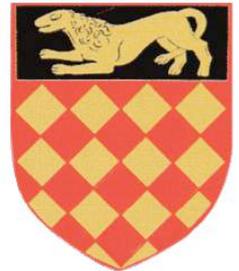


DEPARTEMENT DU RHONE
COMMUNE DE POMMIERS



Plan Local d'Urbanisme
Le rapport de présentation

Modification n°1

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
01	Sans objet	Du 14/05/2018 au 13/06/2018	Le 16/10/2018

I. Première partie : Le contexte de la modification.....	5
La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur un périmètre d'études dans un secteur stratégique pour la commune	7
L'intérêt du projet pour la commune de Pommiers.....	13
La procédure de modification du PLU	20
II. Deuxième partie: Le contenu de la modification	23
A. La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	24
B. Les modifications du règlement graphique	28
C. Les modifications du règlement littéral.....	29
D. La liste des emplacements réservés	47
III. Troisième partie: modifications suite à l'enquête publique.....	48

I. Première partie : Le contexte de la modification

La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur un périmètre d'études dans un secteur stratégique pour la commune

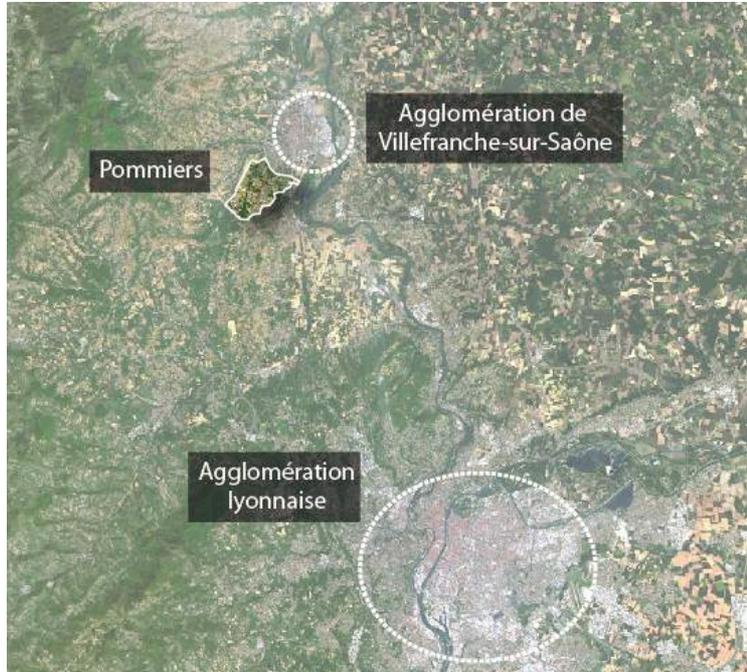
- Le contexte de la commune

La commune de Pommiers, située dans le département du Rhône au sud-ouest de Villefranche-sur-Saône, fait partie de la Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées.

Commune comptant plus de 2 500 habitants, elle se situe à la périphérie directe de l'agglomération caladoise et à une trentaine de km au nord de l'agglomération lyonnaise.

La commune fait partie du Beaujolais, en témoigne son importante activité viticole, et de la région des pierres dorées. Le cadre paysager et

environnementale, couplé à la proximité de bassins d'emplois régionaux majeurs, en font un territoire particulièrement attractif.

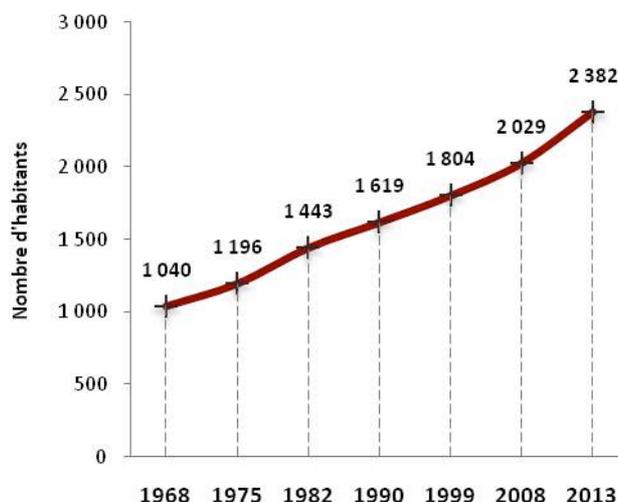


- Un territoire attractif

Pommiers a connu au cours de la seconde moitié du 20ème siècle une croissance démographique continue, avec un taux de croissance démographique annuel moyen qui monte jusqu'à 2,3% sur la période 1999-2008. Sur la période 2008 et 2013, ce taux reste important avec une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 1,5%/an. Avec plus de 2 500 habitants aujourd'hui, Pommiers apparaît comme étant une commune périurbaine dynamique sur le plan démographique.

Évolution de la population à Pommiers, de 1968 à 2013

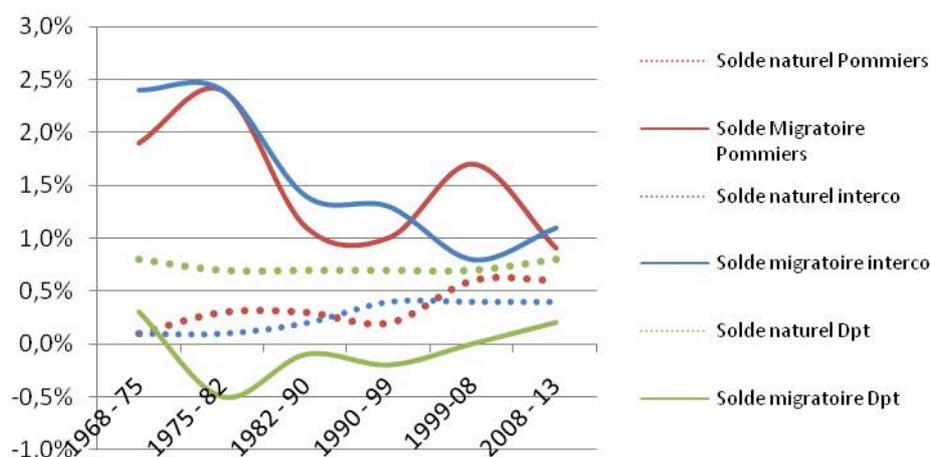
Source: INSEE recensement 2013



Une analyse plus fine des facteurs d'évolution démographique permet de préciser les dynamiques qui ont mené à la croissance de la commune. Si la variation du solde naturel reste anecdotique dans l'évolution démographique de Pommiers (solde naturel compris entre 0,1% et 0,6% par an, similaire à celui observé sur l'intercommunalité), la variation du solde migratoire l'est beaucoup moins : entre 1975 et 1982, le solde migratoire moyen était de 2,4% par an. Après une légère diminution à la fin du 20ème siècle (1% par an en moyenne entre les années 1980 et 2000), le solde migratoire a progressé au cours des années 2000 pour monter jusqu'à 1,7% par an sur la période 1999-2008. On constate cependant un ralentissement sur la période récente, avec un solde qui descend en dessous de 1% par an entre 2008 et 2013.

Comparaison des facteurs d'évolution démographique entre 1968 et 2013

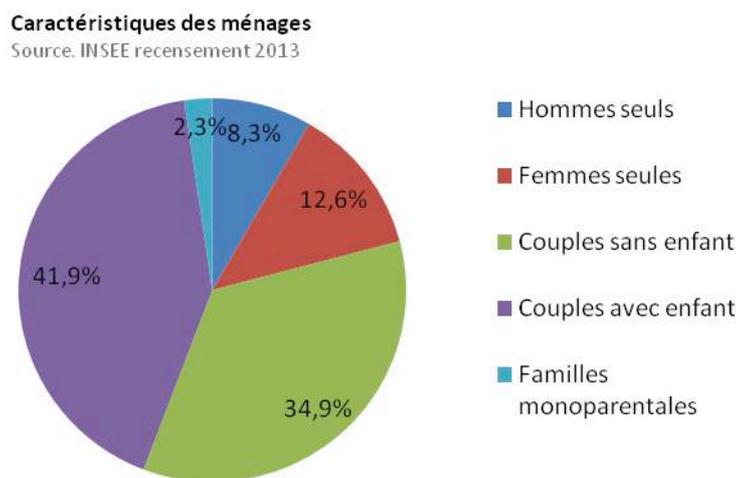
Source: INSEE recensement 2013



L'analyse de l'évolution de la population permet d'affirmer que Pommiers est une commune attractive sur le plan démographique et résidentiel. En effet, la commune se situe à proximité de deux pôles d'emplois régionaux (les agglomérations caladoises et lyonnaises) et profite d'une bonne accessibilité

avec la vallée de la Saône (A6 notamment). Ces éléments de contexte permettent d'expliquer l'attractivité de la commune qui profite du desserrement résidentiel des agglomérations voisines pour accueillir de nouveaux ménages sur son territoire.

