



Pièce n°1

RAPPORT DE PRESENTATION 1.12 Notice de présentation de la modification simplifiée n°2

Approbation	:	13.02.2020
Révision	:	14.12.2023
Mise à jour n°1	:	22.07.2024
Mise à jour n°2	:	17.12.2024
Modification simplifiée n°1	:	19.12.2024
Révision allégée n°1	:	26.06.2025
Mise à jour n°3	:	18.12.2025
Révision allégée n°3	:	12.02.2026
Révision allégée n°4	:	12.02.2026
Révision allégée n°5	:	12.02.2026
Révision allégée n°6	:	12.02.2026
Modification simplifiée n°2	:	12.02.2026

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 (Saint-Paterne – Le Chevain)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté en date du 12/02/2026
Approuvant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté Urbaine d'Alençon

Le Président de la Communauté Urbaine
Pour le Président,
Le Vice-Président délégué

Gérard LURÇON

Sommaire

1. Contexte et objet de la modification simplifiée	3
1) Contexte	3
2) Rappel de la procédure	4
3) Objet et justification de la modification simplifiée	5
2. Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal..	9

1. Contexte et objet de la modification simplifiée

1) Contexte

La Communauté Urbaine d'Alençon, composée de 31 communes, compte 55 405 habitants au 1er Janvier 2022 (INSEE 2025).

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 13 février 2020 et révisé le 14 décembre 2023 couvre l'ensemble des 31 communes qui composent le territoire communautaire.

Les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont les suivants :

- Développer un territoire attractif et rayonnant ;
- Construire un territoire solidaire et durable.

L'objectif de la présente procédure de modification simplifiée n°2 ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, et est conforme au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur. Celle-ci porte sur une adaptation réglementaire de la zone Urbaine réservée à des équipements et services publics ou d'intérêt collectif (US) en proposant un secteur spécifique pour le développement de dispositifs d'énergies renouvelables au sol.

Cette évolution réglementaire limitée à un seul site est rendue nécessaire afin de permettre **l'installation d'une centrale photovoltaïque pour une autoconsommation collective**, pour le fonctionnement des équipements communautaires de la station d'épuration des eaux usées située à Saint-Paterne Le Chevain et l'usine de production d'eau potable située à Alençon.

Cette évolution implique **l'adaptation partielle du règlement en permettant l'installation d'un dispositif d'énergie solaire au sol, par la création d'un secteur indicé ENR au sein de la zone US et une évolution du règlement littéral pour ce secteur.**

Cette adaptation relève du champ de la modification simplifiée car celle-ci s'inscrit en cohérence du PLUi tel qu'il a été approuvé sans :

- porter atteinte à l'économie générale du document,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ni une protection liée aux paysages, sites ou milieux naturels,
- comporter de risques de nuisance.

De plus, cette modification n'entraîne pas :

- de majoration supérieure à 20 % des possibilités de construire dans une zone,
- de diminution des possibilités de construire,
- ni de réduction d'une zone U ou AU.

La présente modification simplifiée est pleinement justifiée au regard des textes en vigueur.

2) Rappel de la procédure

Conformément aux articles **L.153-45 à L.153-48** du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsqu'une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) **ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne réduit pas un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle, et ne diminue pas une protection patrimoniale ou environnementale.**

La présente modification vise à **adapter règlement de la zone US** afin d'identifier sur le règlement graphique un secteur au sein de la zone US destiné à **accueillir une installation de production d'énergie photovoltaïque au sol et d'adapter le règlement littéral à ce seul secteur.**

Cette évolution, limitée dans son périmètre et ses effets, **ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLUi**, qui promeut le développement des énergies renouvelables et la transition énergétique du territoire.

La modification projetée **n'est pas soumise à évaluation environnementale**, en application des articles L.122-4 III, R.122-7 et R.122-17 du Code de l'environnement, ainsi que de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où elle n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

La procédure est menée selon les dispositions des articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 du Code de l'urbanisme, qui précisent les modalités d'élaboration, de notification, de consultation et d'approbation des modifications du PLUi.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I 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.

Article L153-37

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.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-45:

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 ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

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

Article L.153-47 :

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 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.

Article L.153-48 :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

3) Objet et justification de la modification simplifiée

En réponse à la stratégie communautaire de transition énergétique et de réduction de la consommation d'énergie fossile, la Communauté urbaine d'Alençon a engagé un programme d'équipements ou d'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable sur ces équipements publics. Dans ce cadre, elle a défini l'installation d'un dispositif de panneaux photovoltaïques au sol d'autoconsommation collective sur le site de la station d'épuration de Saint-Paterne-Le Chevain afin d'alimenter deux équipements communautaires, la station d'épuration des eaux usées et l'usine de production d'eau potable.

Cette installation d'une centrale photovoltaïque au sol pour une autoconsommation collective pour les deux équipements publics communautaires rend nécessaire l'évolution du document d'urbanisme.

En effet, le règlement actuel du PLUi admet sous conditions les installations photovoltaïques au sol, en limitant ces installations aux terrains pollués ou occupés par d'anciennes décharges. L'objet de cette procédure vise à permettre l'installation de panneaux photovoltaïques au sol pour alimenter les équipements publics communautaires, ceux-ci ne pouvant être installés directement sur les équipements existants.

