

Modification n° 1 du PLU 2018

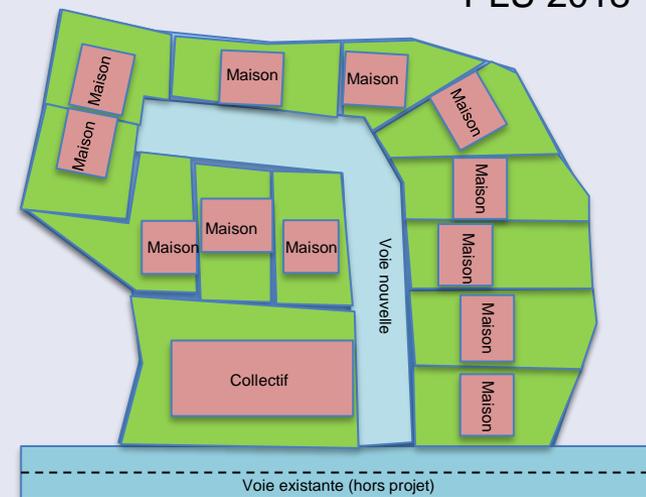
Propositions de nouvelles rédactions du règlement

Partie 1

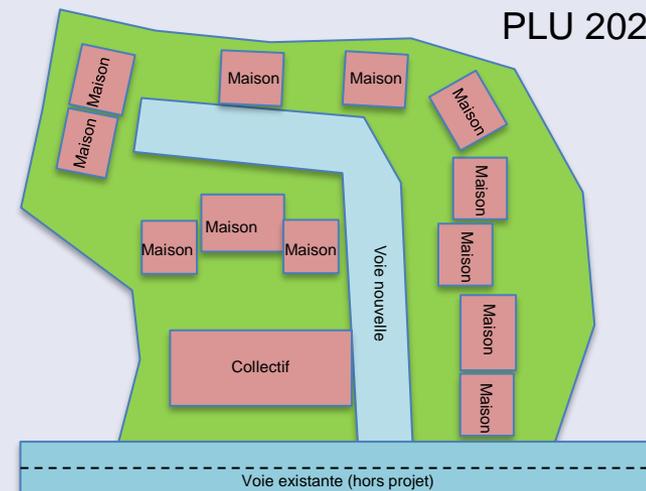
Définitions et langage commun

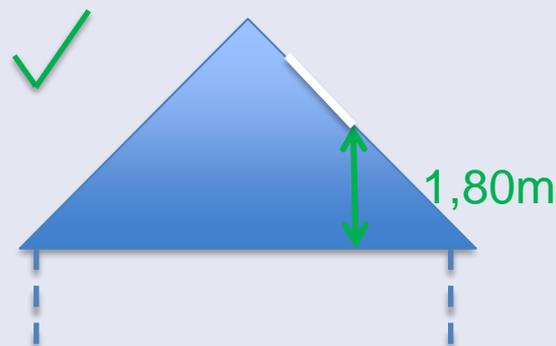
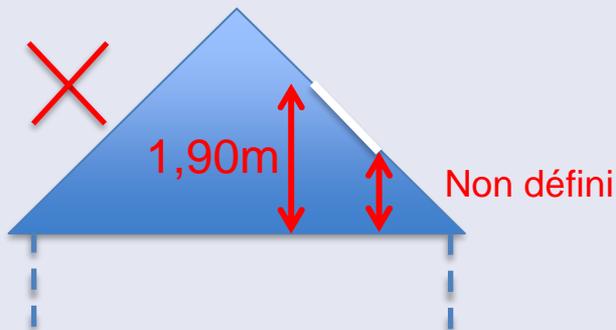
<u>Sujet traité:</u>	Méthode d'instruction des demandes d'autorisations (au lot à créer ou à l'ensemble du projet?)
<u>Page, zone(s):</u>	Page 8, toutes les zones concernées
<u>Rédaction existante:</u>	Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du Plan Local d'Urbanisme seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet.
<u>Problématique identifiée:</u>	Difficultés de traitement des demandes d'autorisation de grands ensembles urbains car toutes les futures constructions sont traitées individuellement et non en projet d'ensemble.
<u>Principe de résolution:</u>	Nouvelle rédaction qui exclu les grands ensembles. Maintenir pour les petits ensembles et notamment les constructions de petits pavillonnaires ou chaque parcelle doit être traitée comme n'importe quelle maison individuelle pour éviter une densification en cascade ou encore la suppression d'espaces verts sur un lot.
<u>Nouvelle rédaction:</u>	Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles fixées ci-après est applicable à chaque terrain issu des divisions projetées à l'exception des opérations de plus de 800 m² de plancher. Dans ce dernier cas, l'intégralité des règles fixées ci-après s'applique à l'ensemble du projet.

PLU 2018



PLU 2023





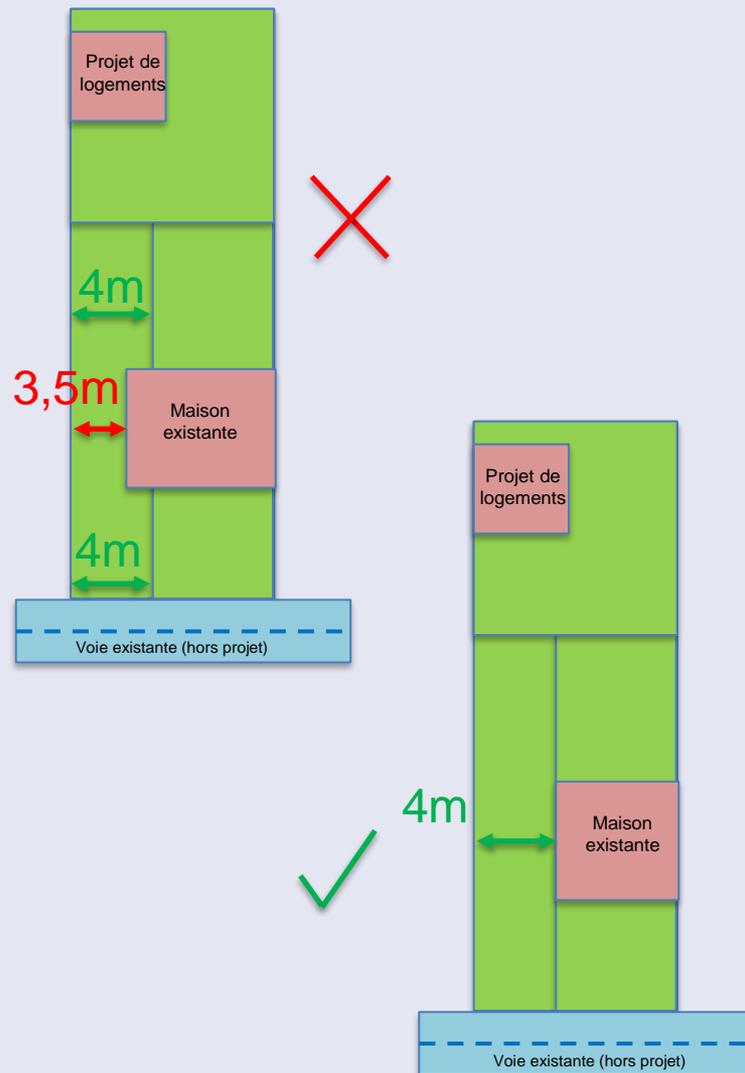
Sujet traité:	Définition d'une baie
Page, zone(s):	Page 142 du PLU 2018, 143 du PLU 2023
Rédaction existante:	<p><u>Baies</u> L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies destinées à l'éclairage.</p> <p>Ne constitue pas une baie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ; - une porte non vitrée ; - les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ; - les ouvertures dont le linteau est situé à plus de 1,90m par rapport au plancher <p>L'implantation des constructions est mesurée au droit des baies et sur une largeur égale à 60 cm, prise de part et d'autre des pieds droits des baies</p>
Problématique identifiée:	Un linteau (partie haute d'une ouverture) à 1,90 provoque des vues directes et semble techniquement impossible
Principe de résolution:	Préciser que le bas du châssis est 1,90m et non le haut.
Nouvelle rédaction:	<p><u>Baies</u> L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies destinées à l'éclairage.</p> <p>Ne constitue pas une baie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ; - une porte non vitrée ; - les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ; - une ouverture dont la partie basse est située à plus de 1,80 m par rapport au plancher. <p>L'implantation des constructions est mesurée au droit des baies et sur une largeur égale à 60 cm, prise de part et d'autre des pieds droits des baies</p>