Au regard de la composition des ménages, la commune apparaît particulièrement attractive pour les couples, et notamment les couples avec enfants qui représentent près de la moitié des ménages de la commune. Les ménages composés d'une seule personne représentent environ 20% des ménages de Pommiers.



Parallèlement, la commune connaît un fort turn-over : Pommiers a accueilli près de 100 nouveaux ménages au cours de ces deux dernières années, avec notamment l'arrivée importante de primo-accédants (en témoigne l'explosion des effectifs scolaires, essentiellement en école maternelle). Cette dynamique s'explique par la volonté de la commune de diversifier son parc de logements au cours de ces dernières années.

- Une offre en logements à adapter

Comme évoqué précédemment, la diversification du parc de logements de Pommiers a permis l'arrivée de nouveaux types de résidents sur la commune (primo-accédants et locataires notamment). Cette diversification semble aujourd'hui nécessaire au regard du nouveau contexte démographique et résidentiel. En effet, on constate, à Pommiers comme à l'échelle nationale, une tendance à la diminution de la taille des ménages (3,3 personnes par ménages en moyenne à Pommiers en 1968, contre environ 2,6 aujourd'hui). Malgré une importante part de couples avec enfants qui permet de conserver une taille moyenne des ménages élevée (2,6 personnes par ménage en moyenne contre 2,5 à l'échelle de l'intercommunalité et 2,2 à l'échelle du département), le desserrement des ménages reste une réalité à prendre en compte sur la commune.

Ce desserrement des ménages s'explique en grande partie par un phénomène de vieillissement des ménages. En effet, la part des personnes âgées sur la commune augmente de façon systématique : entre 2008 et 2013, les tranches d'âges de plus de 60 ans ont progressé de 2 points. Parallèlement, l'accueil de couples avec enfants a entraîné la progression de la catégorie des 0-14 ans, mais on constate une diminution sur la classe d'âge 15-29 ans : les jeunes ont tendance à quitter la commune à l'entrée dans la vie professionnelle ou au cours de leurs études.

Evolution de la répartition des tranches d'âge de 1990 à 2013 à Pommiers

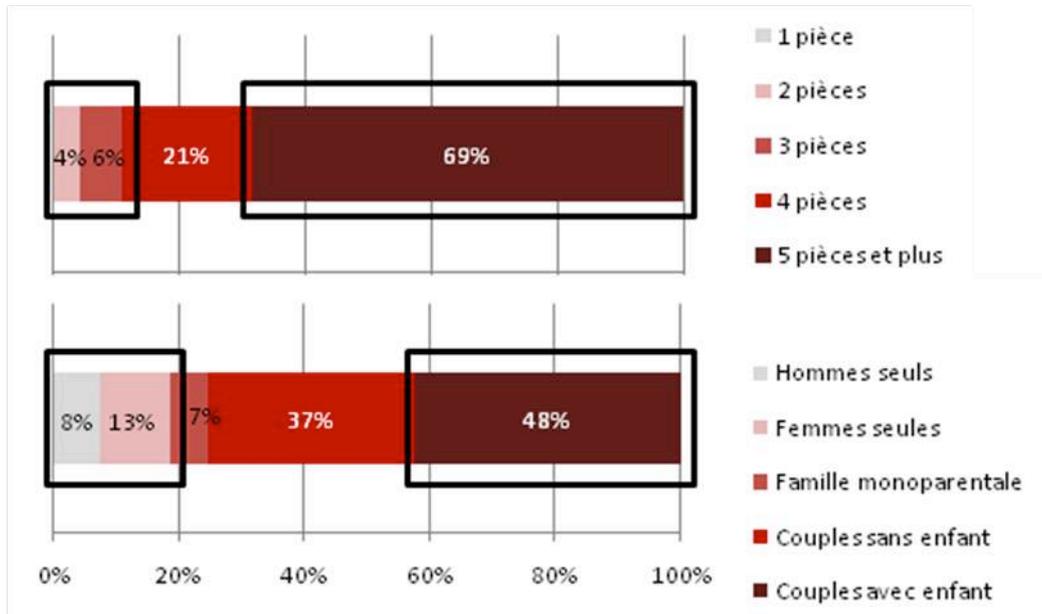
Source : INSEE RGP



Le phénomène de desserrement des ménages présenté précédemment doit être pris en compte afin d'adapter l'offre en logements disponible sur la commune aux caractéristiques des ménages. En effet, on constate aujourd'hui une discordance entre la taille des ménages et la taille des logements proposés à Pommiers : environ 90% des logements de la commune concernent des logements de grande taille (T4 ou plus), tandis que les ménages de grande taille (couple avec enfants) ne représentent "que" 50% des ménages. Parallèlement, l'offre en logements de petite taille (T1/2/3) concerne 10% des logements de la commune alors que les ménages constitués d'une seule personne représentent plus de 20% des ménages.

Comparaison entre la taille des logements et la composition des ménages en 2013.

Source : INSEE 2013



Si l'offre en petits logements et très petits logements n'intéresse pas forcément les personnes âgées résidant sur la commune (du fait d'un capital globalement élevé), la diversification du parc peut créer une nouvelle offre à destination des jeunes notamment, afin de permettre à la population de Pommiers de réaliser un parcours résidentiel complet sur la commune.

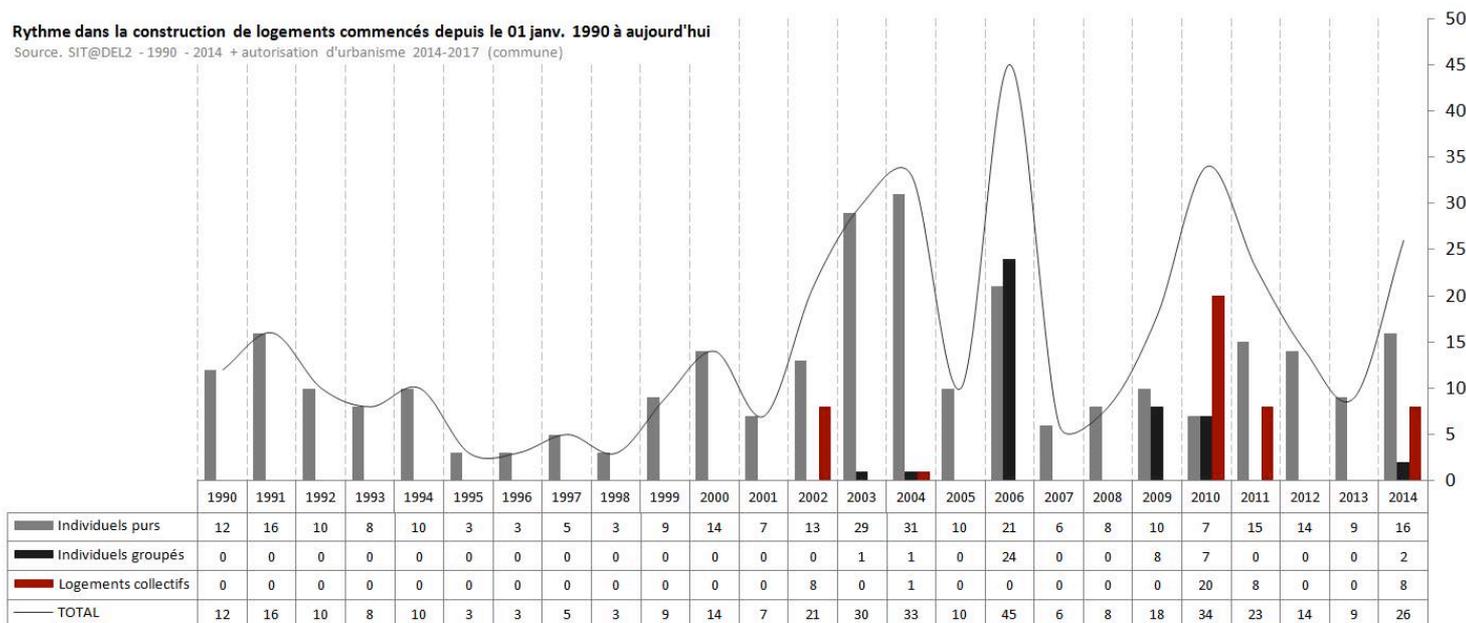
- Un enjeu de production de nouveaux logements

Au regard du contexte démographique et de la pression résidentielle que connaît la commune, il apparaît nécessaire de produire de nouveaux logements afin de répondre à la demande qu'elle soit endogène ou exogène.

