président de m2A qui établit le projet et le Conseil d'Agglomération de m2A est compétent pour approuver la modification du PLU de Lutterbach conformément aux dispositions de l'article L153-43 du Code de l'urbanisme.

3. Champ d'application de la procédure de modification

Il ressort de la combinaison des articles L153-31 et L153- 36 du Code de l'urbanisme que le PLU peut faire l'objet d'une évolution par voie de procédure de modification dès lors que les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas 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 ;
- Ne permettent pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisition foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La modification peut alors s'opérer par la procédure de droit commun lorsque les conditions de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme sont réunies c'est-à-dire que le projet de modification :

- Majore de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminue ces possibilités de construire ;
- Réduit la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les étapes de la modification du PLU sont expressément prévues par les articles L153-40 et L153-43 du code de l'urbanisme et peuvent être résumées de la manière suivante :

- Le dossier du projet de modification est notifié, avant le début de l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées.
- 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.
- A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du Conseil d'agglomération.

4. Exposé des motifs

Suppression du COS

Le PLU de la commune de Lutterbach a été approuvé le 13 mai 2013. Dans son règlement, il réglemente les droits à construire par un Coefficient d’Occupation des Sols (COS) sur différentes zones. La loi Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a supprimé ce coefficient dans les PLU. En effet, ce dernier était considéré comme un frein à la densification et un facteur d’étalement urbain car il limitait la surface de plancher constructible sur un terrain. Cette disposition, bien qu’inapplicable, est toujours présente dans le règlement de la commune de Lutterbach. Pour plus de lisibilité pour les usagers et les instructeurs, il convient de supprimer du règlement toute référence au COS.

Modification de la hauteur des clôtures en secteur UA

La gendarmerie de Lutterbach est implantée rue de la Gare, en plein cœur de la commune. Des directives nationales pour la sécurisation des sites imposent que la hauteur de clôtures soit au minimum de 2 m. Or le règlement actuel de la zone UA limite la hauteur totale des clôtures à 1.50m. Aussi et dans la mesure où les ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général présentent des caractéristiques différentes des règles de constructibilité applicables dans la zone UA, ils seront exemptés des dispositions relatives aux clôtures.

Aspect des clôtures

Les clôtures présentent aujourd’hui sur l’ensemble de la commune une diversité d’aspect bien que le règlement soit homogène sur les secteurs à vocation d’habitat. Afin de permettre la réalisation d’une nouvelle forme de clôture, notamment en alternant les murs bahuts et les dispositifs à claire voie, le règlement doit être adapté. Il ne permet aujourd’hui que la création d’un mur bahut de 1.20m de hauteur maximum ou d’un dispositif à claire voie monté ou non sur un mur bahut dont la hauteur totale est limitée à 1.50m. Ainsi, afin de tenir compte de la diversité des types de clôtures ces dernières, lorsqu’elles alternent un mur bahut et un dispositif à claire voie, auront une hauteur maximale de 1.50 m.



Évolution des règles relatives à la ZAC des rives de la Doller

Rappel du projet

La ZAC des rives de la Doller est constituée d'un quartier mixte composé d'habitat individuel et collectif et d'une maison de retraite, au Sud de la zone urbaine existante. La surface de la ZAC est évaluée à 7 ha, dont 5,4 ha constructibles. Cela devrait permettre la construction d'environ 280 logements pour un apport de 700 nouveaux habitants.

Les terrains sont actuellement occupés par des surfaces cultivées et quelques bosquets. Ce secteur se rattache et s'intègre aisément au centre du village existant, par sa proximité et ses liaisons possibles. Il est prévu d'assurer un maillage du futur quartier avec les voiries existantes par l'aménagement une liaison Nord-Sud pour la desserte du quartier et un réseau modes doux connecté aux parcours existants (via la rue Châteaubriand). Une liaison avec la RD20 permettra un accès aisé au lotissement depuis l'entrée de Lutterbach (côté Mulhouse).

En termes paysagers, il est prévu dans le ZAC :

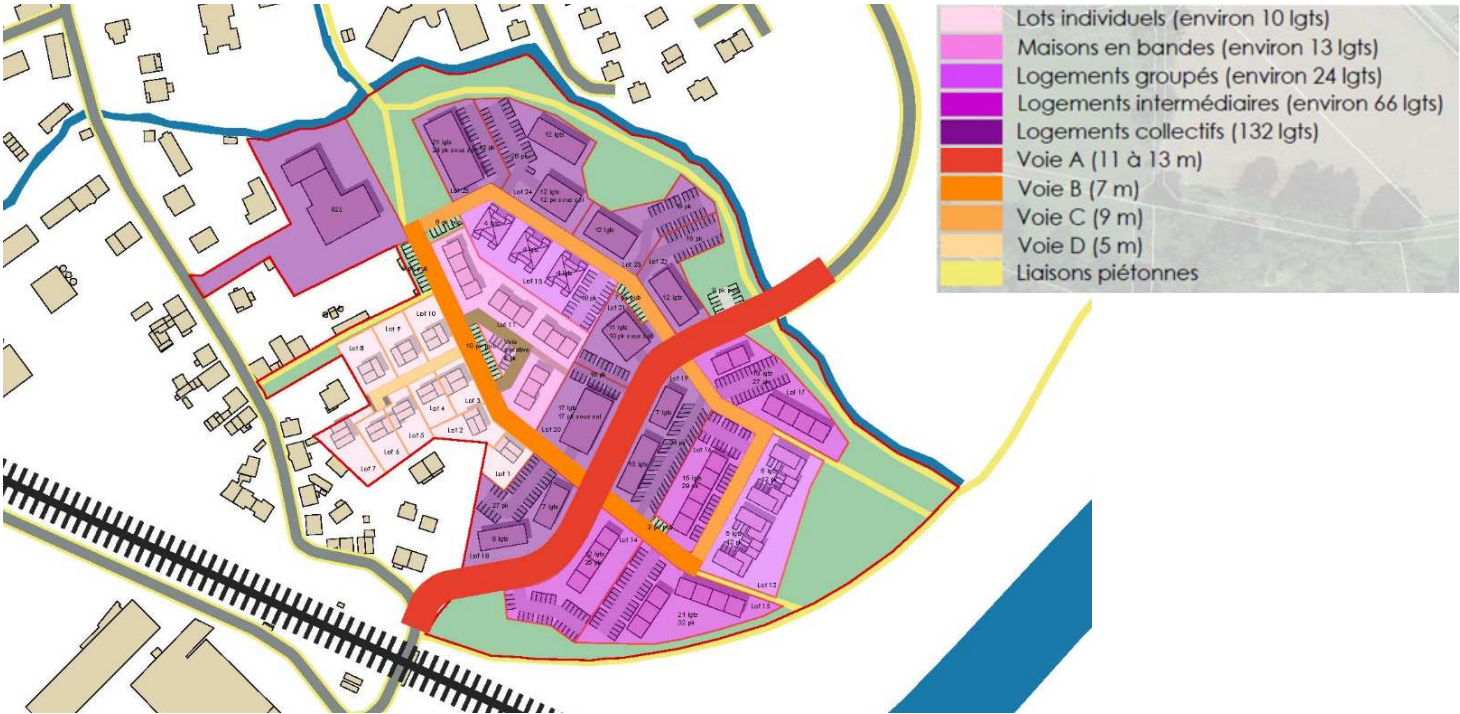
- une trame paysagère pénétrant à l'intérieur du quartier par des ramifications végétales de la trame existante, support d'espaces publics et récréatifs,
- un espace végétalisé principal, bien identifié comme un lieu de repos entre deux équipements,
- une diffusion de la trame végétale par des micro-espaces, des ponctuations végétales,
- un système de noues paysagères le long des voies,
- une mise en valeur des espaces situés en zone inondable,
- un réseau de jardins privatifs.