<u>Sujet traité:</u>	Définitions des voies et accès
<u>Page, zone(s):</u>	Annexes du règlement: définitions Page 131 du PLU 2018, 133 du PLU 2023
<u>Rédaction existante:</u>	<p><u>VOIE PUBLIQUE</u> L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.</p> <p><u>VOIE PRIVEE</u> Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).</p>
<u>Problématique identifiée:</u>	<p>Ces textes sont incohérents avec le reste des définitions relatifs à la voirie et provoquent des amalgames entre domaine privé/domaine public et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Ces définitions n'apportent pas de précision utiles mais génèrent des interprétations sur la notion d'une voie privée ouverte à la circulation publique.</p>
<u>Principe de résolution:</u>	Simplifier les définitions sur le chapitre voirie en définissant clairement l'accès particulier, la voie publique ou privée, l'alignement
<u>Nouvelle rédaction:</u>	<p><u>ACCÈS PARTICULIER</u> Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, un seul et unique logement.</p> <p><u>VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE</u> Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers. L'article 6 du règlement s'applique aux voies publiques et privées respectant deux critères :</p> <ul style="list-style-type: none">- la voie doit desservir plusieurs propriétés.- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation motorisée. <p><u>ALIGNEMENT</u> L'alignement désigne, dans le présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none">- la limite entre le terrain d'implantation de la construction (domaine « privé ») et la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique des véhicules et piétons ;- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation, figurant aux plans de zonage, prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Partie 2

Accès/voiries

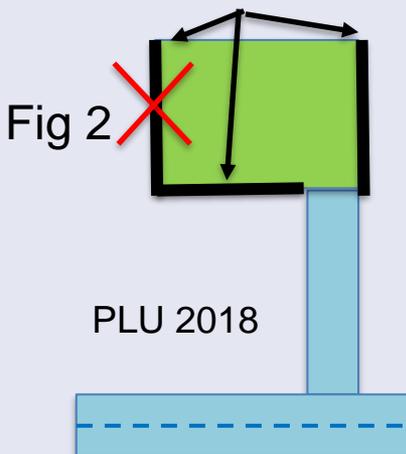
Sujet traité:	Accès
Page, zone(s):	Toutes zones urbaines habitat (UA, UB et UC) Pages 20, 44, 67 du PLU 2018, 20, 45, 68 du PLU 2023
Rédaction existante:	3.2.2. Les voies privées à créer desservant plus d'une habitation doivent avoir une largeur au moins égale à 4 m. 3.2.3. Les accès particuliers, c'est-à-dire desservant un seul logement, doivent avoir une largeur au moins égale à 3 m . 3.2.4. Dans tous les autres cas, les voies doivent avoir une largeur au moins égale à 4 mètres. Les voies d'accès desservant plus d'une habitation doivent avoir une largeur au moins égale à 4 m.
Problématique identifiée:	Certains porteurs de projet essaient de justifier un projet irréalisable au moyen d'un linéaire majoritairement conforme.
Principe de résolution:	En précisant la règle on évite toute interprétation.
Nouvelle rédaction:	3.2.2. Les voies privées desservant plus d'une habitation doivent avoir une largeur au moins égale à 4 m sur l'ensemble de la longueur. 3.2.3. Les accès particuliers, c'est-à-dire desservant un seul logement, doivent avoir une largeur au moins égale à 3 m sur l'ensemble de la longueur. 3.2.4. Dans tous les autres cas, les voies doivent avoir une largeur au moins égale à 4 mètres sur l'ensemble de la longueur.



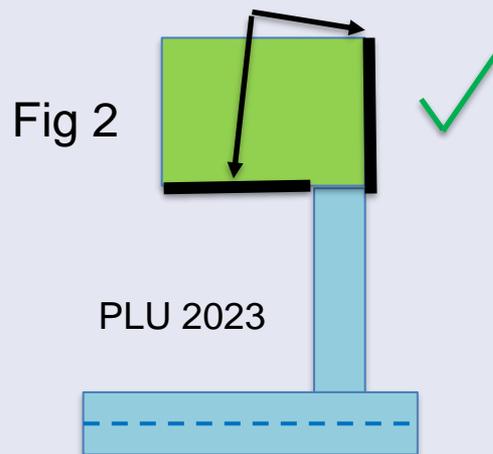
Partie 3

Implantations

Limites latérales

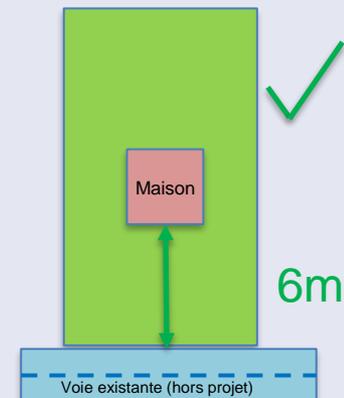
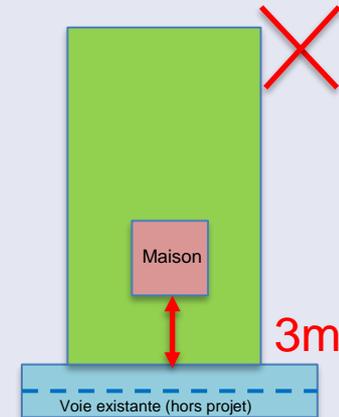


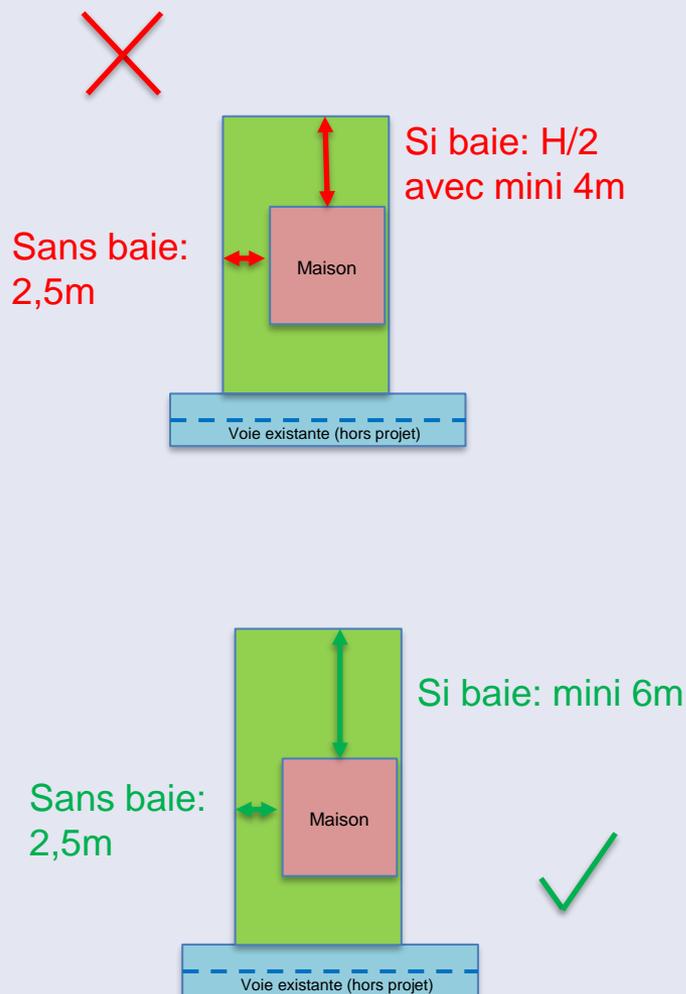
Limites latérales



<u>Sujet traité:</u>	Définition des limites latérales
<u>Page, zone(s):</u>	Pages 140, 141 du PLU 2018, 141 du PLU 2023
<u>Rédaction existante:</u>	En page 140 on dit: (...) Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements. (...) En page 141 la figure 2 en exemple est incohérente avec la définition par une limite latérale en L.
<u>Problématique identifiée:</u>	Source d'interprétation et donc de contentieux au regard d'un angle à 90°.
<u>Principe de résolution:</u>	Modifier la figure 2 en page 141 comme le dessin ci-contre.
<u>Nouvelle rédaction:</u>	Pas de nouvelle rédaction mais modification du dessin.