Le rythme de constructions à Pommiers témoigne de la pression résidentielle. Entre 1990 et 1999, le rythme moyen de constructions s'élevait à environ 8 logements/an. Il a plus que doublé entre 2000 et 2009 : ce sont en moyenne 18 logements par an qui sont commencés sur la commune. Le rythme de logements construits reste stable sur la période récente : 17 logements commencés par an en moyenne. Parallèlement au rythme de construction, le taux de vacance particulièrement faible sur la commune laisse présager d'une certaine tension du marché immobilier.

Rythme dans la construction de logements commencés depuis le 01 janv. 1990 à aujourd'hui

Source: SIT@DEL2 - 1990 - 2014 + autorisation d'urbanisme 2014-2017 (commune)



Parallèlement à une accélération du rythme de logements commencés observée à partir des années 2000, on constate également une dynamique de diversification de l'offre en logements. En effet, si le logement individuel de type pavillonnaire reste le modèle dominant avant les années 2000, on constate une importante progression des logements individuels groupés et des logements collectifs sur la période récente.

Si le parc de logements se diversifie dans sa forme, il se diversifie également dans les typologies proposées. Plusieurs opérations de logements sociaux ont notamment vu le jour sur la commune au cours de ces dernières années :

RÉSIDENCES DES BAILLEURS SOCIAUX		
Le Fournil	OPAC	11 logements
Pommerieux	OPAC	7 logements
Trézette	HBVS	8 logements
Les Passerelles	HBVS	20 logements
Les Pothières	HBVS	8 logements

Source : mairie-pommiers.fr

La production de nouveaux logements est donc un enjeu en matière d'accueil des populations mais aussi de diversification de l'offre et des formes de logements dans un contexte de raréfaction du foncier disponible pour l'urbanisation. L'enjeu est donc aujourd'hui de produire une offre en accord avec la demande tout en favorisant l'urbanisation des secteurs stratégiques et la production d'un programme à la fois dense, diversifié et de qualité (aussi bien urbaine qu'architecturale).

L'intérêt du projet pour la commune de Pommiers

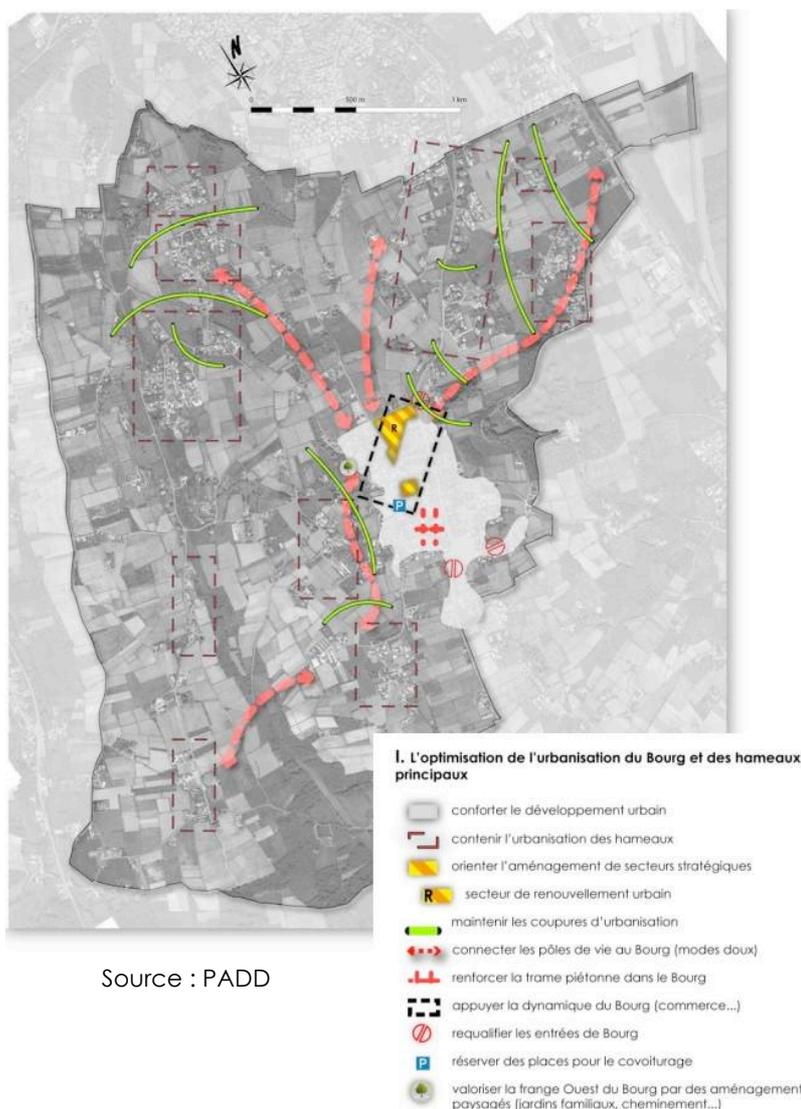
- Un secteur stratégique à mettre en valeur

Face aux enjeux évoqués ci-dessus et déjà pressentis lors de la réalisation du PLU, en 2013, la commune avait mis en place « un périmètre de gel » sur un secteur stratégique d'une superficie d'environ 4 ha localisé en entrée de bourg nord. Ce secteur, aujourd'hui en grande partie occupé par des logements individuels, avait été identifié au sein du PADD du PLU de 2013 comme un secteur de renouvellement urbain stratégique pour la commune (voir carte de PADD ci-dessous).

Ce secteur apparaît en effet stratégique au regard de plusieurs facteurs. D'une part, sa localisation, en entrée de village nord (direction Villefranche), induit des enjeux importants en matière d'image de la commune, d'aménagement des espaces publics, mais également de sécurité (axe routier très passant).

Par ailleurs, la localisation du tènement, dans le centre-bourg et à proximité directe des principaux équipements communaux (école, mairie, salles communales, ...), fait de cet espace un secteur privilégié pour l'accueil de nouveaux logements et de commerces/services.

Ce tènement avait bien été identifié comme un secteur à enjeux dans le PLU de 2013, en témoigne son inscription en "périmètre d'étude au titre de l'article L.123-2-a" qui a pour effet de geler toutes possibilités d'urbanisation pour un délais de 5 ans, en attendant la formalisation d'un projet global et cohérent afin de guider l'urbanisation du secteur.



Source : PADD

- Un secteur qui répond aux objectifs de production de logements dans un contexte de raréfaction du foncier urbanisable

Face au développement résidentiel qu'a connu la commune au cours de ces dernières années et à la pression foncière exercée sur les espaces agricoles et naturels, le secteur de projet apparaît comme étant un espace préférentiel pour le développement de Pommiers. En effet, afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, il apparaît nécessaire de procéder au renouvellement des espaces déjà construits.