Description du site concerné :

Le site, objet de la présente modification simplifiée, est situé sur la commune de Saint-Paterne-Le Chevain sur les parcelles cadastrales ZK n°0025 et ZK n°0026. Il représente une superficie totale de 8,26 hectares. Il est occupé par la station d'épuration communautaire de traitement des eaux usées.

Ce site est actuellement classé en Zone Urbaine (US) destinée à l'accueil « d'équipements et services publics ou d'intérêt collectif du fait de leur rôle et de leur situation au cœur ou en lisière des quartiers d'habitat ».

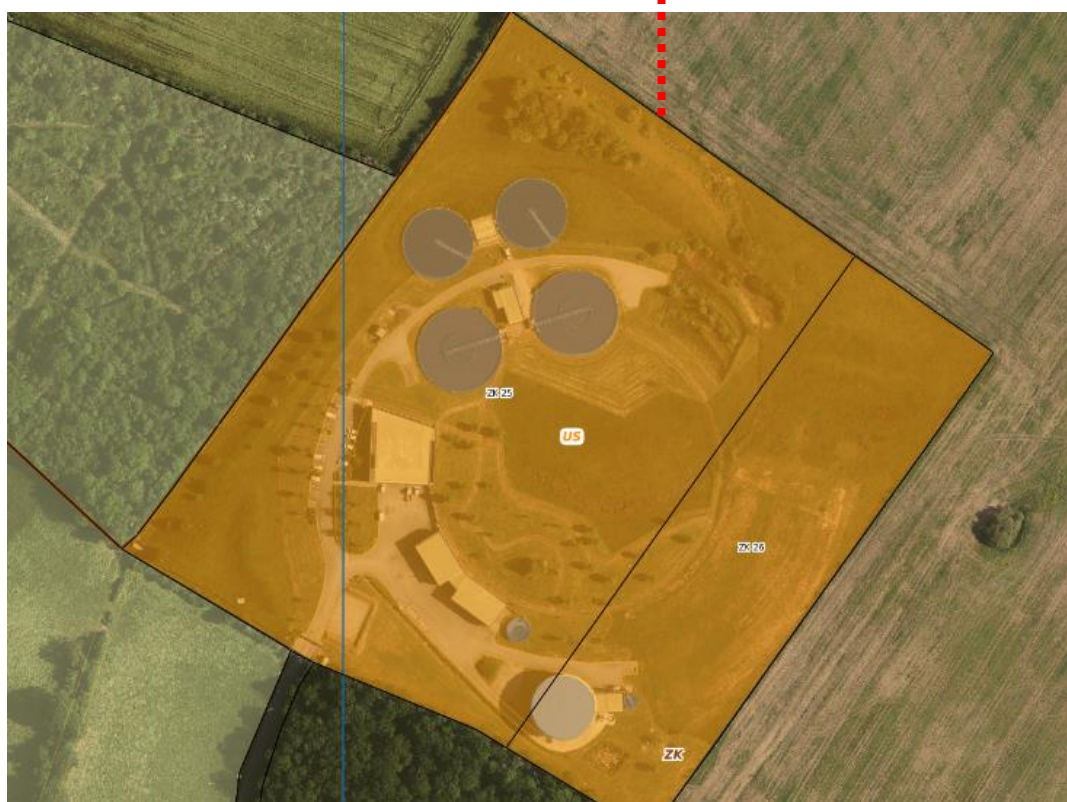


Planche 1 : Plan de situation du site de la station d'épuration à Saint-Paterne-Le Chevain
SIG CUA _ 16/10/2025

Au règlement graphique du PLUi, le site est délimité et correspond à la zone US. Le site se situe dans un espace agricole, dont les parcelles environnantes sont classées en zones agricole et naturelle.



Planche 2 : Extrait du PLUi du 14 décembre 2023
Zonage du site et de son environnement immédiat

Présentation du projet photovoltaïque :

La présente modification simplifiée porte sur la création d'un secteur indicé US_{ENR} au sein de la zone US correspondant au seul site occupé par la station d'épuration des eaux usées afin de permettre l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol sur une partie du site.

Ce projet, conduit par la Communauté urbaine d'Alençon, s'inscrit dans la stratégie communautaire de transition énergétique et de réduction de la consommation d'énergie fossile. Il a pour objectif de produire de l'électricité renouvelable afin d'alimenter, via un dispositif d'autoconsommation collective, les équipements communautaires liés à l'eau et à l'assainissement — principalement la station d'épuration de Saint-Paterne-Le Chevain et l'usine des eaux située à Alençon. Le projet comprendrait environ 1 560 modules, répartis sur une surface d'environ 4 415 m² pour une production d'énergie de l'ordre de 998 KWC.

L'implantation des panneaux photovoltaïques est prévue sur une partie inutilisée du site de la station d'épuration, correspondant aux anciens lits filtrants désormais condamnés. Ce choix permet de valoriser un espace déjà aménagé, sans impact sur les espaces naturels ni sur le fonctionnement des installations existantes.

L'entretien du site sera assuré par éco-pâturage, comme actuellement, garantissant la continuité des pratiques d'entretien respectueuses de l'environnement.