Sujet traité:	Implantation/Stationnement/ Surface minimale pour construire
Page, zone(s):	Les zones urbaines UA, UB et UC. Pages 22, 47 et 69 du PLU 2018, 23, 47 et 70 du PLU 2023.
Rédaction existante:	<p>En UA: 6.1. Implantation par rapport aux voies publiques et privées Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à 3m de l'alignement.</p> <p>En UB 6.1.1. Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 3m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.</p> <p>En UC: 6.1.1. Dans l'ensemble de la zone Les constructions doivent respecter une marge de recul de 3 m minimum. Toutefois, il est exigé que l'implantation de la construction tienne compte de celle des constructions voisines, afin de contribuer à une insertion urbaine harmonieuse le long de la voie considérée.</p>
Problématique identifiée:	<p>Une implantation à 3 m ne permet pas la création sereine de stationnements. Le retour d'expérience des agents montrent des stationnements parallèles à la voie souvent inesthétique mais surtout inutilisable une fois la clôture aménagée en dehors d'un permis obtenu a priori.</p>
Principe de résolution:	<p>Reculer les maisons à 6 m permettrait de régler ce problème. Ne pas appliquer cette règle au Bas Noyer sans quoi le lot C pourrait être difficile à réaliser.</p>
Nouvelle rédaction:	<p>En UA: 6.1. Implantation par rapport aux voies publiques et privées Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à 6m de l'alignement.</p> <p>En UB: 6.1.1. Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer. Ces dispositions ne sont pas applicables à la zone UBb.</p> <p>En UC: 6.1.1. Dans l'ensemble de la zone Les constructions doivent respecter une marge de recul de 6 m minimum. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour que l'implantation de la construction tienne compte de celle des constructions voisines, afin de contribuer à une insertion urbaine harmonieuse le long de la voie considérée.</p>
Modification n° 1 du PLU 2018	

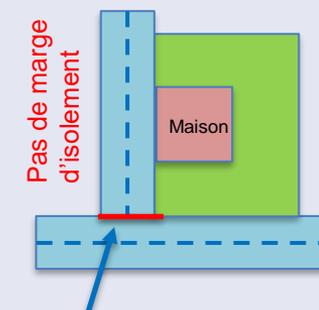




Sujet traité:	Implantation/ Surface minimale pour construire
Page, zone(s):	Les zones UA et UC ne semblent pas concernées en raison de la densité urbaine de la zone UA et de l'obligation de retrait de grands immeubles H/2 pour des bâtiments de 18m en UC. Page 49 du PLU 2018, 50 du PLU 2023
Rédaction existante:	8.1. Toutes constructions non contiguës sur une même propriété doit respecter la règle suivante : La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé des bâtiments avec un minimum de 4 m si l'une ou l'autre façade comporte une vue droite par rapport aux baies. La distance entre deux bâtiments si les façades ne comportent pas de baies, ne doit pas être inférieure à 2,5 m.
Problématique identifiée:	Proximité des constructions ayant des vues directes sur les voisins
Principe de résolution:	Reculer les maisons à 6 m minimum permettrait d'une part de régler ce problème mais également de réduire considérablement le nombre de lots à bâtir inférieurs à 200m ² tout en incitant à des jardins plus grands.
Nouvelle rédaction:	8.1. Toutes les constructions non contiguës sur une même propriété doivent respecter la règle suivante : La distance entre deux constructions, ne doit pas être inférieure à 6 m si l'une ou l'autre façade comporte une vue droite par rapport aux baies. La distance entre deux bâtiments si les façades ne comportent pas de baies, ne doit pas être inférieure à 2,5 m.

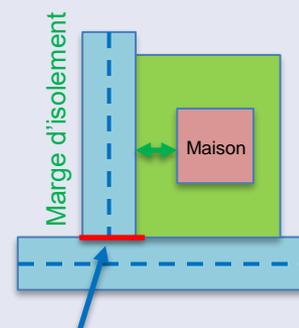
Sujet traité:	Implantation
Page, zone(s):	Page 48 du PLU 2018, 48 du PLU 2023
Rédaction existante:	<p>7.1.1. Les constructions principales peuvent être édifiées, sur une des limites latérales ou sur les deux. Les façades implantées sur les limites séparatives ne doivent pas comporter de baies. A défaut, la marge d'isolement définie ci- dessous doit être respectée.</p> <p>7.1.2. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives (limite de fond de parcelle). Toutefois, nonobstant les règles de mitoyenneté, les constructions peuvent s'implanter dans la continuité d'un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et de ne pas comporter de baies.</p>
Problématique identifiée:	La parenthèse précisant dans le 7,1,2: (limite de fond de parcelle) amène une ambiguïté sur la détermination de limites latérales en l'absence d'alignement.
Principe de résolution:	Simplement supprimer cette parenthèse ce qui induit qu'en cas d'absence d'alignement la première limite de propriété constitue « une autre limite » ce qui implique un recul sur la voie via la marge d'isolement.
Nouvelle rédaction:	<p>7.1.1. Les constructions principales peuvent être édifiées, sur une des limites latérales ou sur les deux. Les façades implantées sur les limites séparatives ne doivent pas comporter de baies. A défaut, la marge d'isolement définie ci- dessous doit être respectée.</p> <p>7.1.2. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois, nonobstant les règles de mitoyenneté, les constructions peuvent s'implanter dans la continuité d'un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et de ne pas comporter de baies.</p>

PLU 2018



Portail donc pas d'alignement

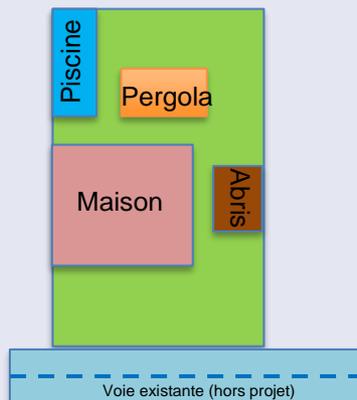
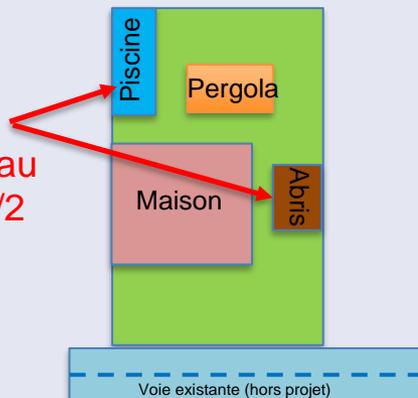
PLU 2023



