

## COMMUNE DE DEVILLE LES ROUEN

Modification simplifiée n°1 du  
Plan Local d'Urbanisme

*Notice explicative*

PLU approuvé le 22 juin 2006

PLU révisé le 19 juin 2014

# SOMMAIRE

---

1. Choix de la procédure.....	3
2. Présentation du projet de modification du PLU.....	4
3. Les modifications proposées au document d'urbanisme.....	6
<b>3.1. Les compléments apportées au rapport de présentation .....</b>	<b>6</b>
<b>3.2. Les modifications apportées au règlement écrit .....</b>	<b>7</b>
<b>3.3. Les modifications apportées au règlement graphique.....</b>	<b>14</b>

## 1. Choix de la procédure

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, la Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu. L'exercice de cette compétence par la Métropole ne permet plus aux communes de prescrire de nouvelles procédures d'évolution de leur document d'urbanisme. Dans l'attente du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la Métropole peut cependant mener des procédures simplifiées telles que des modifications ou des mises en compatibilité.

Par courrier en date du 31 mars 2016, la commune de Déville-lès-Rouen a sollicité la Métropole pour réaliser une modification simplifiée de son PLU.

Par arrêté en date du 12 mai 2016, le Président de la Métropole a prescrit une procédure de modification simplifiée du PLU de Déville-lès-Rouen, approuvé le 22 juin 2006 par le conseil municipal, en vue d'adapter le règlement de la zone U et plus spécifiquement certaines règles de la zone UA et de modifier les limite de la zone UD au profit de la zone UC.

La procédure de modification du PLU est retenue dans la mesure où elle :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- N'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone naturelle, agricole ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances,
- N'a pas pour effet d'ouvrir une zone à urbaniser.

La modification est simplifiée dans la mesure où elle :

- Ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ne diminue pas ces possibilités de construire,
- N'a pour effet de réduire une zone urbaine ou à urbaniser.

Selon l'article L153-37 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du président de l'E.P.C.I. qui établit le projet de modification simplifiée et le notifie aux Personnes Publiques Associées avant d'être mis à disposition du public durant un mois. Les modalités de cette mise à disposition doivent être quant à elles définies par le Conseil Métropolitain, en lien avec la commune, et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Dans le cadre de cette procédure dite de modification simplifiée, le projet de modification, l'exposé des motifs et le cas échéant l'avis des personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant une durée d'un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations (article L.153.47 du code de l'urbanisme). Les modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée sont définies dans la délibération du Conseil Métropolitain du 23 mars 2016 de la façon suivante :

### Pour informer le public de la mise à disposition et de ses modalités :

- l'affichage d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, les lieux et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations.
- Cet affichage est réalisé au siège de la Métropole Rouen Normandie ainsi qu'à l'Hôtel de ville de Déville-lès-Rouen
- Cet affichage est réalisé huit jours au moins avant le début de cette mise à disposition.

- Dans ce même délai, cet avis est également publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie ainsi que sur le site de la commune de Déville-lès-Rouen

Pour consulter le dossier de modification :

- la mise à disposition du public du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées, pendant un mois, au siège de la Métropole Rouen Normandie (immeuble Norwich, 14 bis avenue pasteur, CS 589-76006 Rouen cedex) et à l'Hôtel de ville de Déville-lès-Rouen

- La mise en ligne du projet et ses motifs sur le site internet de la Métropole Rouen Normandie et de la commune de Déville-lès-Rouen.

Pour s'exprimer sur le projet :

- la mise en place d'un registre où le public peut formuler ses observations au siège de la Métropole Rouen Normandie et à l'Hôtel de ville de Déville-lès-Rouen et ce pendant toute la durée de mise à disposition

- Toute personne peut également s'exprimer par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Métropole pendant toute la durée de la mise à disposition.