Le bilan foncier suivant, actualisé avec les dernières données de la commune (suivi des autorisations d'urbanisme), permet de dresser l'état des lieux des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe bâtie:

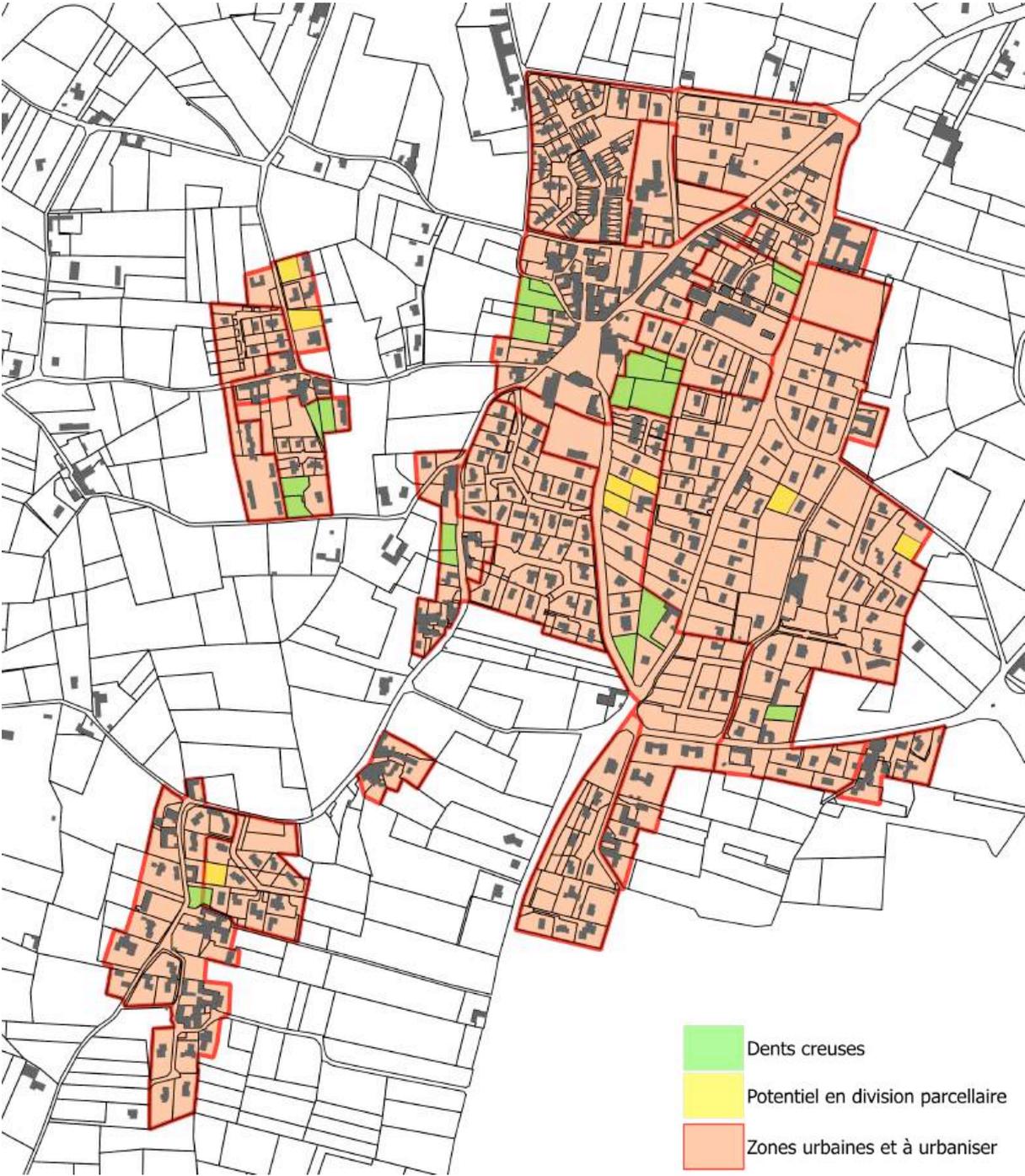
Zones	Dents creuses	Potentiel de division*
UA, UB, UC	0,73 ha	0,37 ha
Zones AU	0,55 ha	-
Zones UH	1,23 ha	0,73
Total	2,51 ha	1,1 ha

* Nota : le potentiel de division est indiqué à titre indicatif

Sur les 2,51 ha encore disponibles dans l'enveloppe bâtie du PLU actuel, seule une surface de 0,73 ha est située dans les zones urbaines du bourg, les secteurs de hameaux (zones UH) et les zones urbaines actuellement gelées à l'urbanisation (zone AU) n'étant pas des secteurs prioritaires pour le développement résidentiel. Si l'on suit une densité de 25 logements/ha, la commune pourrait accueillir une vingtaine de logements sur les parcelles libres de son bourg (en dehors du secteur de projet, objet de la présente modification).

Les cartes suivantes détaillent les terrains susceptibles d'accueillir une construction en distinguant les dents creuses (parcelles non bâties dans l'enveloppe urbaine) et le potentiel de division parcellaire (potentiel indiqué à titre indicatif).

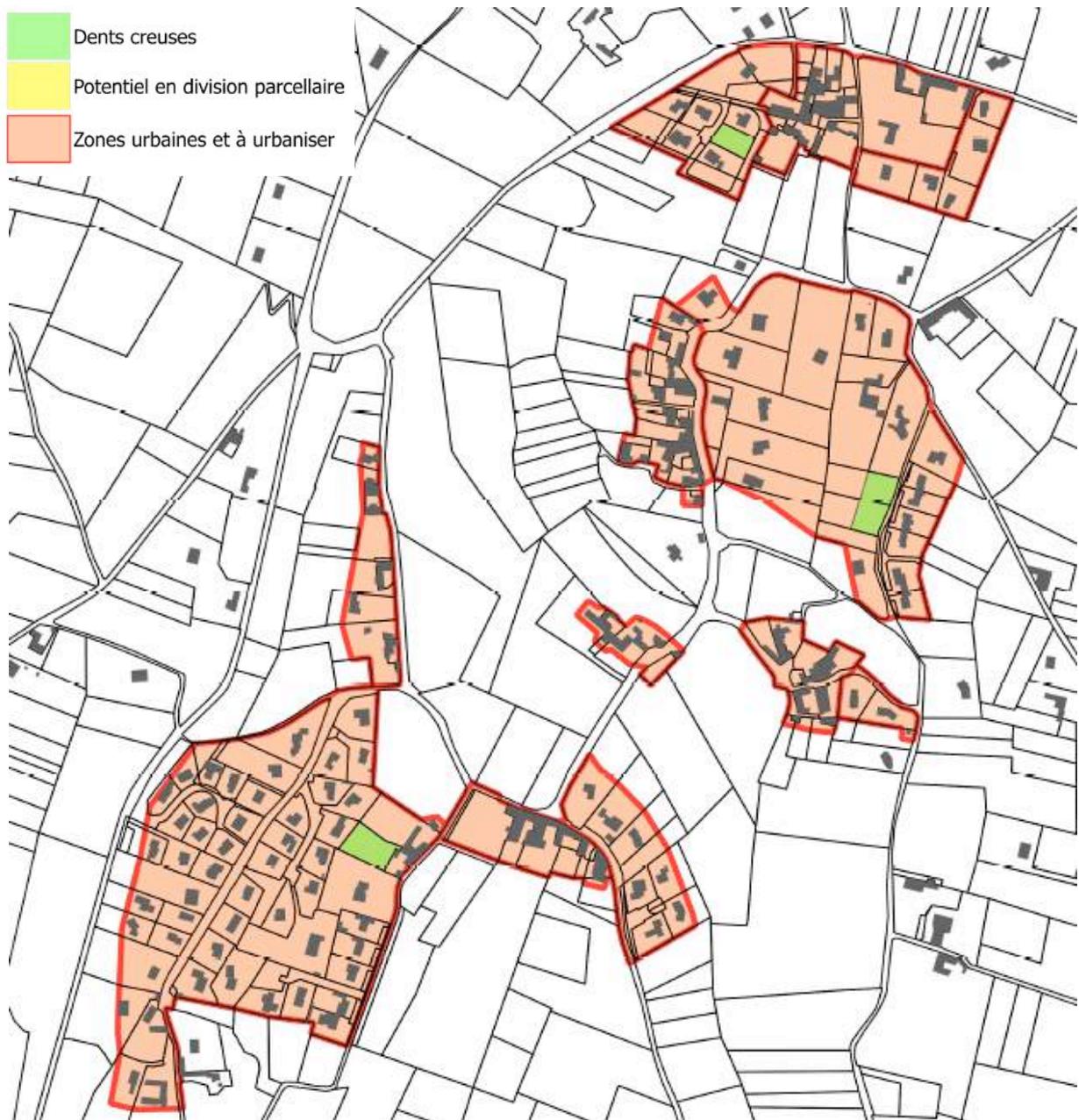
Potentiel foncier dans le secteur du bourg :



Potentiel foncier dans le secteur Montée de Bellevue/Bel-Air :



Potentiel foncier dans les secteurs Les Carry - Les Granges - Les Tours :



Potentiel foncier dans le secteur Les Bruyères :



- Analyse au regard des objectifs supra-communaux

A l'échelle supra-communale, le document qui fixe les orientations en matière de production de logements est le SCoT du Beaujolais, approuvé en 2009 et actuellement en cours de modification. Le SCoT classe la commune de Pommiers en commune de rang 2, intégrée dans la polarité de Anse. Au regard des dynamiques démographiques et résidentielles détaillées précédemment, il est nécessaire de se baser sur les hypothèses hautes du SCoT.