Portail donc pas d'alignement



Distance
insuffisante au
regard du H/2



<u>Sujet traité:</u>	Implantation: distance entre deux bâtiments d'un même propriété, dérogations
<u>Page, zone(s):</u>	Toutes zones urbaines habitat (UA, UB et UC). Pages 27, 50, 72 du PLU 2018, 27, 50, 73 du PLU 2023
<u>Rédaction existante:</u>	8,2 Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas 8.2.1. Aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve : - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives. 8.2.2. A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, 8.2.3. Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.), 8.2.4. Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
<u>Problématique identifiée:</u>	Règle particulièrement contraignante pour les améliorations de confort type pergola ou abris de bois
<u>Principe de résolution:</u>	Ajouter au cas de dérogations les constructions légères sans incidence pour le voisinage
<u>Nouvelle rédaction:</u>	8.2.5 aux construction légère (abris de jardin, local vélo, Pergola, Carport, abris de bois,...) 8.2.6 aux piscines non couvertes

Partie 4

Toitures

<u>Sujet traité:</u>	Toitures
<u>Page, zone(s):</u>	Pages 27, 53 du PLU 2018, 28, 52 et 53 du PLU 2023
<u>Rédaction existante:</u>	<p>En UA: R+1+C avec un maximum de 9 m au faîtage et un oblique entre 35° et 45° jusqu'à la hauteur totale définie par le nombre de niveaux. Pour les bâtiments avec toiture terrasse la hauteur maximale autorisée est de 7m à l'acrotère.</p> <p>En UB: R+1+Combles ou attique, avec un maximum de 9 m au faîtage. Pour les bâtiments avec toiture terrasse la hauteur maximale autorisée est de 7m à l'acrotère soit R+1.</p>
<u>Problématique identifiée:</u>	<ul style="list-style-type: none">- Difficultés pour argumenter les refus de toitures terrasse.- Des maisons de 6 m de largeur voire moins pour une hauteur de 9 m créant ainsi une « maison champignon »
<u>Principe de résolution:</u>	<ul style="list-style-type: none">- Clarifier la politique souhaitée d'une toitures à pans.- Empêcher qu'une maison puisse avoir une largeur de la façade inférieure à sa hauteur en ajoutant une contrainte.
<u>Nouvelle rédaction:</u>	<p>En UA: R+1+C avec un maximum de:</p> <ul style="list-style-type: none">- de 9 m au faîtage et une pente de toiture entre 35° et 45° pour les constructions dont la largeur de la façade principale est supérieure ou égale à 7m.- de 6 m au faîtage et une pente de toiture entre 35° et 45° pour les constructions dont la largeur de la façade principale est inférieure à 7m. <p>Des exceptions sont possibles pour les toitures des bâtiments annexes ainsi que pour une part marginale de la toiture de la construction principale.</p> <p>En UB: R+1+C avec un maximum de:</p> <ul style="list-style-type: none">- de 9 m au faîtage et un oblique entre 35° et 45° pour les constructions dont la largeur de la façade principale est supérieure ou égale à 7m.- de 6 m au faîtage et un oblique entre 35° et 45° pour les constructions dont la largeur de la façade principale est inférieure à 7m. <p>Des exceptions sont possibles pour les toitures des bâtiments annexes ainsi que pour une part marginale de la toiture de la construction principale.</p>





<u>Sujet traité:</u>	Forme urbaine des constructions: toitures
<u>Page, zone(s):</u>	Page 54, zone UB
<u>Rédaction existante:</u>	<p>11.2.5. En cas de réalisation de toitures terrasses, celles-ci doivent être traitées comme une cinquième façade : l'aspect de la toiture doit être particulièrement soignée. Les toitures terrasse végétalisées sont particulièrement recommandées</p> <p>La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé de matière organique et volcanique, qui accueille un tapis de plantes pré-cultivées (sédum, vivaces, graminées...). S'installant aussi bien sur une structure en béton, en acier ou en bois, elle offre une surface vivante qui change d'aspect en fonction des saisons et de la floraison des végétaux).</p>
<u>Problématique identifiée:</u>	Cette règle n'a pas de sens si les toitures terrasses ne sont plus autorisées.
<u>Principe de résolution:</u>	Supprimer la règle
<u>Nouvelle rédaction:</u>	Simple suppression

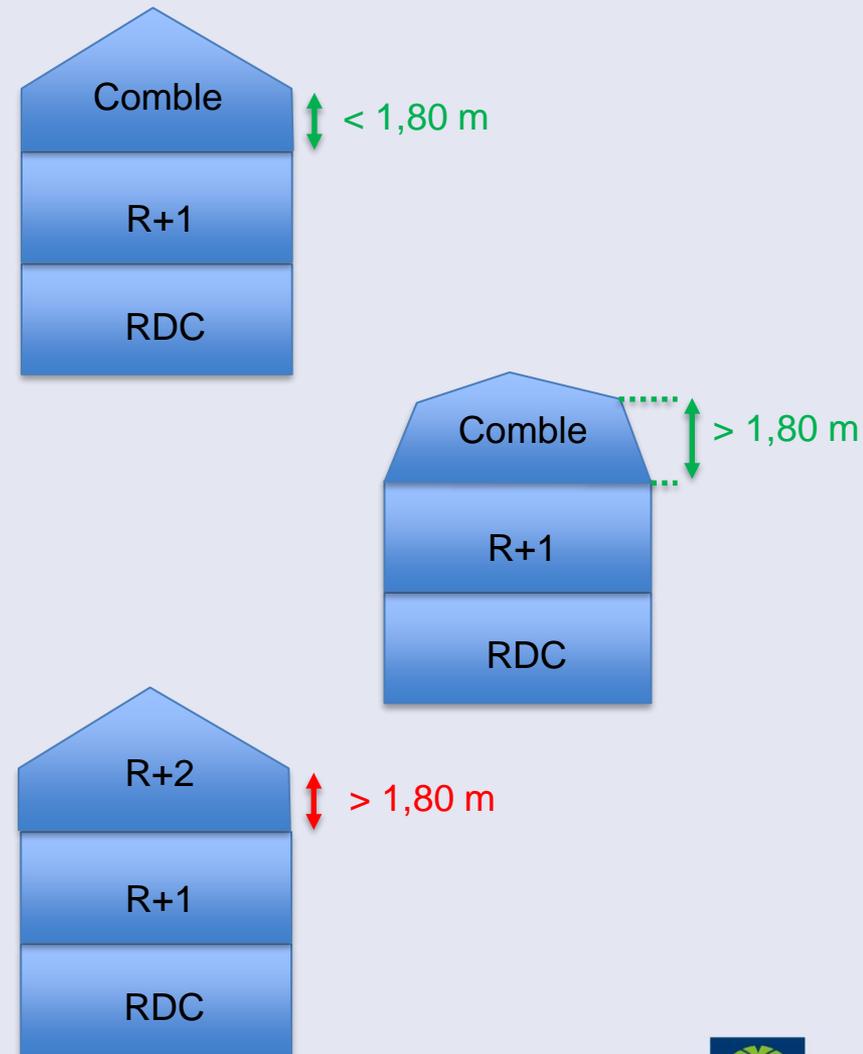
<u>Sujet traité:</u>	Toitures terrasses
<u>Page, zone(s):</u>	154 et 155, Définition
<u>Rédaction existante:</u>	<p>Coefficient de biotope (par surface)</p> <p>Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une unité foncière dans les secteurs plus intense d'un territoire urbain, où il y a un risque de carence. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une unité foncière ou d'une opération. Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Selon l'épaisseur de la toiture végétalisée, le coefficient pondérateur est plus ou moins important. Il sera de 0.5 lorsque les couches de drainage et substrat sont inférieurs à 50 cm et à 0.7 lorsqu'elles ont une épaisseur supérieure. Le CBS permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse aux enjeux bioclimatiques, de gestion différenciée des eaux pluviales, de l'alimentation de la nappe phréatique, de participation à la biodiversité flore/faune.</p> <p>Supprimer en totalité.</p>
<u>Problématique identifiée:</u>	Cette règle n'a pas de sens si les toitures terrasses ne sont plus autorisées.
<u>Principe de résolution:</u>	Supprimer la règle
<u>Nouvelle rédaction:</u>	Aucune