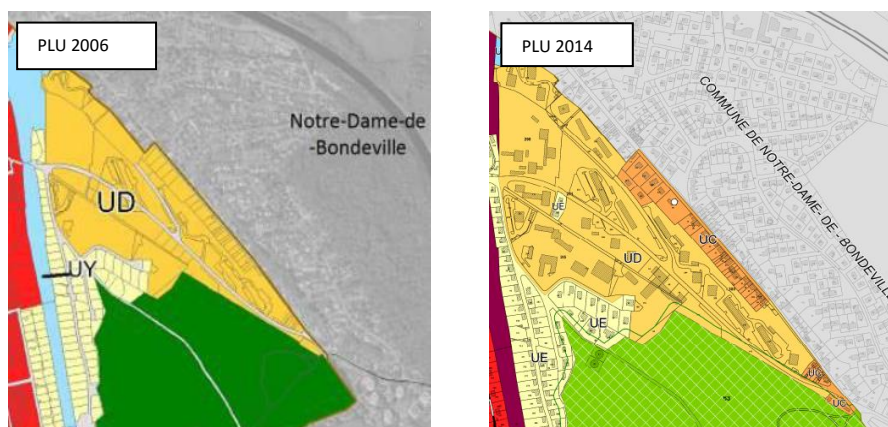
Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, tout projet de modification simplifiée des documents d'urbanisme en vigueur ne sera présenté au Conseil Métropolitain qu'une fois ces modalités satisfaites, afin que celui-ci tire le bilan de la mise à disposition du projet de modification, et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

## 2. Présentation du projet de modification du PLU

### a) Correction d'une erreur matérielle : intégration de la parcelle AC 301 à la zone UC

Lors de la révision du PLU en 2014, les limites de la zone UD (zone à vocation de grand ensembles) ont été affinées.

La zone UC était préalablement composée des quartiers du Grand Aulnay, du Petit Aulnay et de Fresnel. La révision a consisté, notamment, à intégrer de la zone UD à la zone UC (zone à vocation de densité moyenne) les habitations individuelles sises quartier Cité Fontenelle mais accessibles depuis la Côte du Mont aux Malades.



Ainsi, à ce jour, l'usage du sol correspond à la vocation de la zone. Néanmoins une erreur matérielle s'est produite dans le découpage de cette nouvelle zone UC.



La parcelle AC 301 (75m<sup>2</sup>) et la parcelle AC 36 (259 m<sup>2</sup>) font partie d'une même unité foncière mais elles ont deux zonages distincts. Il apparaît que la parcelle AC 36 est intégrée à la zone UC (zone de densité moyenne) alors que la parcelle AC 301 est intégrée à la zone UD (type ensembles).

La parcelle AC 301 dont la superficie est de 75m<sup>2</sup> est régie par les règles de la zone UD. Cette réglementation n'est pas adaptée pour le logement individuel mais pour l'habitat collectif car celle-ci obère considérablement les possibilités de construire de la parcelle (problématiques liées à la hauteur, à l'emprise...)

Ainsi, il convient donc de corriger cette erreur matérielle en incorporant la parcelle AC 301 à la zone UC.

## b) Les modifications ponctuelles du règlement

Il s'agit d'adapter plusieurs règles afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de voir immerger de nouveaux projets auparavant très contraints par le règlement.

L'article 6 de la zone UA relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera modifié. L'exception du 6.2 imposant un recul minimum de 2 mètres sur la rue Baron sera appliqué au côté pair de la rue uniquement.

L'article 8 de l'intégralité des zones U, concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sera simplifié. Aucune prescription particulière ne sera visée afin de faciliter notamment l'installation d'abris de jardin.

L'article 10 de l'intégralité des zones U relatif à la hauteur maximale des constructions sera quant à lui affiné afin d'intégrer en 10.5 le cas de figure d'un site en déclivité. Il fixera le calcul de la hauteur des constructions en tout point du terrain naturel. Cette précision permet de réduire l'impact visuel des constructions sur les coteaux et d'assurer une architecture en harmonie avec la topographie du terrain naturel. Cette disposition permettra également de garantir la même constructibilité que les terrains plats avec des niveaux de sous-sols pour assurer le stationnement ou autres locaux techniques en ne comptabilisant pas le niveau semi-enterré dans le calcul de la hauteur

L'article 12 de la zone Ua qui correspond aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules sera revu. A chaque destination de bâtiment (habitat, commerce, bureaux...) correspond une proportionnalité de place de stationnement par nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ainsi à l'heure actuelle, une place de stationnement est nécessaire pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'hébergement hôtelier et 2 places sont demandées pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux et d'activités tertiaire. Il s'agit de porter ce seuil à une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> dans la cadre de ces deux destinations.