La ZAC va faire l'objet d'un cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales, décliné en un plan d'aménagement, qui permettra une déclinaison plus fine des objectifs généraux, mais aussi des règles du PLU qui sont définies sur ce secteur, notamment dans la répartition des typologies bâties (cf. plan ci-contre).

Par ailleurs, un architecte-conseil est missionné pour viser les projets en amont du dépôt de leur permis de construire, pour s'assurer de leur bonne adéquation avec les objectifs de la ZAC.

La présente modification vise à adapter le PLU de 2013 sur le secteur AUD concerné par le projet de la ZAC rive de la Doller et à tenir compte des évolutions du dossier de la 2^{ème} tranche de la Branche EST du TGV Rhin-Rhône qui a un impact sur le projet de la plaine sportive au Frohnmaten.

Elle tient également compte d'une demande citoyenne sur la voirie apaisée. Une concertation entre les habitants a fait ressortir de nouvelles propositions pour limiter la circulation automobile dans la rue Poincaré.



Plan de répartition des typologies (Section Urbaine)



Plan d'aménagement des espaces publics (Artelia / Sortons du Bois)

Évolution du projet de plaine sportive

Dans les années 1990, le projet de TGV Rhin-Rhône et notamment sa branche Est entre Dijon et Mulhouse a vu le jour. Très vite, la commune de Lutterbach a été concernée par ce projet.

Courant des années 2000, une déclaration d'utilité publique a été prononcée par le 1^{er} ministre. Cela a eu pour conséquences la nécessité de rendre compatible les documents d'urbanisme avec le projet afin d'intégrer les fuseaux prévisionnels de la branche Est de la LGV Rhin-Rhône et de permettre l'expropriation des terrains concernés.

La patte d'oie retenue pour Lutterbach, avec le tronçon devant relier Petit-Croix à Lutterbach dans la 2^{ème} phase du projet, impacte fortement les installations sportives du Tennis Club et du Football Club qui sont la propriété de la commune de Lutterbach. Inquiète du devenir de ses installations sportives, la commune de Lutterbach a engagé des négociations avec RFF afin qu'elles puissent être relocalisées ailleurs sur le ban communal aux frais de RFF.

Parallèlement, une révision du POS de la commune et sa transformation en PLU a été menée. Cette dernière prévoyait la création d'une zone d'extension à vocation d'habitat sur le secteur du Frohnmaten et du Guthusermaten. Les négociations avec RFF ont abouti à un accord portant sur la reconstruction des installations sportives au Frohnmaten en contrepartie des emprises foncières nécessaires au projet de la LGV Rhin-Rhône.

L'approbation du PLU en 2013 valide la création d'une zone AUf destinée à l'aménagement d'une plaine sportive au Frohnmaten permettant la restitution des équipements devant être démolis par la construction de la LGV ; et la création d'un secteur AUd destiné au développement urbain de la commune comportant de l'habitat, des équipements et des services publics. Le PLU précise que l'aménagement des zones AUf et AUd doivent être compatibles et intégrer la voie de désenclavement du Quartier Ouest. Les OAP disposent que le développement du Frohnmaten sera concomitant au développement de la plaine habitée. Par ailleurs, le règlement mentionne que les occupations et utilisations du sol « doivent être réalisées dans le cadre d'un aménagement incluant le secteur AUf et le secteur Na ».

En juillet 2013, le gouvernement a adopté les conclusions du rapport de la Commission Mobilités 21 qui préconisent, entre autre, le report de la réalisation de la 2^{ème} phase de la branche Est de la LGV Rhin-Rhône au-delà de 2030. En conséquence, les installations sportives du Football Club et du Tennis Club de Lutterbach restent utilisables. SNCF Réseau, qui a pris la suite de RFF, a confirmé à la commune de Lutterbach par courrier sa décision de ne plus engager de dépenses liées au transfert des équipements vers la plaine sportive, comme initialement prévu.