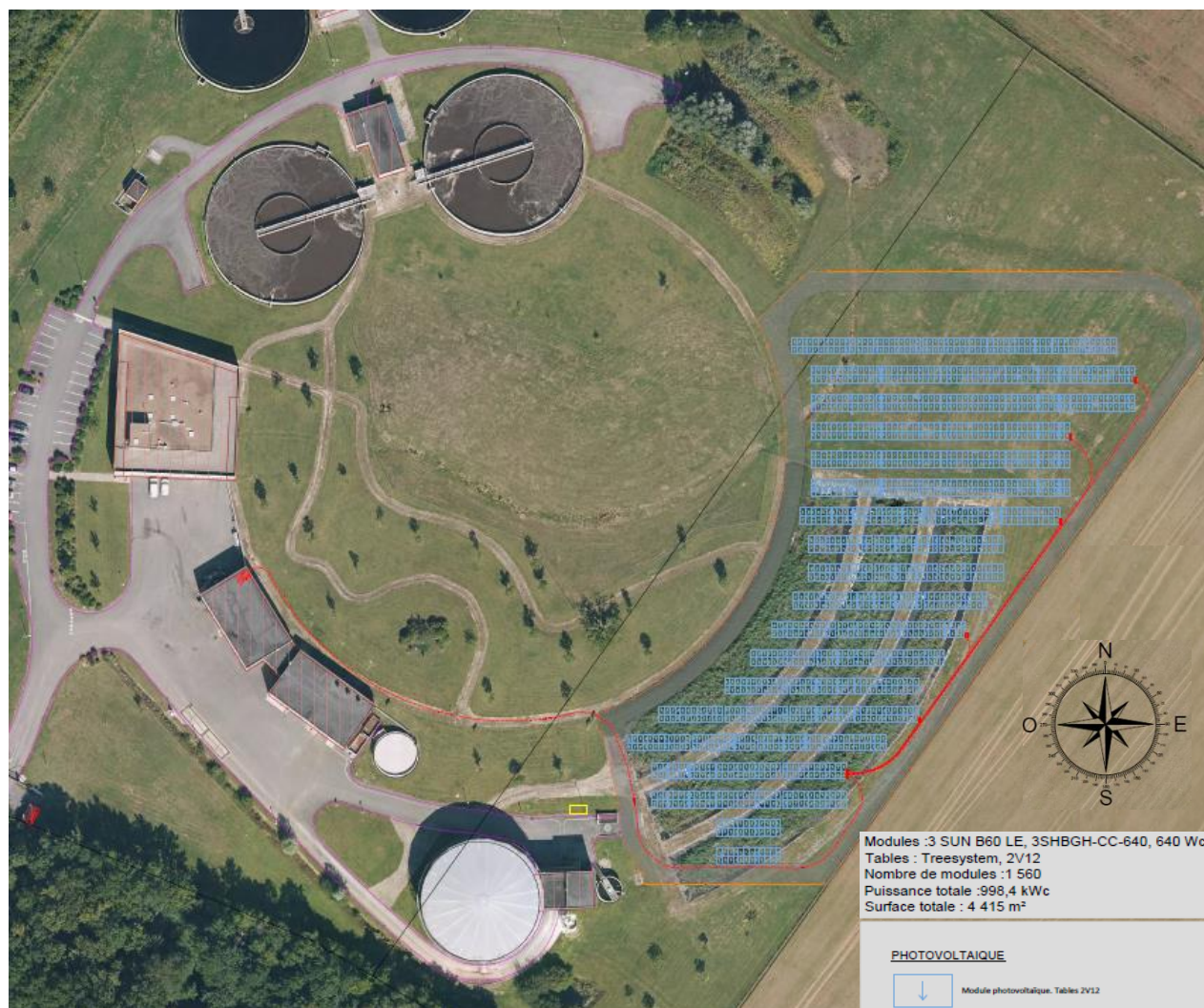


Planche 3 : Plan de la zone d'implantation photovoltaïque envisagée

Adaptations à apporter au PLUi :

La modification simplifiée n°2 vise donc à **indicer le zonage** du site de la station d'épuration de Saint-Paterne - Le Chevain, **actuellement en zone US**, par la **création d'un secteur US_{ENR}**, permettant l'installation de panneaux photovoltaïques au sol.

Adapter en cohérence le règlement littéral afin d'autoriser cette occupation du sol dans le secteur US_{ENR}. L'article US 2 est modifié afin de permettre en secteur US_{ENR} les installations photovoltaïques au sol.

2. Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Les modifications suivantes sont apportées :

- **Pièce n°3 : règlement écrit**

Modification du règlement de la zone US avec création d'un secteur indicé **US_{ENR}** pour autoriser l'installation des panneaux photovoltaïques au sol dans ce secteur :

- Présentation de la zone US complétée du secteur **US_{ENR}** ;
- Article US1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations : ajout du secteur **US_{ENR}**.
- Article US2 : Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations : ajout du secteur **US_{ENR}**.

- **Pièce n°4 : règlement graphique**

Modification du zonage des parcelles ZK n°0025 et ZK n°0026, commune de Saint-Paterne-Le Chevain, par la création d'un secteur indicé **US_{ENR}** « Equipements accueillant de l'énergie renouvelable » au sein de la zone US. Les planches M14 et M15 du règlement graphique sont modifiées avec la création du secteur **US_{ENR}** correspondant au site de la station d'épuration des eaux usées.