La polarité d'Anse doit produire 3 720 logements sur la période 1999-2030, dont 30% sont à répartir entre les communes de Pommiers (2 456 habitants en 2014, source INSEE), Morancé (2 064 habitants), Lachassagne (1 031 habitants) et Marcy (648 habitants) au prorata de leur population. Selon les données INSEE de 2014, Pommiers représente 40% de la population de ces quatre communes.

3 720 x 30% x 40% = 446 logements

Pommiers peut donc, selon les hypothèses hautes du SCoT produire un maximum de 446 logements sur la période 1999-2030. Selon la base de données Sitadel2 des logements commencés sur la commune depuis 1999, 377 logements ont été produits sur la commune. Il reste donc, théoriquement la possibilité de produire environ 70 logements. Les tests de capacité menés par l'EORA sur le secteur de projet ont fait ressortir la possibilité de produire environ 80 logements pour une densité moyenne de 50 logements/ha.

Le projet apparaît donc compatible avec les objectifs du SCoT en matière de production de logements d'autant qu'il ne consomme pas de foncier supplémentaire (opération de renouvellement urbain) et qu'il met en œuvre une densité assez importante.

La procédure de modification du PLU

- Les objectifs de la procédure

Le PLU en vigueur détermine un périmètre d'études au titre de l'article L.123-2-a (aujourd'hui L151-41 5°) du Code de l'urbanisme qui rend impossible toute construction et installation sur le périmètre pour une durée de 5 ans, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement. Les aménagements et les extensions des constructions existantes y sont toutefois autorisés.

Afin de mettre en œuvre ce projet, Pommiers a souhaité engager la présente procédure de modification du PLU pour lever « le périmètre de gel » inscrit au PLU de 2013. Cette procédure nécessite de mettre en place une OAP sur le périmètre afin de préciser la volonté de la commune pour l'aménagement de ce secteur stratégique.

La formalisation de cette OAP doit permettre de répondre à plusieurs enjeux (extraits de la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2016) :

- Requalifier l'entrée de village ;
- Favoriser l'optimisation et la qualité de l'urbanisation et son intégration paysagère ;
- Densifier et diversifier l'offre en logements (objectif de 35% de mixité sociale intégrée dans le PLU) ;
- Se mettre en cohérence avec les évolutions récentes des dispositions législatives et réglementaires ;
- Maintenir une offre de proximité (commerces et services) ;
- Valoriser les espaces publics et les cheminements piétons ;
- Prendre en compte les objectifs de développement durable dans une stratégie globale de développement de la commune.

Par ailleurs, cette modification sera l'occasion de procéder à des changements mineurs dans le règlement (graphique et littéral), certains points rendant difficile l'interprétation de la règle ou pouvant potentiellement induire des contentieux. Ces modifications concernent :

- L'article 7, concernant le débord des toitures des zones UA, UB, UC et UH.
- L'article 13, concernant la réalisation d'espaces collectifs des zones UA, UB, UC et UH.
- Les articles 6 et 7 des zones UA, UB, UC et UH afin de faciliter l'implantation des constructions en second rideau.
- L'article 9 des zones UC et UH.
- L'article 13 des zones UA, UB, UC, UH, UI et AU pour l'instauration d'un coefficient d'emprise au sol.
- L'inscription d'une zone A à la place d'une zone As.
- L'inscription de 4 nouveaux emplacements réservés, en accord avec la nouvelle OAP.

De plus, la liste des emplacements réservés sera mise à jour en fonction des projets communaux et de la réalisation des emplacements réservés actuellement inscrits.

L'ensemble de ces éléments sera retranscrit sur le plan de zonage, qui sera mis en cohérence avec les différents points présentés ci-dessus.

- Justification du choix de la procédure

Les points d'évolution du document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD. Au contraire, ils vont dans son sens dans la mesure où le périmètre de projet inscrit au PLU de 2013 figure dans le PADD comme un "secteur stratégique de renouvellement urbain", inscrit en zone U. La levée du périmètre de gel ne représente donc **aucune consommation nouvelle d'espace naturel ou agricole.**

Ainsi, aucune zone actuellement classée en N ou A au PLU de la commune n'est réduite. De plus, aucun Espace Boisé Classé n'est impacté.

Conformément aux articles L153-36 à L153-40 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal de Pommiers souhaite donc procéder à ces évolutions du PLU via la procédure de modification avec enquête publique.

II. Deuxième partie: Le contenu de la modification

La présente modification concerne les pièces suivantes du dossier de PLU:

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;**
- **Le règlement graphique ;**
- **Le règlement littéral ;**
- **La liste des emplacements réservés.**

A. La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Les principes d'aménagement et de composition sont les suivants:
- Requalifier la rue de la Mairie et le chemin de Champ du Bois en aménageant des axes paysagers, accompagnés d'un alignement d'arbres. Ces voies seront doublées d'une bande de stationnement, d'un trottoir d'une largeur suffisante pour être pratiqué par les piétons, les cycles et les PMR et pourront accueillir des aménagements visant à réduire la vitesse des automobilistes et à garantir la sécurité des usagers (chicanes, ralentisseurs, ... etc.).
- Aménager deux voies de desserte interne au site :
 - La première desservira les secteurs 2 et 4 selon une traversante est-ouest et viendra se greffer à la rue de la Mairie et au chemin de Champ du Bois. Cette voie devra être aménagée selon une logique de "voirie partagée", avec une vitesse maximum limitée à 30 km/h : aménagements favorisant le partage de l'espace entre les modes doux et les automobilistes, revêtement au sol marquant le caractère partagé de la voie (pavés, coloris)...
 - La seconde desservira le secteur 3 avec un profil en "L". Elle viendra se greffer à la rue de la Mairie à l'est et au chemin de Champ du Bois à l'ouest. Cette voie devra faire l'objet d'un traitement végétal afin d'assurer son insertion dans le site et pourra être doublée d'une bande de stationnement.
- Créer un axe nord-sud à destination des modes doux (piétons, cycles, ...) desservant l'ensemble du site. Cet axe devra faire office d'espace public central et disposera d'une largeur suffisante pour accueillir des aménagements paysagers. Un débouché rue de Vauxonne pourra être envisagé.
- Aménager un espace public commun aux secteurs 2 et 4 au carrefour entre l'axe modes doux nord-sud et la voirie partagée est-ouest.
- Développer des cœurs d'ilot collectifs, ouverts et végétalisés à l'échelle des différents ilots d'habitation.
- Assurer une intégration optimale des constructions dans le site par rapport aux voies et à la topographie du site. L'implantation des bâtiments assurera une perméabilité visuelle en direction de l'ouest, vers le grand paysage. L'aménagement des jardins privatifs sera privilégié au sud.

- Développer un espace public végétalisé sur la pointe sud du tènement, en veillant à le connecter aux équipements à proximité et notamment à l'école publique à l'ouest du secteur.
- Préserver et mettre en valeur le bâtiment à caractère patrimonial au centre du site.

- Les principes de programmation :

- Chacun des secteurs devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation du secteur 4 étant conditionné à la réalisation de tous les autres secteurs.
 - Secteur 1 : prévoir l'accueil d'environ 10 logements intermédiaires, d'une hauteur maximum R+2.
 - Secteur 2 : prévoir l'accueil d'environ 17 logements groupés et/ou intermédiaires, d'une hauteur maximum R+2.
 - Secteur 3 : prévoir l'accueil d'environ 35 logements intermédiaires, d'une hauteur maximum R+2, comprenant un rez-de-chaussée commercial sur la partie sud du tènement, ouvert sur l'espace public.
 - Secteur 4 : prévoir l'accueil d'environ 23 logements groupés et/ou intermédiaires, d'une hauteur maximum R+1.
- Sur chacun des secteurs, au moins 35% de la surface de plancher devra être dédiée à la production de logements sociaux, en locatif ou en accession.
- L'ensemble des besoins en stationnement liés à l'aménagement et au fonctionnement des secteurs (résidents et visiteurs) devra être traité indépendamment sur chaque secteur et ce à l'échelle de chaque opération.