Le rapport du Conseil d'Orientation des Infrastructures publié en 2018 a recommandé qu'aucun nouveau financement ne soit retenu pour la LGV Rhin-Rhône avant 2038. Un avenant est alors signé avec SNCF Réseau qui prévoit :

- la location des installations sportives de la commune
- la possibilité de rachat par la commune de Lutterbach des équipements si le projet de la branche Est était abandonné
- ou la prise en charge de la reconstruction des installations au Frohnmaten si le projet de la LGV abouti.

Du fait du décalage important de temporalité entre les deux projets de plaine habitée et de plaine sportive, ils doivent être dissociés. Les OAP et le règlement sont donc modifiés pour permettre l'aménagement de la plaine habitée (AUd) indépendamment de la plaine sportive (AUf). Dans l'attente, les 7 hectares du Frohnmaten, propriété de la Commune, vont être affectés à l'agriculture biologique et à une ferme urbaine locale spécialisée dans les circuits courts et les produits maraîchers.

Évolution des modalités d'accès

Le dossier de ZAC prévoyait un accès par la rue Poincaré en bouclage avec les voies de la ZAC et le giratoire de la D20. L'accès à la ZAC par la rue Poincaré n'a pas été retenu dans le développement de la conception du projet. En effet, il a été fait le choix d'un accès uniquement par la nouvelle voie reliant l'entrée de ville au Bannwasser afin de permettre un accès plus direct à la rue du rail. Cela permettra de minimiser l'apport de véhicules dans la rue Poincaré qui est assez étroite et où des aménagements routiers ont été réalisés afin de pacifier la circulation. Ce le choix de transformer en impasse s'est donc imposé.

Cette adaptation du projet intègre également le souhait exprimé par les habitants dans le cadre de la concertation de disposer d'une voirie apaisée et qui s'est traduit par de nouvelles propositions pour limiter la circulation automobile dans la rue Poincaré. Il s'agit notamment de supprimer de la circulation de transit qui traverse leur quartier. En effet, les habitants du quartier ouest situé de l'autre côté de la voie ferrée, utilisent majoritairement la rue Poincaré pour aller soit vers Mulhouse et l'accès à l'A36, soit pour se rendre au centre de Lutterbach (Écoles et Commerces de proximités). La rue Poincaré absorbe ainsi un flux de plus de 1000 véhicules par jour, actuellement.

SECTION URBAINE

Ainsi, le nombre de niveaux autorisés passera de 4 à 5 niveaux (RdC, 3 étages + combles ou attiques), et les hauteurs autorisées sont adaptées en cohérence.

- Règles d’implantation par rapport aux limites

L’article 7 du secteur AUd impose des prospectus très importants avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres. Seules les constructions qui n’excèdent pas 4 mètres de haut peuvent être implantées en limite.

Cette règle n’est pas adaptée à la diversité des formes urbaines qui est prévue dans la ZAC, avec des maisons individuelles, des maisons en bandes, des logements intermédiaires et des logements collectifs. Elle conduit à une consommation excessive de foncier en contraignant fortement des formes plus économes telles que les maisons en bandes. Par ailleurs, le SCoT de la région mulhousienne fixe des objectifs de densité et encourage à diminuer la consommation de foncier.

Aussi et afin de favoriser l’implantation de constructions aux formes plus économes en terme de consommation foncière, il est envisagé d’autoriser dans le secteur AUd l’implantation des constructions sur limite séparative et de réduire à 3 mètres le recul minimum lorsque la construction n’est pas implantée en limite. Le cahier de recommandations de la ZAC ainsi que le suivi architectural permettront d’assurer des implantations harmonieuses des constructions.

- Évolution des normes stationnement

Les normes de stationnement définies au PLU s’imposent sur l’ensemble de la commune, quelle que soit la vocation de la zone. Elles se déclinent, pour les logements, selon 2 modalités de calcul, qui utilisent soit le nombre de pièces des logements, soit la surface de plancher. Par ailleurs, le règlement précise une dimension minimale pour les emplacements de stationnement de 2.5 x 6 mètres.

Les demandes d’autorisations d’urbanisme ne donnant plus le détail des pièces par logements, le nombre de places de stationnement exigible ne peut être calculé que sur la base de la surface de plancher.

Par ailleurs, en ce qui concerne le secteur AUd, il est souhaité par la collectivité et l’aménageur de donner un peu plus de souplesse dans le dimensionnement des exigences en stationnement qui sont aujourd’hui très élevées, tout en gardant une offre de stationnement qui reste adaptée aux besoins pour éviter des problèmes récurrents sur d’autres opérations de stationnements sauvages dans le domaine public. Enfin, la prescription pour les aires de stationnement de dimensions minimales n’est plus pertinente dès lors que ces dimensions sont régies par des normes techniques. Elles ont également pour conséquence de pénaliser le dimensionnement d’ouvrages de stationnement comme des sous-sols d’autre part.

Ainsi, il est projeté dans le cadre de la présente procédure de supprimer la dimension minimale des stationnements et d’alléger la rédaction en ne mentionnant que le calcul avec la surface de plancher, et en intégrant une règle spécifique pour le secteur AUd.