Tableau des surfaces avant modification : Le tableau actualisé des surfaces des zones du PLUi est intégré dans la présente note de présentation. (Il n'est pas actualisé dans la pièce 1.1. Résumé non technique ni dans la pièce 1.3. Justification du projet) :

Zones	Surfaces au projet PLUi (en ha)
UGa1: zones urbaines de quartiers anciens	79.73
UGa2: zones urbaines de quartiers anciens	107.81
UGb: zones urbaines de centre-ville ou centre-bourg	319.23
UGc: zones urbaines où l'habitat pavillonnaire est dominant	1600.27
UGd: zones urbaines à mixité d'occupation et de formes urbaines	214.5
UGdv : aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage	5.18
UEa: zones urbaines à vocation économique (principalement activités industrielles)	304.96
UEb: zones urbaines à vocation économique (zone mixte orientée « activités lourdes »)	111.1
UEc: zones urbaines à vocation économique (principalement commerces et activités de service)	114.87
UEv: secteurs réservés à des aménagements paysagers	4.8
US: zones urbaines réservées à des équipements et des services publics ou d'intérêt collectif	180.23
USx : zones urbaines réservées à des établissements de santé, enseignement/formation ou action sociale	77.26
USv : zones urbaines recevant essentiellement des aménagements paysagers et/ou récréatifs	94.71
Total : Zones Urbaines	3 214.65
1AUG: Zone à urbaniser d'extension de l'habitat	21.32
1AUGc: Zone à urbaniser d'extension de l'habitat	57.69
1AUEa: Zone à urbaniser à vocation économique	7.29
1AUEb: Zone à urbaniser à vocation économique (zone mixte orientée « activités lourdes »)	42.21
1AUEc: Zone à urbaniser à vocation économique (principalement commerces et activités de service)	14.35

2AU : Zone à urbaniser (ouverture différée)	10.04
2AUG : extension urbaine à vocation principale d'habitat, ouverture ultérieure à l'urbanisation	88.93
Total : Zones à urbaniser	241,82
A : zones agricoles	20 314,17
Ae : zones agricoles à vocation principale économique	10.74
Ah : zones agricoles à vocation principale d'habitat	5.19
Total : Zones agricoles	20 330,1
N : zones naturelles	15 593,79
Ns : zones naturelles pour équipements publics ou d'intérêt collectif	31.09
Np : zones naturelles protégées	6 913.6
Ne : zones naturelles à vocation principale économique	2.44
Nh : zones naturelles à vocation principale d'habitat	37.67
Total : Zones naturelles	22 578,59
Total surfaces	46 365.17

Tableau des surfaces après modification : Le tableau actualisé des surfaces des zones du PLUi est intégré dans la présente note de présentation. (Il n'est pas actualisé dans la pièce 1.1. Résumé non technique ni dans la pièce 1.3. Justification du projet) :

Zones	Surfaces au projet PLUI (en ha)
UGa1 : zones urbaines de quartiers anciens	79.73
UGa2 : zones urbaines de quartiers anciens	107.81
UGb : zones urbaines de centre-ville ou centre-bourg	319.23
UGc : zones urbaines où l'habitat pavillonnaire est dominant	1600.27
UGd : zones urbaines à mixité d'occupation et de formes urbaines	214.5
UGdv : aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage	5.18
UEa : zones urbaines à vocation économique (principalement activités industrielles)	304.96
UEb : zones urbaines à vocation économique (zone mixte orientée « activités lourdes »)	111.1
UEc : zones urbaines à vocation économique (principalement commerces et activités de service)	114.87
UEv : secteurs réservés à des aménagements paysagers	4.8
US : zones urbaines réservées à des équipements et des services publics ou d'intérêt collectif	171.97
USx : zones urbaines réservées à des établissements de santé, enseignement/formation ou action sociale	77.26
USv : zones urbaines recevant essentiellement des aménagements paysagers et/ou récréatifs	94.71
USENR : zones urbaines réservées aux secteurs de constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	8.26
Total : Zones Urbaines	3 214.65
1AUG : Zone à urbaniser d'extension de l'habitat	21.32
1AUGc : Zone à urbaniser d'extension de l'habitat	57.69
1AUEa : Zone à urbaniser à vocation économique	7.29
1AUEb : Zone à urbaniser à vocation économique (zone mixte orientée « activités lourdes »)	42.21
1AUEc : Zone à urbaniser à vocation économique (principalement commerces et activités de service)	14.35
2AU : Zone à urbaniser (ouverture différée)	10.04
2AUG : extension urbaine à vocation principale d'habitat,	88.93

ouverture ultérieure à l'urbanisation	
Total : Zones à urbaniser	241,82
A: zones agricoles	20 314,17
Ae: zones agricoles à vocation principale économique	10.74
Ah: zones agricoles à vocation principale d'habitat	5.19
Total : Zones agricoles	20 330,1
N: zones naturelles	15 593,79
Ns: zones naturelles pour équipements publics ou d'intérêt collectif	31.09
Np: zones naturelles protégées	6 913.6
Ne: zones naturelles à vocation principale économique	2.44
Nh: zones naturelles à vocation principale d'habitat	37.67
Total : Zones naturelles	22 578,59
Total surfaces	46 365.17

Pièce 3 : Règlement écrit : extrait de la zone US avant modification :

1. Présentation de la zone US :

La zone **US** regroupe les espaces que le projet réserve à des équipements et services publics ou d'intérêt collectif du fait de leur rôle et de leur situation au cœur ou en lisière des quartiers d'habitat.