<u>Sujet traité:</u>	Panneaux photovoltaïques sur les toitures
<u>Page, zone(s):</u>	Pages 29, 53, 75 du PLU 2018, 30, 53, 76 du PLU 2023
<u>Rédaction existante:</u>	11.2.3. Les édicules techniques nécessaires pour l’approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaire, etc.) ainsi que les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation, de climatisation et les antennes paraboliques doivent s’intégrer à l’architecture générale de la construction et à son environnement immédiat et ne pas être visible depuis l’espace public. 11.3.3 en UA et UC
<u>Problématique identifiée:</u>	Notre PLU n’est pas à jour au regard de l’évolution réglementaire de la fin de l’année 2019 permettant notamment de favoriser la pose de panneaux photovoltaïques quelque soit les dispositions du PLU.
<u>Principe de résolution:</u>	Mise en conformité.
<u>Nouvelle rédaction:</u>	11.2.3. Les éléments de superstructures tels que les matériels de ventilation, de climatisation et les antennes paraboliques doivent s’intégrer à l’architecture générale de la construction et à son environnement immédiat et ne pas être visible depuis l’espace public. Ces dispositions ne sont pas applicables aux installations prévues à l’article L111-16 du code de l’urbanisme. Toutefois, l’autorisation d’urbanisme pourra faire l’objet de prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Sujet traité:	Définition: les combles
Page, zone(s):	147 du PLU 2023, définitions
Rédaction existante:	Aucune, les combles ne sont pas définis.
Problématique identifiée:	En l'absence de règle dans le PLU c'est la jurisprudence qui s'applique et celle-ci n'est pas toujours transposable à toutes les situations et donc sujette à contentieux.
Principe de résolution:	Instaurer une définition pour éviter toute interprétation des combles.
Nouvelle rédaction:	<p>COMBLE : au sens du présent règlement les combles sont constitués par l'espace compris entre le dernier niveau le plancher et la toiture du bâtiment.</p> <p>La hauteur du comble au droit de la façade par rapport à l'égout ne peut excéder 1,80 mètre.</p> <p>Au-delà il s'agit d'un étage supplémentaire.</p> <p>Demeurent néanmoins considérés comme des combles les niveaux disposant d'une hauteur qui peut dépasser 1,80 mètre au dessus de l'égout du toit, à condition qu'ils soient en retrait, en recul ou en rupture de pente par rapport à la façade (dans la limite de hauteur autorisée par le gabarit).</p>



Partie 5

Clotûres

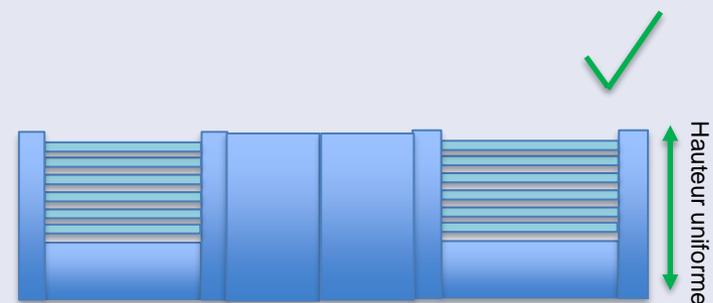
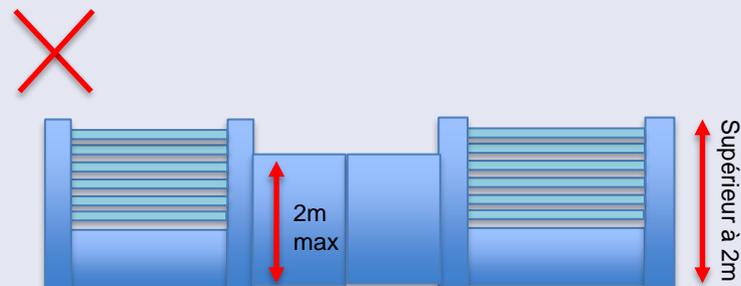
<u>Sujet traité:</u>	Forme urbaine des constructions: clôtures
<u>Page, zone(s):</u>	Page 55 du PLU 2018, 55 du PLU 2023
<u>Rédaction existante:</u>	Les clôtures sur rue doivent être constituées par un mur bahut, d'environ un tiers de la hauteur totale, surmonté d'un dispositif à claire-voie représentant 50% de la clôture et doublées ou non de haies vives. Cette disposition ne s'applique pas la rue des Ambassadeurs (RD48E) et au boulevard des Aviateurs alliés où les clôtures pleines ou les murs pleins sont autorisés.
<u>Problématique identifiée:</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Règle trop contraignante encourageant les habitants à poser des brises-vues inesthétiques et non conformes au PLU après obtention de la conformité de l'autorisation. Volonté identifiée de murs pleins toute hauteur mais qui pourrait dégrader durablement les ambiances végétales des petites rues. 2) Roger Guichard a été oubliée dans les rues ayant une dérogation (mur plein tout hauteur possible)
<u>Principe de résolution:</u>	Alléger la règle tout en gardant la possibilité d'utiliser l'article 11 sur l'harmonie architecturale pour refuser une demande. Ajouter Roger Guichard pour la protection circulation (9500 véhicules/J)
<u>Nouvelle rédaction:</u>	Les clôtures sur rue doivent être constituées par un mur bahut d'environ 1/3 de la hauteur totale dont la hauteur doit être comprise entre 50 et 80 cm , surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non de haies vives. Cette disposition ne s'applique pas la rue des Ambassadeurs (RD48E), au boulevard des Aviateurs alliés et à l'avenue Roger Guichard où les clôtures pleines ou les murs pleins sont autorisés.





<u>Sujet traité:</u>	Clôtures à claire voie
<u>Page, zone(s):</u>	Page 152 du PLU 2018, 154 du PLU 2023
<u>Rédaction existante:</u>	CLOTURE A CLAIRE VOIE Clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux, représentant un minimum de 50% du dispositif à claire voie et en dehors du mur bahut.
<u>Problématique identifiée?</u>	Voir sujet précédent sur les clôtures.
<u>Principe de résolution</u>	Adaptation nécessaire de la règle pour faciliter son application et sa compréhension.
<u>Nouvelle rédaction</u>	CLOTURE A CLAIRE VOIE Mur bahut surmonté d'un dispositif laissant des vides entre les lisses et/ou les traverses de celui-ci.

Sujet traité:	Forme urbaine des constructions: portails
Page, zone(s):	Page 31, 55 du PLU 2018, 33, 56 du PLU 2023
Rédaction existante:	11.6. Les portails Les portails, ainsi que les piliers, ne sont pas considérés comme des clôtures et ne devront pas respecter les règles précédentes. Toutefois, leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.
Problématique identifiée:	En cas de création d'un portail dans une clôture existante ayant plus de 2 mètres l'ouvrage n'est pas uniforme.
Principe de résolution:	Une dérogation ponctuelle peut s'avérer pertinente pour des raisons esthétiques.
Nouvelle rédaction:	11.6. Les portails Les portails, ainsi que les piliers, ne sont pas considérés comme des clôtures et ne devront pas respecter les règles précédentes. Toutefois, leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres. Des dispositions différentes peuvent être autorisées : - pour tenir compte de la hauteur des clôtures existantes situés sur la propriété et les parcelles mitoyennes - lorsque le terrain est en pente.