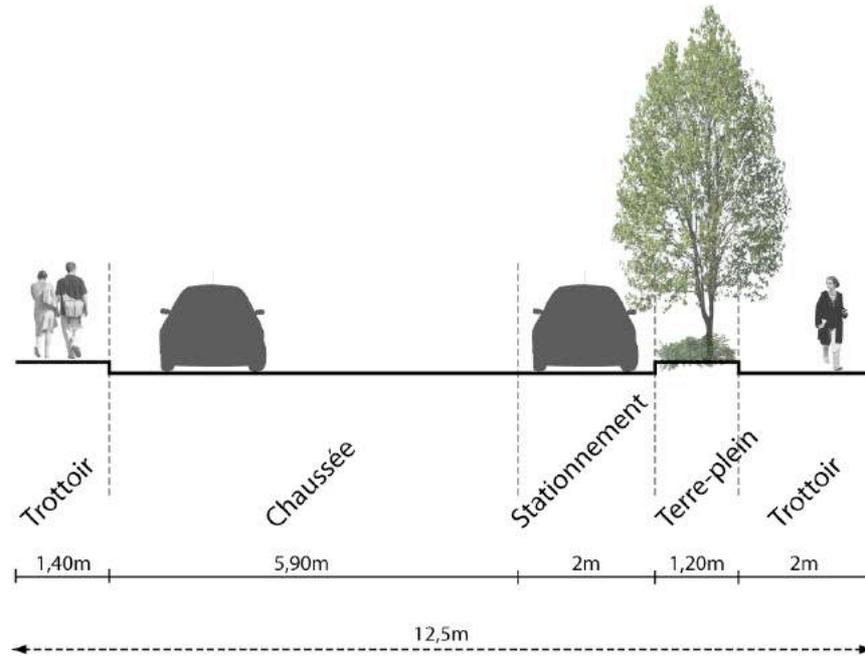
- Le schéma de l'OAP (**opposable** aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité) :



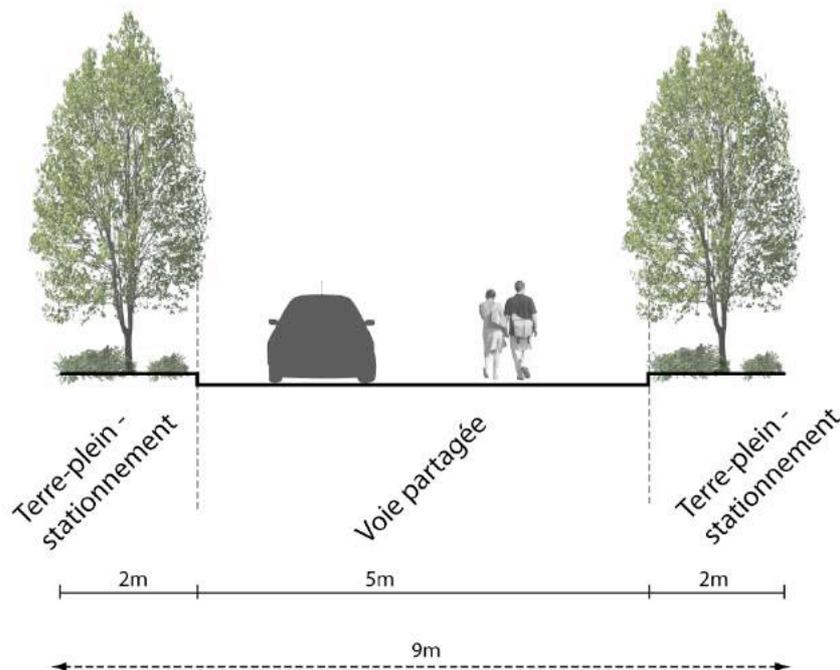
périmètre de l'OAP	voie partagée	espace public collectif
secteurs	principe de desserte	coulée verte/axe paysager
invariants	cheminement doux	coeur d'ilot paysager
bâtiment à caractère patrimonial	principe d'implantation du bâti	habitat à dominante individuel groupé et/ou intermédiaire
	rez-de-chaussée commercial	habitat à dominante intermédiaire
	point de vue à préserver/traiter	principe de trame jardinée

- Coupes de voiries (indiquées à titre d'illustration, **non opposable** aux demandes d'autorisation d'urbanisme) :

Exemple de profil possible pour la rue de la Mairie :

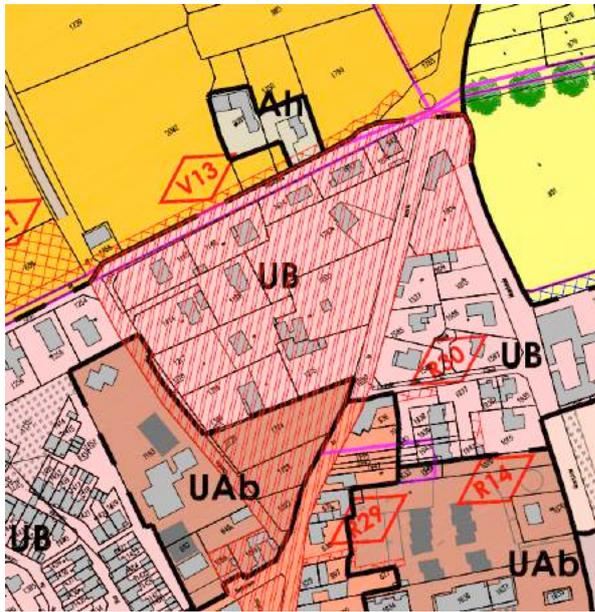


Exemple de profil possible pour la voie partagée :

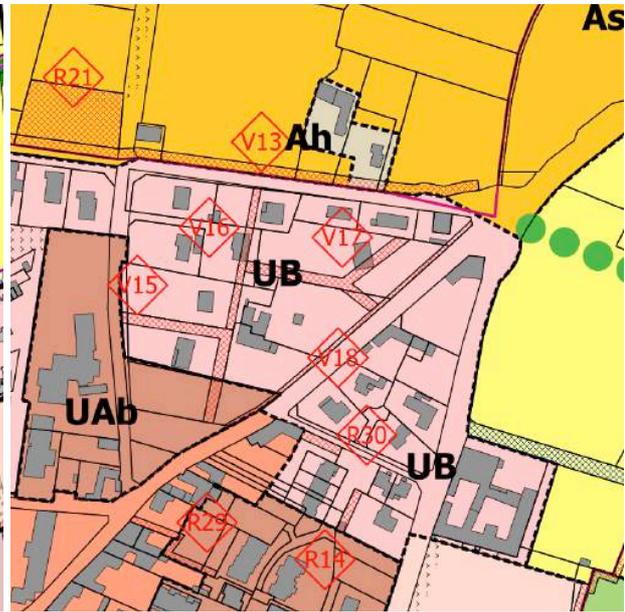


B. Les modifications du règlement graphique

Extrait du plan de zonage actuel :



Extrait du nouveau plan de zonage :



Modifications apportées :

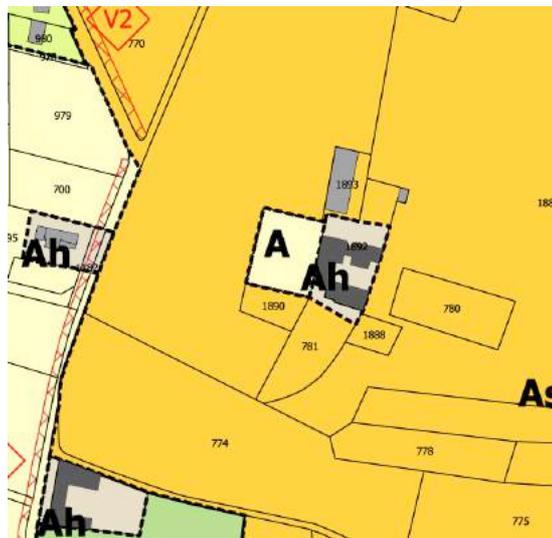
Le périmètre de gel au titre de l'article L123-2-a (aujourd'hui L151-41 5°) est supprimé du fait de la formalisation d'une OAP sur ce secteur qui viendra guider les aménagements futurs sur les parcelles concernées. Par ailleurs, et conformément à la nouvelle OAP, 4 nouveaux emplacements réservés sont inscrits afin de :

- Créer une voie de desserte interne à la zone, qui viendra relier la rue de la Mairie au chemin du Champs du Bois ;
- Créer un cheminement piéton, selon une logique nord-sud pour desservir l'ensemble du secteur avec, à terme, la possibilité de se raccrocher rue de Vauxonne ;
- Aménager la rue de la Mairie afin de faciliter le stationnement et les déplacements en modes doux notamment ;
- Créer une voie de desserte interne au secteur, qui viendra se rattacher à la rue de la Mairie.