Elle se divise en secteurs déterminés en fonction des destinations et densités projetées :

Les secteurs USx comprenant les secteurs d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Les secteurs USv recevant essentiellement des aménagements paysagers et/ou récréatifs (parcs, jardins collectifs, aires de stationnement paysagers, aires de jeux ou de sports, espaces verts d'agrément, etc.), dont le caractère peu bâti et largement planté contribue à la qualité du cadre de vie et/ou à la continuité de la trame verte et bleue.

2. **Article US1** - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites (ou autorisées) par secteur.

A = autorisé ; I = Interdit ; Asc : Autorisé sous conditions (voir article US2)

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs		US	USx	USv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	I	I
	Exploitation forestière	I	I	I
Habitation	Logement	I	I	I
	Hébergement	Asc	Asc	I
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Asc	I	I
	Restauration	Asc	I	I
	Commerce de gros	I	I	I
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Asc	I	I
	Hébergement hôtelier et touristique	A	I	I
	Cinéma	A	I	I
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	I	I

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	I
	Salles d'art et de spectacle	A	I	I
	Equipements sportifs	A	I	A
	Autres équipements recevant du public	A	I	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I
	Bureau	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	A	I	I

Sont ainsi interdits sur l'ensemble de la zone :

- les habitations, à l'exception :

- de l'extension limitée d'habitations existantes,
- de la création d'un local accessoire à usage de logement s'il est nécessaire au gardiennage d'un établissement et sous réserve qu'il soit intégré à une construction à usage d'équipement et qu'il ne puisse en être dissocié ;
- des établissements d'hébergement de personnes âgées dépendantes ;
- des résidences étudiantes directement liées à un établissement d'enseignement ;

- les exploitations agricoles et forestières,

- les commerces,

- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des activités de service, de l'hébergement hôtelier ou touristique, des cinémas et des centres de congrès et d'exposition,

- l'arrachage des haies ou plantations identifiées sur le règlement graphique, sauf pour les dispositions prévues en US6,

- Uniquement dans le secteur USx : les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

De plus sont interdits :

- les constructions, aménagements, installations et usage de sols qui sont incompatibles avec la vocation de la zone et les activités qui y sont autorisées, du fait des risques, nuisances, pollutions ou flux de poids lourds qui leur sont associés ;

- le défrichement des espaces boisés classés en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation ;

- **Dans les zones inondables (hors PPRI)** telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL :

- les nouvelles constructions sur sous-sol ;
- les nouvelles constructions dont la hauteur du premier plancher est situé à moins de 0,50m au-dessus de la cote des plus hautes eaux de référence ;
- tout nouvel établissement accueillant du public (de catégorie 1 à 5) ;
- les nouvelles constructions ou extensions de constructions qui viseraient au renforcement de la capacité d'accueil dans la zone inondable (création de nouveaux logements ou hébergements, etc.) ainsi que l'extension des établissements recevant du public existant qui viserait à leur changement de catégorie.

3. **Article US2** - Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- Toute opération d'aménagement ou de construction devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui complètent le règlement (pièce n°5 du PLUi) ;
- Les dépôts de déchets, matériaux usagés ou véhicules désaffectés, ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité (en terme de nuisances et d'insertion environnementale et paysagère) avec le voisinage ;
- Les installations photovoltaïques au sol ne pourront être implantées que sur des terrains pollués ou d'anciennes décharges, sous réserve de leur compatibilité avec le voisinage existant et d'aménagement assurant leur insertion dans le paysage. Les autres installations ne pourront être implantées que sur des constructions ayant une autre destination.

De plus :

- **Dans les zones inondables (hors PPRI) telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL** : les nouvelles constructions (ou extensions de construction) sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité au risque d'inondation. La réalisation de vide-sanitaire est autorisée sous réserve que le premier plancher soit situé à une distance des fondations au plus égale à 1,20m et que l'espace entre le sol et le plancher ne reçoive aucune installation électrique ou de chauffage. Les travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation sur les constructions sont autorisés s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs (> voir les annexes documentaires) ;
- **Dans les périmètres de protection de forage** : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique, afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines (> voir les annexes documentaires).
- **Dans les zones de remontée de nappe**, telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols (> voir les annexes documentaires) ;
- **Dans les zones au voisinage des lignes électriques haute tension** portées sur le règlement graphique, tout aménagement et construction doit prendre en compte les recommandations de l'instruction du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité ;
- **Dans les terrains où les terres sont argileuses, où des cavités sont suspectées, où d'anciennes carrières ou puits miniers sont repérées, où des risques de glissements de terrain ou de chutes de blocs** sont identifiés : Du fait de la nature des sols, des risques d'effondrement ou de risques de retrait-gonflement des argiles, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter la localisation des constructions et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques mises en œuvre (fondations, structures, etc.) à la nature des sols (> voir les annexes documentaires) ;
- **Dans les zones où existe un risque d'émission dans l'air du radon présent dans les sols**, les constructeurs prendront les mesures appropriées en particulier en ce qui concerne le renouvellement de l'air dans les bâtiments et leur étanchéification vis-à-vis du sol (> voir les annexes documentaires) ;

Pièce 3. Règlement écrit : Extrait de la zone US après modification :

1. Présentation de la zone US :

La zone **US** regroupe les espaces que le projet réserve à des équipements et services publics ou d'intérêt collectif du fait de leur rôle et de leur situation au cœur ou en lisière des quartiers d'habitat.