Partie 6

Stationnement

<u>Sujet traité:</u>	Stationnement
<u>Page, zone(s):</u>	Pages 33, 56 et 78 du PLU 2018, 34, 57, 80 du PLU 2023
<u>Rédaction existante:</u>	Minimum 1 place pour un logement inférieur ou égal à 60m ² de SDP, minimum 2 places pour un logement inférieur ou égal à 150 m ² de SDP. Au-delà de 150 m ² de SDP 1 place en plus pour chaque tranche entamée de 40 m ² de SDP supplémentaire dans la limite de 3 places. 1 place par logement dans un périmètre de 500m autour d'une gare.
<u>Problématique identifiée:</u>	<ul style="list-style-type: none">- Rédaction permettant l'interprétation dans le cadre de projets de collectifs.- Le premier seuil à 60m² paraît trop permissif car cela correspond à des T3 voir T4 compacts- Dans la limite de 3 places? Cette phrase n'est pas cohérente.
<u>Principe de résolution:</u>	Clarifier les règles et abaisser à 50m ² le premier seuil pour imposer presque systématiquement deux places laissant 1 place uniquement pour des T1 et T2
<u>Nouvelle rédaction:</u>	Pour toute création de logement : <ul style="list-style-type: none">- Minimum 1 place si la SDP est inférieure à 50 m²- Minimum 2 places si la SDP est inférieure à 130 m²- 3 places au-delà de 130 m²- Une dérogation est accordée de droit pour les projets situés dans un périmètre de 500 m autour de la gare.



ANNEXE

NOMBRE MINIMAL D'EMPLACEMENTS DESTINÉS AU STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salarisés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application de I du R. 113-14)

3 juillet 2022 JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Texte 23 sur 119

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application de II du R. 113-14)

Sujet traité:	Stationnement des deux roues motorisées (motos)
Page, zone(s):	Pages 33, 56 et 78 du PLU 2018, 34, 57, 80 du PLU 2023
Rédaction existante:	Pour les deux roues motorisées, les constructions de plus de 400 m ² de SDP et plus de 6 logements : minimum 1% de la SDP ou 10 m² pour le remisage.
Problématique identifiée:	Règle ambiguë. C'est 1% de la SDP ou 10m ² ?
Principe de résolution:	Appliquer cette règle et profiter de la modification du PLU pour intégrer les obligations pour les vélos en application de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.
Nouvelle rédaction:	Pour les deux roues motorisées, les constructions de plus de 400 m ² de SDP et plus de 6 logements : minimum 1% de la SDP



<u>Sujet traité:</u>	Stationnement
<u>Page, zone(s):</u>	Pages 33, 56 et 78 du PLU 2018, 34, 57, 80 du PLU 2023
<u>Rédaction existante:</u>	2 places pour une SDP inférieure ou égale à 150 m ² 1 place par tranche entamée de plancher 50m ² de surface de vente supplémentaire. Les commerces en pied d'immeuble ne sont pas soumis à cette règle.
<u>Problématique identifiée:</u>	Le stationnement des équipements de santé sont intégrés dans la destination: commerces et activités de services hors cas particulier de l'équipement d'intérêt collectif. Face aux besoins en matière d'offre de santé, il apparait nécessaire de faciliter les installations des praticiens.
<u>Principe de résolution:</u>	Déroger aux règles de stationnement pour les professions médicales réglementées.
<u>Nouvelle rédaction:</u>	2 places pour une SDP inférieure ou égale à 150 m ² 1 place supplémentaire par tranche entamée de plancher 50m ² de surface de vente supplémentaire. Ne sont pas soumis à ces obligations : les commerces en pied d'immeuble d'habitation collectif tel que défini à l'alinéa 6 de l'article L111-1 du code de la construction et de l'habitation les locaux destinés à accueillir les professions de santé réglementées figurant dans la quatrième partie du code de la santé publique.

<u>Sujet traité:</u>	Dispense stationnement des commerces
<u>Page, zone(s):</u>	Pages 33, 56 et 78 du PLU 2018, 34, 57, 80 du PLU 2023
<u>Rédaction existante:</u>	2 places pour une SDP inférieure ou égale à 150 m ² 1 place par tranche entamée de plancher 50m ² de surface de vente supplémentaire. Les commerces en pied d'immeuble ne sont pas soumis à cette règle.
<u>Problématique identifiée:</u>	Pas de définition claire d'un immeuble donc contentieux possible. A en lire l'article 518 du code civil, les fonds de terres et les bâtiments sont immeubles par leur nature donc une maison est un immeuble.
<u>Principe de résolution:</u>	Préciser la règle pour lever toute ambiguïté.
<u>Nouvelle rédaction:</u>	2 places pour une SDP inférieure ou égale à 150 m ² 1 place par tranche entamée de plancher 50m ² de surface de vente supplémentaire. Les commerces en pied d'immeuble d'habitation collectif tel que définit à l'alinéa 6 de l'article L111-1 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas soumis à cette obligation.





<u>Sujet traité:</u>	Stationnement
<u>Page, zone(s):</u>	Pages 33, 56 et 78 du PLU 2018, 34, 57, 80 du PLU 2023
<u>Rédaction existante:</u>	Aucune règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
<u>Problématique identifiée:</u>	Utilisation de cette règle pour des personnes privées justifiant d'une absence de règle. En mettre une nous bloquerait toute personne publique pour la création d'une tribune de football par exemple.
<u>Principe de résolution:</u>	Ajouter une règle ouverte permettrait à l'autorité compétente de délivrer l'autorisation d'urbanisme au cas par cas en fonction des capacités d'accueil du bâtiment et du type de public accueilli.
<u>Nouvelle rédaction:</u>	Le nombre de places de stationnement doit être adapté au projet notamment au regard de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

<u>Sujet traité:</u>	Stationnement: couvert ou non?
<u>Page, zone(s):</u>	Pages 36, 59 et 81 du PLU 2018
<u>Rédaction existante:</u>	12.4.8 La moitié des places de stationnement doit être couverte. Dans le cas où le nombre de places de stationnement serait impair, le nombre de places couvertes à réaliser sera arrondi au chiffre inférieur.
<u>Problématique identifiée:</u>	Créations de garages pour respecter les obligations mais usages de fait en pièce annexe à l'habitation comme buanderie, ateliers, stockage et autres.
<u>Principe de résolution:</u>	<p>Supprimer cette règle peut permettre d'augmenter les chances de l'utilisation réelle des places. Chacun étant libre de construire ou non un garage.</p> <p>Pour les ensembles collectifs, cette règle sert à s'assurer que l'on ne réalise plus de grands parkings à ciel ouvert mais avec l'augmentation du prix du foncier les opérateurs se dirigent directement vers des sous-sols.</p> <p>Le vrai risque réside dans la densification en chaine et cette règle nous en préserve. En zone UB elle a été mal inséré en 2018 car elle ne concerne que les logements sociaux. Le cas échéant, s'assurer qu'elle concerne tous les types de constructions pour éviter cette discrimination des logements sociaux.</p>
<u>Nouvelle rédaction:</u>	<p>Suppression de cette règle dans toutes les zones.</p> <p>Décision prise pour permettre à chaque pétitionnaire de décider de la forme de son stationnement.</p> <p>L'objectif poursuivi est bien de garantir des places dans l'unité foncière pour préserver l'espace public d'encombres. La forme de ce stationnement n'est pas nécessairement à réglementer.</p>