De plus, en cas de changement de destination, les acquis de la parcelle en matière de stationnement seront conservés afin de calculer la capacité de stationnement nécessaire à la réalisation du projet.

Cette modification permet de faciliter les opérations de changement de destination et de ne pas laisser de cases commerciales ou de bureaux vides.

### 3. Les modifications proposées au document d'urbanisme

#### 3.1. Les modifications apportées au rapport de présentation

Le rapport de présentation fait état du tableau de l'évolution des superficies de la zone urbaine par secteurs urbains.

<b>Révision du PLU de Déville lès Rouen</b>					
<b>Evolution des superficies de la zone urbaine, par secteurs urbains</b>					
Secteurs	PLU approuvé en 2006		PLU de 2013		Evolution 2006-2013
	en hectares		en hectares		en hectares
	UA	42,05	UA	52,02	+9,97
	UB	16,73	UB	12,28	-4,45
	UC	33,79	UC	51,21	+17,42
	UD	30,16	UD	28,45	-1,71
	UE	40,52	UE	23,84	-16,68
	UY	64,30	UY	52,5	-11,80
	UYe	2,82			-2,82
	UYs	1,35			-1,35
			UF	8,47	+8,47
	N	2,78	N	52,65	+49,87
	Ne	3,85			-3,85
	Nf	46,31			-46,31
			Ne	1,09	+1,09
			Nj	2,15	+2,15
<b>TOTAL</b>		<b>284,66</b>		<b>284,66</b>	<b>-2,95</b>

Les surfaces sont arrondies et exprimées en hectares. La modification simplifiée proposée engendre la bascule de la parcelle AC 301 de la zone UD à la zone UC. Néanmoins la surface impactée est minime puisque cela représente 75 m<sup>2</sup> soit 0,0075hectares arrondie 0.01 hectares.

<b>Révision du PLU de Déville lès Rouen</b>					
<b>Evolution des superficies de la zone urbaine, par secteurs urbains</b>					
Secteurs	PLU approuvé en 2006		PLU de 2013		Evolution 2006-2013
	en hectares		en hectares		en hectares
	UA	42,05	UA	52,02	+9,97
	UB	16,73	UB	12,28	-4,45
	UC	33,79	UC	51,22	+17,43
	UD	30,16	UD	28,44	-1,72
	UE	40,52	UE	23,84	-16,68
	UY	64,30	UY	52,5	-11,80
	UYe	2,82			-2,82
	UYs	1,35			-1,35
			UF	8,47	+8,47
	N	2,78	N	52,65	+49,87
	Ne	3,85			-3,85
	Nf	46,31			-46,31
			Ne	1,09	+1,09
			Nj	2,15	+2,15
<b>TOTAL</b>		<b>284,66</b>		<b>284,66</b>	<b>-2,95</b>

### 3.2. Les modifications apportées au règlement écrit

#### a) Modification de l'article UA 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### UA 6 avant modification

Article UA 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principe :

6.1- Toute nouvelle construction doit être édifiée à l'alignement de fait, des voies et emprises publiques ou des façades des constructions existantes.

Exception :

6.2- En l'absence d'alignement de fait des voies et emprises publiques ou des façades des constructions existantes, toute nouvelle construction doit être édifiée avec un recul minimum de 2 mètres.

Sur la rue Baron, ce recul minimum de 2 mètres doit être respecté.

La séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être identifié.

6.3- L'édification des constructions d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

##### UA 6 après modification

Article UA 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principe :

6.1- Toute nouvelle construction doit être édifiée à l'alignement de fait, des voies et emprises publiques ou des façades des constructions existantes.