5. Incidences du projet sur l’environnement et compatibilité avec le SCOT de la Région Mulhousienne

Objet de la modification	Incidences sur l’environnement
Suppression du COS	Pas d’impact. L’objectif visé par la loi ALUR est la densification des espaces urbanisés.
Clôtures en zone UA	Pas d’impact. La gendarmerie se situe en milieu fortement anthropisé.
Aspects des clôtures	La nouvelle forme de clôture qui est autorisée permet une plus grande perméabilité des clôtures pour la petite faune présente en milieu urbain.
Plaine sportive	L’artificialisation des sols consécutive à la réalisation des équipements sportifs est reportée. Dans l’attente la zone conservera son caractère agricole avec cependant une diversité de culture qui n’existe pas à l’heure actuelle grâce à la création d’une ferme urbaine vouée au maraichage.
Modalités d’accès à la ZAC	Aucun impact
Suppression des références au secteur AUa dans le règlement du secteur AUd	Aucun impact
Règle de hauteur en secteur AUd	Le secteur de la ZAC est concerné par le risque inondation par remontée de nappe (crue extrême). Afin de préserver la ressource en eau des risques de pollutions en cas de parking enterré, le parti a été pris d’autorisé un étage supplémentaire en compensation de la création de parking en rez-de-chaussée. Par ailleurs cela permettra une plus grande densité de logements, modérant ainsi la consommation d’espace.
Règle d’implantation par rapport aux limites séparatives	L’évolution de cette règle permet la réalisation d’une forme urbaine plus dense tout en répondant aux attentes des futurs habitants, notamment en termes d’aménités vertes. Cela aura un impact modérateur sur la consommation de foncier.
Normes de stationnement	L’abaissement des exigences en matière de stationnement permet de répondre aux problèmes récurrents de stationnement tout en minimisant la consommation du foncier et l’imperméabilisation des sols.

Bien que le PLU soit antérieur à l’approbation du SCOT de la Région Mulhousienne, celui-ci avait déjà intégré autant que possible les éléments disponibles du futur SCOT.

Les modifications envisagées aujourd’hui ne sont pas de nature à rendre incompatible le PLU de la commune de Lutterbach avec le SCOT et permet, au contraire, le renforcement de la densité de logements par hectare par l’évolution de la règle d’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en secteur AUd.

6. Détail des modifications

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modifications apportées			Justifications
Avant modification			
Dans les secteurs AUd, AUF et Na			L'accès à la ZAC par la rue Poincaré n'est plus souhaité ni par la mairie ni par les riverains. La voie principale de la ZAC doit rejoindre la rue du Rail, mais ne se connecte pas à la rue Poincaré. Ce choix est motivé par la volonté de ne pas créer de nuisances supplémentaires sur la rue Poincaré et de raccorder le site de la ZAC directement à l'entrée de ville via la nouvelle voie de circulation qui a été créée jusqu'au Bannwasser. Le principe proposé est globalement respecté dans le projet de ZAC avec pour exception un projet de résidence sénior implanté à proximité de la résidence existant rue Chateaubriand, qui pourrait avoir un gabarit un peu plus important que la maison individuelle voisine. En revanche, ce sont des maisons individuelles et des logements intermédiaires qui prennent place sur les autres interfaces. Les principes de transition avec le projet de plaine sportive ne sont plus retenus du fait de la temporalité très différente de sa réalisation (après 2038). Ainsi, on cherchera à privilégier dans la ZAC une intégration harmonieuse des projets dans le paysage urbain, mais sans forcément raisonner en termes de fronts bâtis.
1	Accès et desserte	❖ Créer un accès rue Poincaré et un accès sur la RD 20 ❖ Garantir une connexion entre la plaine habitée et la plaine sportive ❖ Hiérarchiser les voies : ☞ Axe structurant : liaison rue Poincaré – RD 20 ☞ Axe de distribution : voie principale du secteur AUd ☞ Axes de desserte : toutes les autres voies ❖ Assurer des liaisons en mode doux en site propre avec les commerces, équipements publics et services et avec les transports en commun ❖ Mutualiser le stationnement	
Dans le secteur AUd			
2	Traitement de l'interface avec le bâti existant rue Poincaré	❖ Privilégier les espaces verts privatifs en limite de secteur ❖ Implanter des constructions de faible gabarit à proximité des limites du secteur (annexes et habitat individuel). ❖ Garantir une transition volumétrique compatible avec le bâti existant	
4	Répartition habitat collectif / habitat individuel	❖ Organiser une progression volumétrique en partant de la connexion au bâti existant => séquence Ouest Est : habitat individuel – Habitat intermédiaire – Habitat collectif	
7			
7	Forme urbaine	❖ Organisation du bâti sous forme de cours urbaines ou d'îlots avec cœur d'îlot non bâti ❖ Structuration des fronts bâtis Est et Sud ❖ Maintien de la perméabilité visuelle au droit de la connexion plaine habitée / plaine bâtie ❖ Au droit de la connexion organiser le bâti pour donner un effet de porte urbaine	
Après modification			
Dans les secteurs AUd, AUF et Na			
1	Accès et desserte	❖ Créer un accès rue du Rail et un accès sur la RD 20 ❖ Garantir une connexion entre la plaine habitée et la plaine sportive ❖ Hiérarchiser les voies : ☞ Axe structurant : liaison rue du Rail – RD 20 ☞ Axe de distribution : voie principale du secteur AUd ☞ Axes de desserte : toutes les autres voies ❖ Assurer des liaisons en mode doux en site propre avec les commerces, équipements publics et services et avec les transports en commun ❖ Mutualiser le stationnement	
Dans le secteur AUd			
2	Traitement de l'interface avec le bâti existant rue Poincaré	❖ Privilégier les espaces verts privatifs en limite de secteur ❖ Implanter des constructions de faible gabarit à proximité des limites du secteur (annexes et habitat individuel), avec une exception possible pour le projet de résidence sénior. ❖ Garantir une transition volumétrique compatible avec le bâti existant	
4	Répartition habitat collectif / habitat individuel	❖ Privilégier une diversité des gabarits en lien avec une programmation variée.	
7			
7	Forme urbaine	❖ Organisation du bâti sous forme de cours urbaines ou d'îlots avec cœur d'îlot non bâti ❖ Structuration des fronts bâtis Est et Sud ❖ Maintien de la perméabilité visuelle au droit de la connexion plaine habitée / plaine bâtie ❖ Au droit de la connexion organiser le bâti pour donner un effet de porte urbaine	