Extrait du plan de zonage actuel :



Extrait du nouveau plan de zonage :



Modifications apportées :

Une zone A est mise en place sur un secteur zoné As pour permettre la création d'un cuveau en lien avec l'exploitation agricole déjà présente (parcelle 772).

C. Les modifications du règlement littéral

Nota : les éléments **surlignés en bleu** sont supprimés du règlement, ceux **surlignés en jaune** sont rajoutés.

ZONE UA

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques.

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Règles générales

Les **constructions** doivent s'implanter à l'alignement* actuel ou futur.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il pourra être exigé un **pan coupé** ou un retrait par rapport à l'alignement, pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **1 m minimum** par rapport à l'alignement* actuel ou futur, distance comptée à partir du bassin.

Règles particulières

Les **constructions et ouvrages** ci-après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de **1 m** :

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres.

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions doivent s'implanter à l'alignement* actuel ou futur.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il peut être autorisé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale sans aggravation de la règle générale
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement public ou collectif,
- Les piscines et abris de piscines

qui s'implanteront soit à l'alignement*, soit avec un retrait minimum de 1 m

Préservation d'un mur de clôture : afin de préserver les murs en pierres existants implantés à l'alignement et repérés au titre de l'article L123-1-5 7° (aujourd'hui L151-19) du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles et extensions peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Modalité de calcul du retrait

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (débords de toiture, éléments architecturaux et de modénature compris) au point le plus proche de la limite séparative.

Dès lors que les constructions sont en retrait des limites séparatives, ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m.

Règles générales

Limites latérales

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative, au moins.

Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

La continuité sera assurée par des murs de clôture ou par une construction annexe.

Les piscines s'implanteront avec un retrait de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bassin.

Limites de fond de parcelles

Les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m à l'égout* ou à l'acrotère*.

Si la construction ne jouxte pas la limite de fond de parcelle, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.

Règles particulières

Les **constructions et ouvrages** ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de **1 m** :

- les **aménagement* et extensions** des constructions existantes implantées différemment à la règle générale

- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions s'implanteront sur une limite séparative au moins. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 3m entre tout point d'implantation de la construction et la limite séparative. Pour marquer la voie, la continuité sera alors assurée par des murs de clôtures ou par une construction annexe.

Les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 3,50m à l'égout* ou à l'acrotère*.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative au moins ou avec un retrait minimum de 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement public ou collectif,
- Les piscines et abris de piscines

qui s'implanteront soit sur limite, soit avec un retrait minimum de 1 m

Article UA 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

[...]

A partir de 3 logements, il est demandé la réalisation d'un espace végétalisé collectif à l'opération.

[...]

ZONE UB

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques.

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Règles générales

Les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 à 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur,

Le long de la route de Montclair (RD 70) et le long de l'espace vert à préserver au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres

Les piscines s'implanteront avec un retrait de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bassin.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les aménagements* et extensions des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il peut être autorisé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Le long de la route de Montclair (RD 70) et le long de l'espace vert à préserver au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement public ou collectif,
- Les piscines et abris de piscines

qui pourront s'implanter soit à l'alignement*, soit avec un retrait minimum de 1 m

Préservation d'un mur de clôture : afin de préserver les murs en pierres existants implantés à l'alignement et repérés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles et extensions peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Modalité de calcul du retrait

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (débords de toiture, éléments architecturaux et de modénature compris) au point le plus proche de la limite séparative.

Dès lors que les constructions sont en retrait des limites séparatives, **ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m**.

Règles générales

Limites latérales

Les constructions doivent s'implanter **sur une limite séparative, au moins.**

Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être **au moins égale à 3 m.**

La **continuité** sera assurée par des murs de clôture ou par une construction annexe.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **1 m minimum** par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bassin.

Limites de fond de parcelles

Les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m à l'égout* ou à l'acrotère*.

Si la construction ne jouxte pas la limite de fond de parcelle, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.

Règles particulières

Les **constructions et ouvrages** ci-après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de **1 m** :

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes implantées différemment à la règle générale

- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions s'implanteront sur une limite séparative au moins ou avec un retrait qui ne pourra être inférieur à 3m entre tout point d'implantation de la construction et la limite séparative.

Les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 3,50m à l'égout* ou à l'acrotère*.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement public ou collectif,
- Les piscines et abris de piscines

qui s'implanteront soit sur limite soit avec un retrait minimum de 1 m

Article UB 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

[...]

A partir de 3 logements, il est demandé la réalisation d'un espace végétalisé collectif à l'opération.

[...]

ZONE UC

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques.

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Règles générales

Les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 à 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur,

Le long de la route de Montclair (RD 70) et le long de l'espace vert à préserver au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres

Les piscines s'implanteront avec un retrait de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bassin.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 m :

— les aménagements* et extensions des constructions existantes implantés différemment à la règle générale

— les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

— les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il peut être autorisé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement* pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Le long de la route de Montclair (RD 70) et le long de l'espace vert à préserver au titre de l'article L123-1 5 7° du code de l'urbanisme, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement public ou collectif,
- Les piscines et abris de piscines.

qui s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 m

Préservation d'un mur de clôture : afin de préserver les murs en pierres existants implantés à l'alignement et repérés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles et extensions peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Article UC 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Modalité de calcul du retrait

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (débords de toiture, éléments architecturaux et de modénature compris) au point le plus proche de la limite séparative.

Dès lors que les constructions sont en retrait des limites séparatives, **ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m**.

Règles générales

Limites latérales

Les constructions doivent s'implanter **sur une limite séparative, au moins**.

Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être **au moins égale à 3 m**.

La **continuité** sera assurée par des murs de clôture ou par une construction annexe.

Les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **1 m minimum** par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bassin.

Limites de fond de parcelles

Les constructions peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m à l'égout* ou à l'acrotère*.

Si la construction ne jouxte pas la limite de fond de parcelle, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.

Règles particulières

Les **constructions et ouvrages** ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de **1 m** :

- les **aménagements* et extensions** des constructions existantes implantées différemment à la règle générale

- les **constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions s'implanteront selon un retrait d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives. Les constructions en limite sont autorisées s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3,50m de hauteur à l'égout* ou à l'acrotère* ou si il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement,

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement public ou collectif,
- Les piscines et abris de piscines

qui s'implanteront soit sur limite soit avec un retrait minimum de 1 m

Article UC 9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain.

En cas d'extension de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, ce seuil peut être porté à 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

[...]

A partir de 3 logements, il est demandé la réalisation d'un espace végétalisé collectif à l'opération.

[...]

Article UC 14

Coefficient d'occupation des sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols* est fixé à **0,25**.

Dans l'ensemble de la zone, en cas de division de terrain, il sera fait application de l'article L123-1-11 du code de l'urbanisme:

« Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. (...) »

Non règlementé

[...]

ZONE UH

Article UH 6

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques.

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Règles générales

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.**

Dans le secteur UHa, les façades des constructions s'implanteront dans **une bande comprise entre 0 et 5 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur

Dans l'ensemble de la zone, les **piscines** s'implanteront avec un retrait de **1 m minimum** par rapport à l'alignement* actuel ou futur, distance comptée à partir du bassin.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 m :

- les aménagements* et extensions des constructions existantes implantés différemment à la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Dans le secteur UHa, les façades des constructions s'implanteront dans **une bande comprise entre 0 et 5 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Le long de la route de Montclair (RD 70) et le long de l'espace vert à préserver au titre de l'article L123-1 5 7° du code de l'urbanisme, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale sans aggravation de la règle générale
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement public ou collectif,
- Les piscines et abris de piscine.

qui s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1 m

Préservation d'un mur de clôture : afin de préserver les murs en pierres existants implantés à l'alignement et repérés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles et extensions peuvent s'implanter avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Article UH 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Modalité de calcul du retrait

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction **(débords de toiture, éléments architecturaux et de modénature compris)** au point le plus proche de la limite séparative.

Dès lors que les constructions sont en retrait des limites séparatives, ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m.

Règles générales

Dans la zone UH à l'exception du secteur UHa

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 3m.