Exception :

6.2- En l'absence d'alignement de fait des voies et emprises publiques ou des façades des constructions existantes, toute nouvelle construction doit être édifiée avec un recul minimum de 2 mètres.

Sur le côté **pair** de la rue Baron, ce recul minimum de 2 mètres doit être respecté.

La séparation entre le domaine public et le domaine privé doit être identifié.

6.3- L'édification des constructions d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

#### b) Modification de l'article 8 des zones UA, UB, UC, UD et UE relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

##### Article UA 8, UB 8, UC 8, UD 8 et UE 8 avant modification

Sur une même propriété, les constructions peuvent être soit jointives, soit séparées d'une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du plus haut bâtiment au faîtage avec un minimum imposé de 1,90 mètre.

##### Article UA 8, UB 8, UC 8, UD 8 et UE 8 après modification

Pas de prescription particulière.

## c) Modification des articles UA 10, UB 10, UC 10, UD 10 et UE 10 relatif à la hauteur maximale des constructions

### Article UA 10 avant modification

Article UA 10 - La hauteur maximale des constructions

Principe :

10.1- La hauteur à respecter est exprimée en niveaux et déterminée à partir du point le plus bas du sol naturel jusqu'au faîtage de la construction.

10.2- La hauteur au faîtage des constructions doit assurer la transition volumétrique harmonieuse avec les ensembles bâtis environnants ou éléments bâtis d'intérêt patrimonial existants repérés au plan de zonage, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

10.3- La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder R+2+combles aménagés ou R+2+1 étage en retrait de 3 mètres minimum.

Exception :

10.4- Une hauteur maximale supérieure à celle prévue à l'article 10.3 peut être autorisée, à titre dérogatoire, pour respecter le gabarit d'immeubles adjacents à la nouvelle construction envisagée.

### Article UA 10 après modification

Article UA 10 - La hauteur maximale des constructions

Principe :

10.1- La hauteur à respecter est exprimée en niveaux et déterminée à partir du point le plus bas du sol naturel jusqu'au faîtage de la construction.

10.2- La hauteur au faîtage des constructions doit assurer la transition volumétrique harmonieuse avec les ensembles bâtis environnants ou éléments bâtis d'intérêt patrimonial existants repérés au plan de zonage, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

10.3- La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder R+2+combles aménagés ou R+2+1 étage en retrait de 3 mètres minimum.

**10.4- En cas de terrain en déclivité, la hauteur de la construction, exprimée en nombre de niveaux, ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel**

**Ne constituant pas un niveau au sens du présent règlement, les planchers des sous-sols semi enterrés des constructions situées sur des terrains en déclivité, dans lesquels doivent être aménagés les emplacements de stationnement, locaux à vélo, caves et locaux techniques.**

Exception :

10.5- Une hauteur maximale supérieure à celle prévue à l'article 10.3 peut être autorisée, à titre dérogatoire, pour respecter le gabarit d'immeubles adjacents à la nouvelle construction envisagée.

### Article UB 10 avant modification

Article UB 10 - La hauteur maximale des constructions

Principe :

10.1- La hauteur à respecter est exprimée en niveaux et déterminée à partir du point le plus bas du sol naturel jusqu'au faîtage de la construction.

10.2- La hauteur du faîtage des constructions doit assurer la transition volumétrique harmonieuse avec les ensembles bâtis environnants ou éléments bâtis d'intérêt patrimonial existants repérés au plan de zonage, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

10.3- La hauteur maximale ne peut excéder R+1+ un niveau de combles aménagés.



#### Article UB 10 après modification

Article UB 10 - La hauteur maximale des constructions

Principe :

10.1- La hauteur à respecter est exprimée en niveaux et déterminée à partir du point le plus bas du sol naturel jusqu'au faîtage de la construction.

10.2- La hauteur du faîtage des constructions doit assurer la transition volumétrique harmonieuse avec les ensembles bâtis environnants ou éléments bâtis d'intérêt patrimonial existants repérés au plan de zonage, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

10.3- La hauteur maximale ne peut excéder R+1+ un niveau de combles aménagés.