Elle se divise en secteurs déterminés en fonction des destinations et densités projetées :

Les secteurs USx comprenant les secteurs d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Les secteurs US_v recevant essentiellement des aménagements paysagers et/ou récréatifs (parcs, jardins collectifs, aires de stationnement paysagers, aires de jeux ou de sports, espaces verts d'agrément, etc.), dont le caractère peu bâti et largement planté contribue à la qualité du cadre de vie et/ou à la continuité de la trame verte et bleue.

Les secteurs US_{ENR} comprenant les secteurs de constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et permettant l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol.

2. **Article US1** - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites (ou autorisées) par secteur.

A = autorisé ; I = Interdit ; Asc : Autorisé sous conditions (voir article US2)

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs		US	US _x	US _v	US _{ENR}
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	I	I	I	I
	Exploitation forestière	I	I	I	I
Habitation	Logement	I	I	I	I
	Hébergement	Asc	Asc	I	I
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Asc	I	I	I
	Restauration	Asc	I	I	I
	Commerce de gros	I	I	I	I
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Asc	I	I	I
	Hébergement hôtelier et touristique	A	I	I	I
	Cinéma	A	I	I	I
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	I	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	I	I
	Salles d'art et de spectacle	A	I	I	I
	Équipements sportifs	A	I	A	I
	Autres équipements recevant du public	A	I	I	I
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I	I
	Bureau	I	I	I	I
	Centre de congrès et d'exposition	A	I	I	I

Sont ainsi interdits sur l'ensemble de la zone :

- les habitations, à l'exception :

- de l'extension limitée d'habitations existantes,
- de la création d'un local accessoire à usage de logement s'il est nécessaire au gardiennage d'un établissement et sous réserve qu'il soit intégré à une construction à usage d'équipement et qu'il ne puisse en être dissocié ;
- des établissements d'hébergement de personnes âgées dépendantes ;
- des résidences étudiantes directement liées à un établissement d'enseignement ;

- les exploitations agricoles et forestières,
- les commerces,
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires à l'exception des activités de service, de l'hébergement hôtelier ou touristique, des cinémas et des centres de congrès et d'exposition,
- l'arrachage des haies ou plantations identifiées sur le règlement graphique, sauf pour les dispositions prévues en US6,

- Uniquement dans le secteur USx : les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

- Uniquement dans le secteur US_{ENR} : les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et l'installation de panneaux photovoltaïques.

De plus sont interdits :

- les constructions, aménagements, installations et usage de sols qui sont incompatibles avec la vocation de la zone et les activités qui y sont autorisées, du fait des risques, nuisances, pollutions ou flux de poids lourds qui leur sont associés ;
- le défrichement des espaces boisés classés en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation ;

- **Dans les zones inondables (hors PPRI)** telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL :

- les nouvelles constructions sur sous-sol ;
- les nouvelles constructions dont la hauteur du premier plancher est situé à moins de 0,50m au-dessus de la cote des plus hautes eaux de référence ;
- tout nouvel établissement accueillant du public (de catégorie 1 à 5) ;
- les nouvelles constructions ou extensions de constructions qui viseraient au renforcement de la capacité d'accueil dans la zone inondable (création de nouveaux logements ou hébergements, etc.) ainsi que l'extension des établissements recevant du public existant qui viserait à leur changement de catégorie.

3. Article US2 - Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- Toute opération d'aménagement ou de construction devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui complètent le règlement (pièce n°5 du PLUi) ;
- Les dépôts de déchets, matériaux usagés ou véhicules désaffectés, ne sont autorisés que sur des secteurs spécifiquement aménagés à cet effet (dans le respect de la réglementation) et sous réserve de leur compatibilité (en terme de nuisances et d'insertion environnementale et paysagère) avec le voisinage ;
- Les installations photovoltaïques au sol ne pourront être implantées que sur des terrains pollués ou d'anciennes décharges, sous réserve de leur compatibilité avec le voisinage existant et d'aménagement assurant leur insertion dans le paysage, sauf dans le secteur US_{ENR} où les installations photovoltaïques au sol peuvent être implantées. Les autres installations ne pourront être implantées que sur des constructions ayant une autre destination.

De plus :

- **Dans les zones inondables (hors PPRI) telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL** : les nouvelles constructions (ou extensions de construction) sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité au risque d'inondation. La réalisation de vide-sanitaire est autorisée sous

réserve que le premier plancher soit situé à une distance des fondations au plus égale à 1,20m et que l'espace entre le sol et le plancher ne reçoive aucune installation électrique ou de chauffage. Les travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation sur les constructions sont autorisés s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs (> voir les annexes documentaires) ;

- **Dans les périmètres de protection de forage** : Toute occupation ou utilisation du sol devra être compatible avec les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant leur utilité publique, afin de ne pas porter atteinte à la qualité des eaux souterraines (> voir les annexes documentaires).