Dans le règlement

Texte/ Article modifié	Modifications apportées		Justifications
	Avant modification	Après modification	
Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	Sauf dans le secteur UAa 11.2. Clôtures L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement. Les clôtures peuvent être constituées : - d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre ; dans ce cas leur hauteur totale, mur bahut compris est limitée à 1,50 mètres ; - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Le long de la rue Foch leur hauteur totale est limitée à 2 mètres ; elles sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie en bois ou en métal. La hauteur des murs de soutènement en limite du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.	Sauf dans le secteur UAa 11.2. Clôtures L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement. Les clôtures peuvent être constituées : - d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre ; dans ce cas leur hauteur totale, mur bahut compris est limitée à 1,50 mètres ; - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre soit d'une hauteur maximale de 1.5m pour les clôtures alternant mur plein et dispositif à claire voie ou grille. Le long de la rue Foch leur hauteur totale est limitée à 2 mètres ; elles sont constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie en bois ou en métal. La hauteur des murs de soutènement en limite du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes. Les dispositions de l'alinéa 11.2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	 Afin de tenir compte de la diversité des clôtures existantes et des nouvelles formes de ces dernières, la hauteur maximale est portée à 1.50m. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles régissant l'aspect des clôtures pour permettre à ces derniers de sécuriser leur site selon les recommandations nationales.
	Avant modification	Après modification	
Article UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	14.1. Il n'est pas fixé de COS pour la zone UA. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13. 14.2. Dans le secteur UAa, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,70. Pour les équipements d'utilité publique (bâtiments scolaires notamment) et les équipements d'infrastructure les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.	14.1. Il n'est pas fixé de COS pour la zone UA. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13. 14.2. Dans le secteur UAa, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,70. Pour les équipements d'utilité publique (bâtiments scolaires notamment) et les équipements d'infrastructure les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.	Avec la mise en œuvre de la loi ALUR, la réglementation du COS en devenue caduque dans les PLU. Dans un souci de lisibilité, toutes références à cette disposition est supprimée du règlement.

		Sans objet	
	Avant modification	Après modification	
Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	11.2. Clôtures L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement. Les clôtures peuvent être constituées : - d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre ; dans ce cas leur hauteur totale, mur bahut compris est limitée à 1,50 mètre ; - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. La hauteur des murs de soutènement en limite du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes	11.2. Clôtures L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement. Les clôtures peuvent être constituées : - d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre ; dans ce cas leur hauteur totale, mur bahut compris est limitée à 1,50 mètre ; - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre soit d'une hauteur maximale de 1.5m pour les clôtures alternant mur plein et dispositif à claire voie ou grille.. La hauteur des murs de soutènement en limite du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes	Afin de tenir compte de la diversité des clôtures existantes et des nouvelles formes de ces dernières, la hauteur maximale est portée à 1.50m.
	Avant modification	Après modification	
Article UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par le coefficient d'occupation du sol 14.1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,90. Cependant, ce COS n'est pas applicable dans le cas d'aménagement ou réhabilitation et/ou changement de destination d'immeubles existants et lors de la reconstruction de bâtiments autorisés au titre de l'article UB 2.2. Dans ce cas les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles UB 3 à UB 13 14.2. Pour les équipements d'utilité publique (bâtiments scolaires, sanitaires et hospitaliers, sportifs, culturels et cultuels) et les équipements d'infrastructure les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de	Les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par le coefficient d'occupation du sol 14.1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,90. Cependant, ce COS n'est pas applicable dans le cas d'aménagement ou réhabilitation et/ou changement de destination d'immeubles existants et lors de la reconstruction de bâtiments autorisés au titre de l'article UB 2.2. Dans ce cas les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles UB 3 à UB 13 14.2. Pour les équipements d'utilité publique (bâtiments scolaires, sanitaires et hospitaliers, sportifs, culturels et cultuels) et les équipements d'infrastructure les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de	Avec la mise en œuvre de la loi ALUR, la réglementation du COS en devenue caduque dans les PLU. Dans un souci de lisibilité, toutes références à cette disposition est supprimée du règlement.

	l'application des dispositions des articles UB 3 à UB 13.	l'application des dispositions des articles UB 3 à UB 13. Sans objet	
	Avant modification	Après modification	
Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	11.2. Clôtures L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement. Les clôtures peuvent être constituées : - d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre ; dans ce cas leur hauteur totale, mur bahut compris est limitée à 1,50 mètre ; - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. La hauteur des murs de soutènement en limite du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.	11.2. Clôtures L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement. Les clôtures peuvent être constituées : - d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre ; dans ce cas leur hauteur totale, mur bahut compris est limitée à 1,50 mètre ; - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre soit d'une hauteur maximale de 1.5m pour les clôtures alternant mur plein et dispositif à claire voie ou grille. La hauteur des murs de soutènement en limite du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.	Afin de tenir compte de la diversité des clôtures existantes et des nouvelles formes de ces dernières, la hauteur maximale est portée à 1.50m
	Avant modification	Après modification	
Article UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par le coefficient d'occupation du sol. 14.1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50. Pour les constructions à usage mixte d'habitation et de commerce il est porté à 0,70. Cependant, ces coefficients d'occupation du sol ne sont pas applicables dans le cas d'aménagement ou réhabilitation et/ou changement de destination d'immeubles existants et lors de la reconstruction de bâtiments autorisés au titre de l'article UC 2.3. Dans ce cas les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles UC 3 à UC 13	Les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par le coefficient d'occupation du sol. 14.1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50. Pour les constructions à usage mixte d'habitation et de commerce il est porté à 0,70. Cependant, ces coefficients d'occupation du sol ne sont pas applicables dans le cas d'aménagement ou réhabilitation et/ou changement de destination d'immeubles existants et lors de la reconstruction de bâtiments autorisés au titre de l'article UC 2.3. Dans ce cas les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles UC 3 à UC 13	Avec la mise en œuvre de la loi ALUR, la réglementation du COS en devenue caduque dans les PLU. Dans un souci de lisibilité, toutes références à cette disposition est supprimée du règlement.