La construction en limite est autorisée s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3,50 m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction et de ne pas dépasser la hauteur.

Dans le secteur UHa

Limites latérales

Les constructions s'implanteront sur une limite latérale au moins. Dans le cas d'un retrait la distance minimum de la construction à la limite séparative ne pourra être inférieure à 3m. la continuité sera assurée par des murs de clôture ou par une construction annexe.

Limites de fond de parcelle

La construction en limite est autorisée s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3,50m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère.

Dans l'ensemble des zones, les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 1m par rapport aux limites latérales et de fonds de parcelles, distance comptée à partir du bassin.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 m :
les aménagements* et extensions des constructions existantes implantées différemment à la règle générale

les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur UHa

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions s'implanteront sur une limite séparative au moins. Dans le cas d'un retrait, celui-ci devra être de 3m minimum entre tout point de la construction et la limite séparative. Pour marquer la voie, la continuité sera alors assurée par des murs de clôture ou par une construction annexe.

Les constructions en limite de fond de parcelle sont autorisées s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3,50m de hauteur à l'égout* ou à l'acrotère*.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement,

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement public ou collectif,
- Les piscines et abris de piscines.

qui s'implanteront sur limite ou avec un retrait minimum de 1 m

Article UH 9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder

- 25% de la superficie du terrain en zone UH et dans le secteur UHb;
- 20% de la superficie du terrain dans le secteur UHc.

Dans le secteur UHa, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

En cas d'extension de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol peut être portée à :

- 30% dans la zone UH et le secteur UHb ;
- 25% dans le secteur UHc.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UH 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

[...]

A partir de 3 logements, il est demandé la réalisation d'un espace collectif à l'opération.

[...]

Article UH 14

Coefficient d'occupation du sol

~~Le Coefficient d'Occupation des Sols* est limitée à 0,25 dans la zone UH~~

~~Le coefficient d'Occupation des Sols* est limitée à 0,40 dans le secteur UHb~~

~~Le coefficient d'Occupation des Sols* est limitée à 0,20 dans le secteur UHc~~

~~Il n'est pas fixé de COS dans le secteur UHa~~

~~Dans la zone UH à l'exception du secteur UHa, en cas de division de terrain, il sera fait application de~~

~~l'article L123-1-11 du code de l'urbanisme:~~

~~« Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à~~

construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. (...)»

Non règlementé.

ZONE AUa

Article AUa 6

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques.

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Règles d'implantation

Les façades des constructions s'implanteront **dans une bande comprise entre 4 et 8 mètres.**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

— **les aménagements*, extensions** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale

— **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions doivent s'implanter avec un retrait compris entre 4 et 8 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il peut être autorisé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement public ou collectif,
- Les piscines et abris de piscine.

qui s'implanteront soit à l'alignement*, soit avec un retrait minimum de 1m

Article AUa 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Modalité de calcul du retrait

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (débords de toiture, éléments architecturaux et de modénature compris) au point le plus proche de la limite séparative.

Dès lors que les constructions sont en retrait des limites séparatives, ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m.

Règles générales

Les constructions doivent s'implanter :

— sur une limite séparative au moins

— en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 3m

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit en limite, soit avec un retrait minimum de 1 m :

— les aménagements, extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale

~~Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.~~

Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions s'implanteront sur une limite séparative au moins ou avec un retrait de 3m minimum entre tout point de la construction et la limite séparative.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale
- Les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement public ou collectif,

qui s'implanteront soit sur limite soit avec un retrait minimum de 1m

Article AUa 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

[...]

A partir de 3 logements, il est demandé la réalisation d'un espace végétalisé collectif à l'opération.

[...]

D. La liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est complétée comme suit, en ajoutant les 4 emplacements réservés, en cohérence avec les prescriptions de l'OAP :

N°	Désignation	N° Parcelle	Surface m ²	Bénéficiaire
V15	Création d'une voie de desserte entre la rue de la Mairie et le chemin du Champs du Bois	1724, 1216, 1218	1465 m ² 9 m	Commune
V16	Création d'un cheminement piéton	1217, 1788, 1146	745 m ² 6,5 m	Commune
V17	Création d'une voie partagée	1788, 1787, 1000	1550 m ² 9 m	Commune
V18	Aménagement de la rue de la Mairie	1612, 1787, 1000, 1215, 1724	905 m ² 12,5 m	Commune

III. Troisième partie: modifications suite à l'enquête publique

En conclusion de son rapport en date du 16 Juillet 2018, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable **sous 2 réserves suspensives :**

1/ Que le nombre de logements des secteurs 2, 3 et 4 soit revu à la baisse, a minima pour prendre en compte le dépassement déjà opéré sur le secteur 1.

2/ Que le taux de 35% de logements sociaux soit inscrit dans l'OAP comme un objectif global sur les 4 secteurs.

Cet avis était accompagné d'une recommandation relative au tracé des voies internes de l'OAP dans le cadre d'un plan de circulation du centre bourg avant d'entériner ou modifier les emplacements réservés.

La présente partie a pour objet d'explicitier les modifications réalisées entre l'arrêt et l'approbation du dossier.

Sur la réserve n°1

Il y a lieu de rappeler le contexte de la modification. Dans son PLU approuvé en 2013, la commune avait mis en place un périmètre d'études au titre de l'article L 151-41 5° du Code de l'urbanisme qui avait pour effet de rendre impossible toute construction et installation sur le périmètre pour une durée de 5 ans, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement. Les aménagements et les extensions des constructions existantes y était toutefois autorisés.

Afin de mettre en place un projet cohérent, la commune de Pommiers a signé une convention avec EPORA. Les orientations d'aménagement et de programmation sont issues de cette étude pré-opérationnelle. De fait, cette dernière a pris en compte les aspects qualitatifs du projet et a aussi intégré une approche économique. La densité qui en résulte et non seulement liée à la volonté de conforter la centralité de la commune avec des formes appropriées mais aussi de permettre à l'OAP de trouver sa traduction opérationnelle.

C'est pourquoi, les élus rappellent que ce nombre de logements par secteur résulte d'une étude de faisabilité économique et qu'il s'agit plutôt d'un nombre maximum.

Sur la réserve n°2

Il est préconisé par le commissaire enquêteur que le taux de 35% de logements sociaux soit global sur les 4 secteurs.

Nous savons que c'est au moment des dépôts de Permis de Construire ou de Permis d'Aménager que le service instructeur applique la règle.

Afin de répondre au mieux à cette demande, les élus ont fait le choix de mettre en place 4 secteurs correspondant aux 4 phases d'aménagement. Ainsi, il est introduit dans le règlement un secteur UB1 correspondant au secteur 1, UB2, au secteur 2, UB3 et UAb3 correspondant au secteur 3 et enfin UB4 pour le secteur 4.

Les incidences sur le règlement

L'article 2 des zones concernées sera alors ainsi rédigé: (les ajouts et modification sont surlignés en jaune)

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant au centre-Bourg de la commune.

Cette zone de forte densité est composée d'un bâti implanté sur un parcellaire majoritairement serré et en ordre continu

Elle rassemble une grande partie des équipements, commerces et services de proximité de la commune.

La zone UA est organisée en 2 secteurs:

- Un secteur **UAa** correspondant au centre historique de Pommiers,
- Un secteur **UAb** correspondant à la 1^{ère} couronne urbaine du centre historique dans laquelle on retrouve le pôle pédagogique et une galerie commerciale. Ce secteur comprend un **sous-secteur UAb3 rattaché à l'Orientation d'Aménagement et de programmation**

(...)

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- a) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions** existantes à usage:
- (...)
- **d'habitation dans le secteur UAb3 à condition que 35% du nombre de logements total de ce secteur couplé au secteur UB3** soit affectée à du logement abordable ou locatif social. Si un secteur identifié dans les Orientations d'aménagement et de programmation est déjà urbanisé ou si il est en cours de construction et si le nombre de logements est excédentaire par rapport au 35% requis, le pourcentage de logements abordables ou en locatif social pourra être réajusté pour conserver l'équilibre sur l'ensemble du secteur.

(...)

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux parties agglomérées assez denses en continuité du centre ancien de la commune.

Cette zone comprend un **secteur UBs**, réservé à l'implantation d'équipements à vocation socioéconomique. **Elle comprend également les secteurs UB1, UB2, UB3 et UB4** concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-2 b (aujourd'hui L151-41 4°) du code de l'urbanisme.