- **Dans les zones de remontée de nappe**, telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols (> voir les annexes documentaires) ;

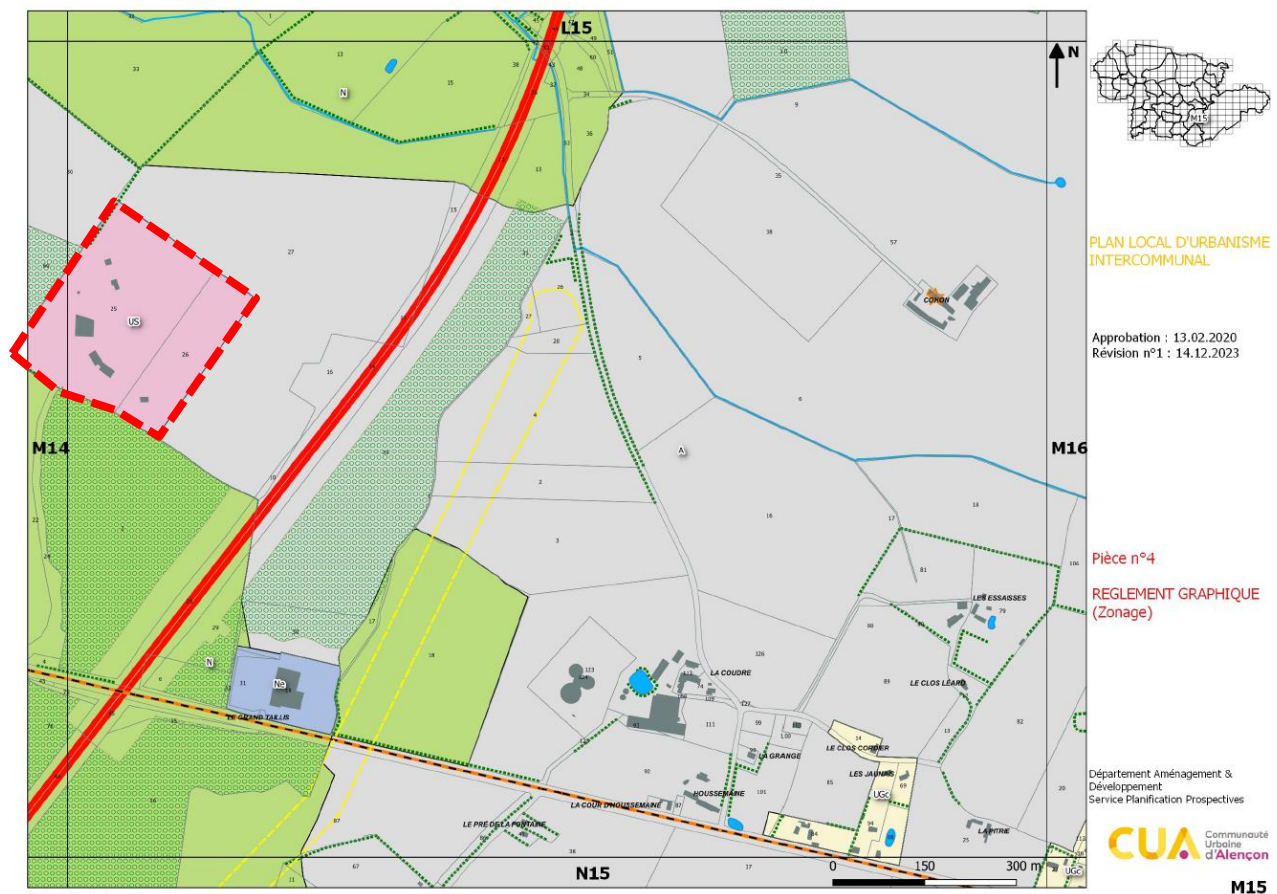
- **Dans les zones au voisinage des lignes électriques haute tension** portées sur le règlement graphique, tout aménagement et construction doit prendre en compte les recommandations de l'instruction du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité ;

- **Dans les terrains où les terres sont argileuses, où des cavités sont suspectées, où d'anciennes carrières ou puits miniers sont repérées, où des risques de glissements de terrain ou de chutes de blocs** sont identifiés : Du fait de la nature des sols, des risques d'effondrement ou de risques de retrait-gonflement des argiles, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant d'adapter la localisation des constructions et installations qu'ils projettent ainsi que les techniques mises en œuvre (fondations, structures, etc.) à la nature des sols (> voir les annexes documentaires) ;

- **Dans les zones où existe un risque d'émission dans l'air du radon présent dans les sols**, les constructeurs prendront les mesures appropriées en particulier en ce qui concerne le renouvellement de l'air dans les bâtiments et leur étanchéification vis-à-vis du sol (> voir les annexes documentaires) ;

Les autres articles du règlement sont inchangés.

Extrait du règlement graphique avant modification (Planche M15) – La modification porte également sur la planche M14 :



Éléments d'intérêt architectural et paysager protégés en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

-  Élément de patrimoine bâti exceptionnel et majeur (Niveaux 1 et 2)
-  Ensemble patrimonial majeur (Niveau 2)
-  Éléments de patrimoine bâti intéressant (Niveau 3)
-  Ensemble patrimonial intéressant (Niveau 3)
-  Secteur de parcs et de jardins à préserver
-  Mur

Eléments d'intérêt paysager et écologique protégés en application des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

-  Arbres remarquables
-  Alignement d'arbres
-  Maillage de haies
-  Boisement
-  Mares

**Espace boisé classé protégé au titre des dispositions
des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme**

- Espace boisé classé

Prescriptions en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies

- Voies de niveau 1
- Voies de niveau 2
- Voies de niveau 3

Autres prescriptions

- Voie sur laquelle la création d'un nouvel accès ou la modification d'usage d'un accès existant est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés
-  Secteur de projet délimité en application des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme
-  Bâtiment pour lequel un changement de destination est admis en application des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme et dans les conditions fixées au règlement écrit en zone A ou N
-  Zones au voisinage des lignes électriques haute tension (14)