	14.2. Pour les équipements d'utilité publique (bâtiments scolaires, sanitaires et hospitaliers, sportifs, culturels et cultuels) et les équipements d'infrastructure les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles UC 3 à UC 13.	14.2. Pour les équipements d'utilité publique (bâtiments scolaires, sanitaires et hospitaliers, sportifs, culturels et cultuels) et les équipements d'infrastructure les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles UC 3 à UC 13. Sans objet	
	Avant modification	Après modification	
Article UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	11.2. Clôtures L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement. Les clôtures peuvent être constituées : - d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre ; dans ce cas leur hauteur totale, mur bahut compris est limitée à 1,50 mètres ; - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. La hauteur des murs de soutènement en limite du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.	11.2. Clôtures L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement. Les clôtures peuvent être constituées : - d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre ; dans ce cas leur hauteur totale, mur bahut compris est limitée à 1,50 mètres ; - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre soit d'une hauteur maximale de 1.5m pour les clôtures alternant mur plein et dispositif à claire voie ou grille. La hauteur des murs de soutènement en limite du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.	Afin de tenir compte de la diversité des clôtures existantes et des nouvelles formes de ces dernières, la hauteur maximale est portée à 1.50m
	Avant modification	Après modification	
Article UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par le coefficient d'occupation du sol. 14.1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40 pour les constructions isolées des limites séparatives et à 0,50 pour les constructions jumelées ou en bande Cependant, ce COS n'est pas applicable dans le cas d'aménagement ou réhabilitation et/ou changement de destination d'immeubles existants et lors de la reconstruction de bâtiments autorisés au titre de l'article UD 2.5. Dans ce cas les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application	Les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par le coefficient d'occupation du sol. 14.1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40 pour les constructions isolées des limites séparatives et à 0,50 pour les constructions jumelées ou en bande Cependant, ce COS n'est pas applicable dans le cas d'aménagement ou réhabilitation et/ou changement de destination d'immeubles existants et lors de la reconstruction de bâtiments autorisés au titre de l'article UD 2.5. Dans ce cas les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application	Avec la mise en œuvre de la loi ALUR, la réglementation du COS en devenue caduque dans les PLU. Dans un souci de lisibilité, toutes références à cette disposition est supprimée du règlement.

	des dispositions des articles UD 3 à UD 13. 14.2. Pour les équipements d'utilité publique (bâtiments scolaires, sanitaires et hospitaliers, sportifs, culturels et cultuels) et les équipements d'infrastructure les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles UD 3 à UD 13.	des dispositions des articles UD 3 à UD 13. 14.2. Pour les équipements d'utilité publique (bâtiments scolaires, sanitaires et hospitaliers, sportifs, culturels et cultuels) et les équipements d'infrastructure les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles UD 3 à UD 13. Sans objet	
	Avant modification	Après modification	
Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES CONDITIONS PARTICULIÈRES A	Dans le secteur AUd 2.6. Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain comportant de l'habitat, des équipements publics, des services à la population ainsi que des activités compatibles avec l'habitat. Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs AUd sont soumises aux conditions particulières suivantes : - Elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs AUd, AUf et Na ; - Elles doivent être réalisées dans le cadre d'un aménagement incluant le secteur AUf et le secteur Na ; - Une proportion minimale de 20 % de logements locatifs sociaux dont 30% de Prêt Locatif Aidé d'Intégration doit être respectée. Si ces conditions sont vérifiées, les constructions sont soumises aux dispositions relatives au secteur AUa des articles AU 3 à AU 14.	Dans le secteur AUd 2.6. Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain comportant de l'habitat, des équipements publics, des services à la population ainsi que des activités compatibles avec l'habitat. Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs AUd sont soumises aux conditions particulières suivantes : - Elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs AUd, AUf et Na ; - Elles doivent être réalisées dans le cadre d'un aménagement incluant le secteur AUf et le secteur Na ; - Une proportion minimale de 20 % de logements locatifs sociaux dont 30% de Prêt Locatif Aidé d'Intégration doit être respectée. Si ces conditions sont vérifiées, les constructions sont soumises aux dispositions relatives au secteur AUa des articles AU 3 à AU 14.	Du fait de la temporalité très différente du projet de plaine sportive sur le secteur AUf, il n'est pas possible de l'intégrer dans l'aménagement. Cette rédaction est incompatible avec des règles spécifiques au secteur AUd énoncées dans les articles suivants. Par ailleurs, la présente modification va préciser davantage les règles sur le secteur AUd, il n'est donc plus nécessaire de faire référence au secteur AUa.
	Avant modification	Après modification	
Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Les parties des constructions qui sont enterrées ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. 6.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques ou mentionnées dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à	Les parties des constructions qui sont enterrées ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. 6.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques ou mentionnées dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à	

	4 mètres de l'alignement de la voie publique. 6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. 6.4. Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il sera admis un local ou une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires. 6.5. Les carports peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée. 6.6. Dans le secteur AUc, les constructions de toute nature doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit à une distance au moins égale à 1 mètre par rapport à l'alignement des voies.	4 mètres de l'alignement de la voie publique. 6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. 6.4. Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il sera admis un local ou une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires. 6.5. Les carports peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée. 6.6. Dans le secteur AUc, les constructions de toute nature doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit à une distance au moins égale à 1 mètre par rapport à l'alignement des voies. 6.7. Dans le secteur AUd, les constructions de toute nature doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres de la voie ou de l'emprise publique. Les espaces situés entre cette limite et les constructions doivent être aménagés qualitativement. Les carports peuvent être implantés en bordure de voie publique ou privée.	L'objectif est de donner davantage de souplesse pour les projets de construction de la ZAC, qui pourront s'implanter soit à proximité de la rue, avec des aménagements qualitatifs, soit plus en retrait. Les principes d'implantations sur les parcelles seront précisés dans le CCCT de la ZAC. Toutefois, la ville souhaite maintenir la possibilité pour les acquéreurs de créer des carports.
	Avant modification Dans le secteur AUd 7.7. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Les constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres peuvent être implantées sur limites séparatives.	Après modification Dans le secteur AUd 7.7. Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative. En cas d'implantation avec prospect, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite et tout point de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres peuvent être implantées sur limites séparatives.	Suite à la modification de l'article 2, les règles du secteur UAa ne s'appliquent désormais plus au secteur AUd. La réduction des prospects permet davantage de souplesse pour les projets, et la possibilité d'implantation en limite séparative autorise des projets d'habitats individuels denses types maisons en bande. Les principes d'implantations sur les parcelles sera précisé dans le CCCT de la ZAC.
	Avant modification 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres dans le secteur AUd. Il n'est pas imposé de distance entre les constructions à usage d'habitation et leurs	Après modification 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres dans le secteur AUd. Il n'est pas imposé de distance entre les constructions à usage d'habitation et leurs	Compte tenu de la maîtrise des implantations dans la ZAC, cette majoration des distances entre deux constructions n'a plus lieu d'être. Les projets de construction feront l'objet d'un visa architectural qui aura pour but de s'assurer de