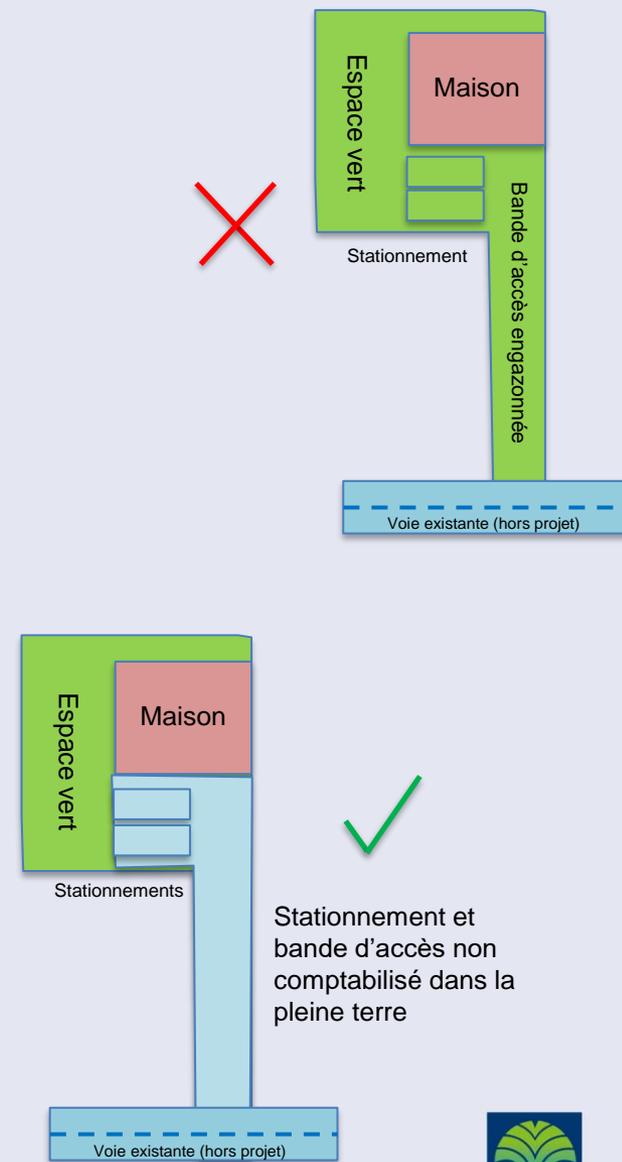


<u>Sujet traité:</u>	Stationnement
<u>Page, zone(s):</u>	Page 98 du PLU 2018, 99 du PLU 2023
<u>Rédaction existante:</u>	<ol style="list-style-type: none">1) 1 place pour 100 m² de SDP jusqu'à 1000 m². Pour les m² au-delà de 1000 m² de surface de plancher, il sera exigé 1 place pour 150 m² de SDP. 1 place minimum pour 1000m² de SDP doit être consacrée aux poids lourds2) Minimum une place par tranche de SDP de 500m²
<u>Problématique identifiée:</u>	Incohérence: l'entrepôt est soumis à deux règles contradictoires
<u>Principe de résolution:</u>	Supprimer la plus permissive
<u>Nouvelle rédaction:</u>	1 place pour 100 m ² de SDP jusqu'à 1000 m ² . Au-delà de ce seuil, il sera exigé 1 place pour 150 m ² de SDP. 1 place minimum pour 1000m ² de SDP doit être consacrée aux poids lourds

Partie 7

Espaces verts

Sujet traité:	Espaces verts/ surface minimale pour construire ET dérogations pour les projets de la ville et autres intérêts collectifs
Page, zone(s):	Pages 27, 51, 72 du PLU 2018, 28, 74, du PLU 2023
Rédaction existante:	9.2. 50% des espaces non bâti doivent impérativement rester en pleine terre. Les espaces sur dalle, même s'ils sont recouverts d'un ajout de terre végétale, ne sont pas considérés comme de la pleine terre.
Problématique identifiée:	<ul style="list-style-type: none"> - Détournement du principe de maintien des jardins par certains porteurs de projets qui par exemple utilisent le linéaire de la bade d'accès en végétalisant toute la longueur sur 30 cm et ainsi obtenir les 50% de pleine terre. - Autre détournement constaté: installation de gravier partout en argumentant sur l'absence de précision de la notion espace de pleine terre par opposition à espace minéralisé autrement dit bétonné. - Pas de dérogation pour les services publics et équipements d'intérêt collectif rendant impossible une requalification d'un équipement comme le CTM.
Principe de résolution:	<ul style="list-style-type: none"> - Préciser la règle et exclure les bandes d'accès du calcul pour préserver le maintien de jardin ET limiter la création de projet sans jardin. - Ajouter une dérogation à 10% pour les services publics et équipements d'intérêt collectif (idem que pour les commerces actuellement) - Ajouter une dérogation pour le Bas Noyer pour permettre la réalisation du lot C (zone UBb)
Nouvelle rédaction:	<p>9.2. 50% des espaces non bâti doivent impérativement rester en pleine terre végétalisée. Les espaces sur dalle, même s'ils sont recouverts d'un ajout de terre végétale, ne sont pas considérés comme de la pleine terre. Les bandes d'accès et les stationnements ne sont pas considérés comme de la pleine terre.</p> <p>Cette obligation est réduite à 10% pour les services publics et équipements d'intérêt collectif.</p> <p>Cette obligation est réduite à 20% pour le secteur UBb.</p>



Modification n° 1 du PLU 2018



<u>Sujet traité:</u>	Espaces verts
<u>Page, zone(s):</u>	156, Définition
<u>Rédaction existante:</u>	Espaces verts et Pleine terre Sont considérés comme espaces verts l'ensemble des espaces libres à dominante végétalisée. La partie d'espaces verts dite « en pleine terre » ne doit pas comporter de dalle en sous-sol susceptible d'en limiter la perméabilité.
<u>Problématique identifiée:</u>	Problème évoqué sur l'interprétation des espaces en pleine terre.
<u>Principe de résolution:</u>	Clarifier la règle pour éviter toute interprétation.
<u>Nouvelle rédaction:</u>	Sont considérés comme espaces de pleine terre les surfaces non artificialisées (gazon, massif, haies et autres plantations, ...) Ne sont pas considérés comme espaces de pleine terre les surfaces aménagées ou construites (bande d'accès aux constructions, les surfaces gravillonnées ou imperméabilisées, les gazons artificiels, les espaces de stationnements, les caillebotis et autres revêtements, ...)

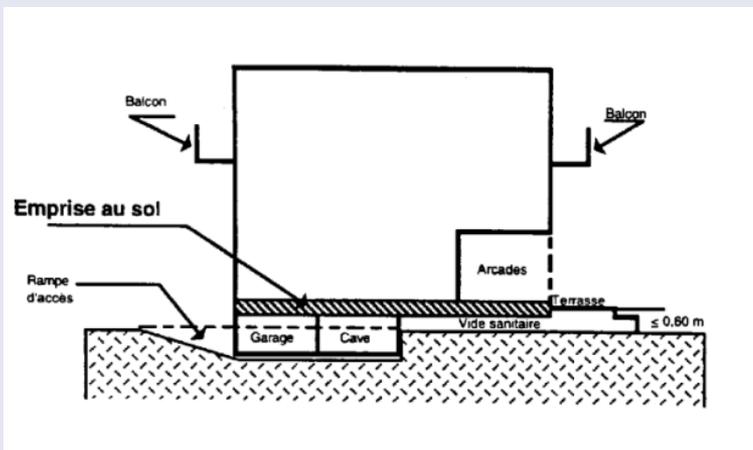
<u>Sujet traité:</u>	Espaces verts
<u>Page, zone(s):</u>	Pages 27, 51, 72
<u>Rédaction existante:</u>	13.1. Obligation de planter 13.1.1. Les espaces libres de construction tels que définit dans l'article 9, doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 50% de leur superficie. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I.
<u>Problématique identifiée:</u>	Dérogation étonnante et inexplicite à la zone UC
<u>Principe de résolution:</u>	Harmoniser avec UA et UB Ajouter une dérogation pour le Bas Noyer pour permettre le lot C (zone UBb)
<u>Nouvelle rédaction:</u>	13.1. Obligation de planter 13.1.1. Les espaces libres de construction tels que définit dans l'article 9, doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 50% de leur superficie. Cette obligation est réduite à 10% pour les services publics et équipements d'intérêt collectif. Cette obligation est réduite à 20% pour le secteur UBb.