Les zones du règlement

Zones Urbaines (équipement)

- US
USv
USx

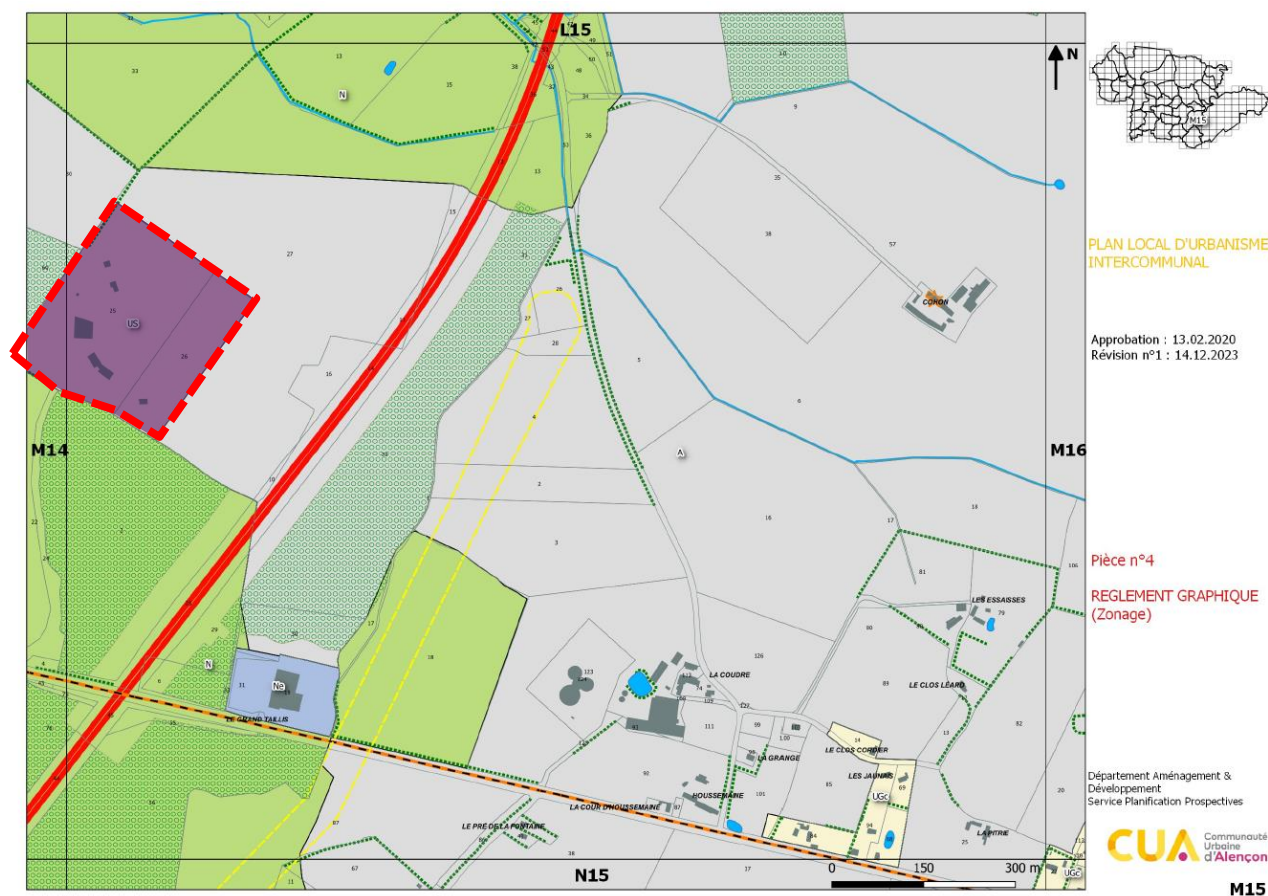
Zones Agricoles

-  A
 Ae
 Ah

Zones Naturelles

-  N
 Ne
 Nh
 Np
 Ns

Extrait du règlement graphique après modification (Planche M15) – La modification porte également sur la planche M14 :



Eléments d'intérêt architectural et paysager protégés en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

- Elément de patrimoine bâti exceptionnel et majeur (Niveaux 1 et 2)
- Ensemble patrimonial majeur (Niveau 2)
- Eléments de patrimoine bâti intéressant (Niveau 3)
- Ensemble patrimonial intéressant (Niveau 3)
- Secteur de parcs et de jardins à préserver
- Mur

Eléments d'intérêt paysager et écologique protégés en application des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Arbres remarquables
- Alignement d'arbres
- Maillage de haies
- Boisement
- Mares

Espace boisé classé protégé au titre des dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme

- Espace boisé classé

Prescriptions en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies

- Voies de niveau 1
- Voies de niveau 2
- Voies de niveau 3

Autres prescriptions

- Voie sur laquelle la création d'un nouvel accès ou la modification d'usage d'un accès existant est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés
- Secteur de projet délimité en application des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme
- Bâtiment pour lequel un changement de destination est admis en application des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme et dans les conditions fixées au règlement écrit en zone A ou N
- Zones au voisinage des lignes électriques haute tension (14)

Les zones du règlement

Zones Urbaines (équipement)

- US
- USv
- USx
- US-ENR

Zones Agricoles

- A
- Ae
- Ah

Zones Naturelles

- N
- Ne
- Nh
- Np
- Ns