	annexes, ni entre les constructions à usage d'habitation et les piscines, ni entre les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	annexes, ni entre les constructions à usage d'habitation et les piscines, ni entre les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	l'implantation harmonieuse des constructions.
	Avant modification	Après modification	
Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Dans le secteur AUd 10.10. Le nombre de niveaux des constructions, y compris les combles aménageables ou étage en attique, ne peut excéder 4. 10.11. <u>Dans le cas de combles aménageables</u> , la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 10 mètres. <u>Dans le cas de toitures-terrasses ou de derniers niveaux en attique</u> , le dessus de la dalle haute du troisième niveau habitable est situé à 10 mètres de hauteur au maximum. Le volume du quatrième niveau en attique est délimité par les pignons, et par un plan partant du niveau supérieur de la dalle haute du troisième niveau habitable et incliné à 60° au-dessus du plan horizontal. Le gabarit des constructions ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.	Dans le secteur AUd 10.10. Le nombre de niveaux des constructions, y compris les combles aménageables ou étage en attique, ne peut excéder 5. 10.11. <u>Dans le cas de combles aménageables</u> , la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 12,5 mètres. <u>Dans le cas de toitures-terrasses ou de derniers niveaux en attique</u> , le dessus de la dalle haute du quatrième niveau habitable est situé à 12,5 mètres de hauteur au maximum. Le volume du cinquième niveau en attique est délimité par les pignons, et par un plan partant du niveau supérieur de la dalle haute du troisième niveau habitable et incliné à 60° au-dessus du plan horizontal. Le gabarit des constructions ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.	Le choix a été fait de majorer d'un niveau la hauteur des constructions sur la ZAC pour offrir la possibilité de gérer le stationnement dans le socle des bâtiments compte tenu des difficultés techniques et financières pour la réalisation de sous-sols et afin de ne pas risquer de venir entraver le libre écoulement de la nappe. Par ailleurs, cela permet de dégager une constructibilité satisfaisante tout en limitant l'emprise au sol des constructions. La surface globale constructible dans la ZAC et définie dans le dossier de création n'augmente pas, il s'agit simplement d'envisager une répartition différente afin d'offrir une bonne diversité dans les gabarits bâtis. Enfin, l'architecte-conseil de la ZAC s'assurera de la bonne insertion urbaine des projets.
	Avant modification	Après modification	
Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	11.3. Clôtures L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement. Les clôtures peuvent être constituées : - d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre ; dans ce cas leur hauteur totale, mur bahut compris est limitée à 1,50 mètre ; - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. La hauteur des murs de soutènement en limite du	11.3. Clôtures L'édification d'une clôture peut faire l'objet de prescriptions spéciales concernant, la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture pour des motifs d'urbanisme et d'environnement. Les clôtures peuvent être constituées : - d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie montés ou non sur un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre ; dans ce cas leur hauteur totale, mur bahut compris est limitée à 1,50 mètre ; - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre soit d'une hauteur maximale de 1.5m pour les clôtures alternant mur plein et dispositif à claire voie ou grille.	Afin de tenir compte de la diversité des clôtures existantes et des nouvelles formes de ces dernières, la hauteur maximale est portée à 1.50m

	domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes	La hauteur des murs de soutènement en limite du domaine public sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes	
	Avant modification	Après modification	
Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	12.3. Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes handicapées devront avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 6 mètres.	12.3. Les places de stationnement extérieures pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes handicapées devront avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 6 mètres.	Le dimensionnement des places de stationnement étant encadré par des normes, il n'est pas nécessaire de repréciser les dimensions des emplacements dans le PLU.
	Avant modification	Après modification	
Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par le coefficient d'occupation du sol. 14.1. Le C.O.S. applicable aux secteurs AUa, AUb et AUd est égal à 0,70. Toutefois, en cas de construction de maisons d'habitations individuelles isolées des limites séparatives de terrain, le C.O.S. est ramené à 0,40. Pour les constructions à usage mixte d'habitation et de commerce ou de service, il est porté à 0,70. 14.2. Dans les secteurs AUc, AUe et AUf ainsi que dans tous les secteurs pour les équipements d'utilité publique (bâtiments scolaires, sanitaires et hospitaliers, sportifs, culturels et culturels) et les équipements d'infrastructure les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles AU 3 à AU 13.	Les possibilités maximales d'occupation du sol sont fixées par le coefficient d'occupation du sol. 14.1. Le C.O.S. applicable aux secteurs AUa, AUb et AUd est égal à 0,70. Toutefois, en cas de construction de maisons d'habitations individuelles isolées des limites séparatives de terrain, le C.O.S. est ramené à 0,40. Pour les constructions à usage mixte d'habitation et de commerce ou de service, il est porté à 0,70. 14.2. Dans les secteurs AUc, AUe et AUf ainsi que dans tous les secteurs pour les équipements d'utilité publique (bâtiments scolaires, sanitaires et hospitaliers, sportifs, culturels et culturels) et les équipements d'infrastructure les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles AU 3 à AU 13. Sans objet	Le COS ayant été supprimé par la loi ALUR, cet article est caduc et la modification est donc l'occasion de le supprimer pour l'ensemble des secteurs.