Partie 8

Dispositions spécifiques pour l'achèvement du quartier du Bas Noyer

(Lot C du projet présenté au public le 27 juin 2022)



Sujet traité:	Coefficient d'emprise au sol
Page, zone(s):	Pages 50 du PLU 2018, 51 du PLU 2023
Rédaction existante:	ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES 9.1.3 Pour le secteur UBb, le Coefficient d'Emprise au Sol autorisée est de : 50% maximum
Problématique identifiée:	Le projet prévoit l'aménagement d'un sous-sol total nécessitant la surélévation de la partie haute de celui-ci pour permettre d'obtenir in fine un rdc commercial au niveau de la place et de l'avenue Roger Guichard. Le CES doit être plus permissif car le sous-sol étant au dessous du niveau naturel, il sera comptabilisé dans les calculs.
Principe de résolution:	Augmenter le CES
Nouvelle rédaction:	ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES 9.1.3 Pour le secteur UBb, le Coefficient d'Emprise au Sol autorisée est de : 65% maximum

<u>Sujet traité:</u>	Hauteur maximum des constructions
<u>Page, zone(s):</u>	Pages 50 du PLU 2018, 53 du PLU 2023
<u>Rédaction existante:</u>	10.5.3 Dans le secteur UBb : Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder : - L'équivalent de R+2+combles, avec un maximum de 12 mètres au faitage pour les toitures en pente. Pour les bâtiments avec toiture terrasse, la hauteur maximale autorisée est de 9 mètres à l'acrotère, soit R+2.
<u>Problématique identifiée:</u>	Le projet prévoit l'aménagement d'un sous-sol total nécessitant la surélévation de la partie haute de celui-ci pour permettre d'obtenir in fine un rdc commercial au niveau de la place et de l'avenue Roger Guichard. Cela entraîne un dépassement de la hauteur et du gabarit autorisé actuellement.
<u>Principe de résolution:</u>	Augmenter la hauteur en UBb, permettre de ne pas comptabiliser le sous-sol.
<u>Nouvelle rédaction:</u>	10.5.3 Dans le secteur UBb : Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder : - L'équivalent de R+2+combles, avec un maximum de 15 mètres au faitage.



Partie 9

Permis de diviser



<u>Sujet traité:</u>	Permis de diviser
<u>Page, zone(s):</u>	Page 15. Concernerait les zones UA et UB.
<u>Rédaction existante:</u>	Aucune
<u>Problématique identifiée:</u>	Afin d'identifier en amont les infractions aux dispositions du PLU et lutter contre l'habitat indigne, il est proposé d'instaurer une formalité conduisant tout porteur de projet à demander une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant non soumis aux formalités d'urbanisme. Au préalable le PLU doit prévoir une proportion de taille minimale.
<u>Principe de résolution:</u>	Instaurer une règle c'est permettre de prendre une délibération pour instaurer le permis de diviser.
<u>Nouvelle rédaction:</u>	En application de l'article L151-14, tout projet portant sur la création de logement dans les zones UA et UB du présent règlement devra comprendre au minimum 90% de logements de 20m² et plus de surface de plancher.

<u>Sujet traité:</u>	Permis de diviser/ stationnement
<u>Page, zone(s):</u>	Au début des articles 12 des zones UA et UB.
<u>Rédaction existante:</u>	Aucune
<u>Problématique identifiée:</u>	Au regard de l'article L151-36-1 du code de l'urbanisme, si le PLU est muet il est impossible d'imposer le stationnement d'un PLU en vigueur à une division d'un bâti sans agrandissement.
<u>Principe de résolution:</u>	Ajouter une phrase au début du chapitre sur le stationnement.
<u>Nouvelle rédaction:</u>	Les règles de stationnement du présent article sont applicables à tout type d'opération et notamment aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des bâtiments existants en vue de créer de nouveaux logements.



Partie 10

Erreurs matérielles



<u>Sujet traité:</u>	Erreur matérielle
<u>Page, zone(s):</u>	32, zone UA
<u>Rédaction existante:</u>	11.7.6 Les portails
<u>Problématique identifiée:</u>	Erreur matérielle d'ordre de numérotation
<u>Principe de résolution:</u>	Simple correction
<u>Nouvelle rédaction:</u>	Bien numéroté 11.7.2

<u>Sujet traité:</u>	Erreur matérielle
<u>Page, zone(s):</u>	55, zone UB
<u>Rédaction existante:</u>	11.5.2. Pour les propriétés riveraines du chemin de Halage et du Boulevard du Général de Gaulle
<u>Problématique identifiée:</u>	Oubli du boulevard de l'Oise qui prolonge le Boulevard du Général de Gaulle
<u>Principe de résolution:</u>	Précision de la règle pour les propriétés concernées
<u>Nouvelle rédaction:</u>	11.5.2. Pour les propriétés riveraines du chemin de Halage, du Boulevard du Général de Gaulle et du Boulevard de l'Oise





<u>Sujet traité:</u>	Erreur matérielle
<u>Page, zone(s):</u>	99, zone UI
<u>Rédaction existante:</u>	<p>12.6.1. Stationnement des véhicules motorisés pour les bureaux.</p> <p>Le règlement doit prévoir que 10% au moins des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, soient équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.</p>
<u>Problématique identifiée:</u>	Erreur de sens.
<u>Principe de résolution:</u>	Remplacer le mot règlement par le mot projet.
<u>Nouvelle rédaction:</u>	<p>12.6.1. Stationnement des véhicules motorisés pour les bureaux.</p> <p>Le projet doit prévoir que 10% au moins des places réalisées pour une opération donnée, avec un minimum d'une place par opération, soient équipées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.</p>

Partie 11

Echéancier prévisionnel

<i>*Dates butoires ou objectifs</i>	2022		2023											
	Nov	Déc	Janv	Févr	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
Fin du recensement des besoins engagé en 2021 et 2022														
Echanges et validations des élus. Adaptation hauteur Bas Noyer si nécessaire.			15-janv											
Arrêté du Maire qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de concertation (L153-37)			15-janv											
Affichage en mairie pendant 1 mois (R153-20 et svts)			20-janv	20-févr										
Mention dans un journal (R153-20 et svts)			30-janv											
Publication au recueil des actes administratifs(R153-20 et svts) + transmission Préfecture			30-janv											
Elaboration du projet de modification et exposé des motifs (préparer deux dossiers PLU actuel et PLU modifié) + lettre accompagnement														
Notifications aux PPA (L132-7 et L132-9) (3 mois pour répondre)			30-janv			30-avr								
Saisine de l'Autorité Environnementale pour Etude Environnementale au cas par cas (3 mois pour répondre)			30-janv			30-avr								
Saisine du Tribunal Administratif pour nomination d'un Commissaire Enquêteur			30-janv		01-mars									
Arrêté du Maire pour mise à l'enquête publique du projet de PLU (L153-19)							1/15 mai							
Information aux habitants via outils habituels d'affichage et de diffusion numérique							1/15 mai							
Préparation du dossier d'Enquête Publique (dossier PPA + avis des PPA + avis AE)							1/15 mai							
Enquête publique/ Rapport du Commissaire Enquêteur (1 mois mini, 2 mois maxi)							15-mai	15-juil						
Modifications éventuelles														
Délibération du Conseil Municipal														
Affichage en mairie de la délibération pendant 1 mois (R153-20 et svts)														
Mention dans un journal (R153-20 et svts)														
Publication au recueil des actes administratifs (R153-20 et svts) + transmission Préfecture														
PLU Applicable 1 mois après la dernière formalité														