Dans les annexes

La modification a pour objet de proposer des normes de stationnement spécifiques pour le secteur AUd :

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT EN VIGUEUR POUR TOUTES LES ZONES

Logements :	
CONSTRUCTIONS COMPORTANT PLUSIEURS LOGEMENTS	
1. Normes établies sur le nombre de logements	
Chambres individuelles	1 place / chambre
Studios	1 place / logement
2 et 3 pièces	2 places / logement dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction
4 pièces et plus	3 places / logement dont au moins 2 places, aménagées à l'extérieur de la construction
Stationnement visiteurs : il est exigé en plus 0,5 place par logement arrondi à l'entier supérieur, le stationnement des visiteurs devant être réalisé entièrement à l'extérieur	
Stationnement des deux-roues : il est également rajouté un local commun de 1m² / logement	
2. Normes établies sur la Surface de Plancher (SP)	
Une place par tranche de 30 m² de SP arrondi à l'entier supérieur, la moitié au moins du nombre de places de stationnement devant être réalisée à l'extérieur.	
Stationnement visiteurs : il est exigé en plus 20 % de ce nombre de places arrondi à l'entier supérieur, le stationnement des visiteurs devant être réalisé entièrement à l'extérieur	
Il est également exigé un local commun pour le stationnement des deux-roues	
MAISONS INDIVIDUELLES	
2 places dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction	

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT EN VIGUEUR POUR TOUTES LES ZONES

Logements :	
CONSTRUCTIONS COMPORTANT PLUSIEURS LOGEMENTS	
Une place par tranche de 30 m² de SP arrondi à l'entier supérieur, la moitié au moins du nombre de places de stationnement devant être réalisée à l'extérieur.	
Stationnement visiteurs : il est exigé en plus 20 % de ce nombre de places arrondi à l'entier supérieur, le stationnement des visiteurs devant être réalisé entièrement à l'extérieur	
Il est également exigé un local commun pour le stationnement des deux-roues	
MAISONS INDIVIDUELLES	
2 places dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction	

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT PROPOSÉES POUR LE SECTEUR AUd

Logements :	
Une place par tranche de 40 m² de SP arrondi à l'entier supérieur, la moitié au moins du nombre de places de stationnement devant être réalisée à l'extérieur.	
Stationnement visiteurs : pour 5 places réalisées, une place supplémentaire doit être aménagée en extérieur pour les visiteurs.	
Il est également exigé un local commun pour le stationnement des deux-roues conformément au paragraphe AU 12.4	
MAISONS INDIVIDUELLES	
2 places dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction	

Cet ajustement se justifie par la volonté de limiter les emprises dédiées au stationnement dans la ZAC tout en restant réaliste quant aux besoins des habitants. Par ailleurs, les pièces des Permis de Construire ne donnent plus le détail du nombre de pièces par logements, seules les normes établies par rapport à la surface de plancher sont utilisables lors de l’instruction. Ainsi ; la modification est l’occasion de toiletter cette règle.

7. Conclusion – Incidences de la modification

Les modifications apportées aux différents documents concernent essentiellement le secteur AUd ainsi que quelques mesures de « toilettage » pour les autres secteurs pour s’adapter aux évolutions législatives (suppression du COS, simplification des normes de stationnement).

La ZAC a été soumise à étude d’impact au stade du dossier de création, de ce fait les impacts du projet sur l’environnement de la commune sont connus et maîtrisés.

- Le projet de ZAC entre aujourd’hui en phase de réalisation. Une actualisation de l’étude d’impact a ainsi été réalisée :
- afin de mettre à jour le niveau de définition actualisé de l’avant-projet et les incidences sur l’environnement liées,
 - mais également afin d’apporter les réponses aux questions émises par l’autorité environnementale dans son avis rendu sur l’étude d’impact au stade création.

Cette étude d’impact actualisée est jointe au présent dossier de modification du PLU dans le cadre d’une procédure commune d’évaluation environnementale.

Par ailleurs, la ZAC ne conduit pas à une augmentation des impacts du projet sur le secteur Natura 2000 de la Vallée de la Doller, car les conditions fixées dans l’étude d’impact (pas de circulation et précautions au cours des travaux, pas de lien écologique entre le site de projet et le site Natura 2000, pas d’impact sur les habitats et espèces du site Natura 2000) sont respectées et la modification n’aboutit pas à les faire évoluer.

Compte tenu de sa portée limitée et du fait que les dispositions de la modification s’inscrivent dans le cadre de celles mises en œuvre lors de l’établissement du P.L.U., la modification établie dans le cadre de la présente procédure est compatible avec l’ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire communal et elle respecte les servitudes d’utilité publique existantes.

- Enfin la procédure de modification de droit commun est adaptée car les évolutions du document :
- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
 - Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - Ne réduisent pas 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 ;
 - Ne permettent pas d’ouvrir à l’urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n’a pas été ouverte à l’urbanisation ou n’a pas fait l’objet d’acquisition foncières significatives de la part de la commune ou de l’EPCI compétent, directement ou par l’intermédiaire d’un opérateur foncier ;
 - Ne créent pas d’orientations d’aménagement et de programmation de secteur d’aménagement valant création d’une zone d’aménagement concerté.

Si l’on considère l’application de l’ensemble des règles sur l’assiette de projet, il n’est pas possible d’assurer que le potentiel constructible restera sur une augmentation limitée à 20%, quand bien même les équilibres de surface prévu pour la ZAC ne sont pas modifiés et qu’il s’agit simplement d’apporter plus de souplesse au cadre réglementaire de ce projet, cadre qui sera par ailleurs complété par un CCCT et une démarche de suivi architectural.

De ce fait, la procédure la plus adaptée est celle d’une modification de droit commun et non d’une modification simplifiée.