**10.4- En cas de terrain en déclivité, la hauteur de la construction, exprimée en nombre de niveaux, ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel**

**Ne constituant pas un niveau au sens du présent règlement, les planchers des sous-sols semi enterrés des constructions situées sur des terrains en déclivité, dans lesquels doivent être aménagés les emplacements de stationnement, locaux à vélo, caves et locaux techniques.**

#### Article UC 10 avant modification

Article UC 10 - La hauteur maximale des constructions

Principe :

10.1- La hauteur à respecter est exprimée en niveaux et déterminée à partir du point le plus bas du sol naturel jusqu'au faîtage de la construction.

10.2- La hauteur au faîtage des constructions doit assurer la transition volumétrique harmonieuse avec les ensembles bâtis environnants ou éléments bâtis d'intérêt patrimonial existants repérés au plan de zonage, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

10.3- La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder R+2+combles aménagés ou R+2+1 étage en retrait de 3 mètres minimum.

Dans les secteurs indicés UCa au plan de zonage, la hauteur maximum autorisée des nouvelles constructions est portée à R+3+combles aménagés.

Exception :

10.4- Une hauteur maximale supérieure à celle prévue à l'article 10.3 peut être autorisée, à titre dérogatoire, pour respecter le gabarit d'immeubles adjacents à la nouvelle construction envisagée.

#### Article UC 10 après modification

Article UC 10 - La hauteur maximale des constructions

Principe :

10.1- La hauteur à respecter est exprimée en niveaux et déterminée à partir du point le plus bas du sol naturel jusqu'au faîtage de la construction.

10.2- La hauteur au faîtage des constructions doit assurer la transition volumétrique harmonieuse avec les ensembles bâtis environnants ou éléments bâtis d'intérêt patrimonial existants repérés au plan de zonage, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

10.3- La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder R+2+combles aménagés ou R+2+1 étage en retrait de 3 mètres minimum.

Dans les secteurs indicés UCa au plan de zonage, la hauteur maximum autorisée des nouvelles constructions est portée à R+3+combles aménagés.

**10.4- En cas de terrain en déclivité, la hauteur de la construction, exprimée en nombre de niveaux, ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel**

**Ne constituant pas un niveau au sens du présent règlement, les planchers des sous-sols semi enterrés des constructions situées sur des terrains en déclivité, dans lesquels doivent être aménagés les emplacements de stationnement, locaux à vélo, caves et locaux techniques.**

Exception :

10.5- Une hauteur maximale supérieure à celle prévue à l'article 10.3 peut être autorisée, à titre dérogatoire, pour respecter le gabarit d'immeubles adjacents à la nouvelle construction envisagée.

#### Article UD 10 avant modification

Article UD 10 - La hauteur maximale des constructions

Principe :

10.1- La hauteur à respecter est exprimée en niveaux et déterminée à partir du point le plus bas du sol naturel jusqu'au faîtage de la construction.

10.2- La hauteur au faîtage des constructions doit assurer la transition volumétrique harmonieuse avec les ensembles bâtis environnants, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

10.3- La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder R+3+combles aménagés ou R+3+1 étage en retrait de 3 mètres minimum.

#### Articles UD 10 après modification

Article UD 10 - La hauteur maximale des constructions

Principe :

10.1- La hauteur à respecter est exprimée en niveaux et déterminée à partir du point le plus bas du sol naturel jusqu'au faîtage de la construction.

10.2- La hauteur au faîtage des constructions doit assurer la transition volumétrique harmonieuse avec les ensembles bâtis environnants, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

10.3- La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder R+3+combles aménagés ou R+3+1 étage en retrait de 3 mètres minimum.

**10.4- En cas de terrain en déclivité, la hauteur de la construction, exprimée en nombre de niveaux, ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel**

**Ne constituant pas un niveau au sens du présent règlement, les planchers des sous-sols semi enterrés des constructions situées sur des terrains en déclivité, dans lesquels doivent être aménagés les emplacements de stationnement, locaux à vélo, caves et locaux techniques.**

#### Article UE 10 avant modification

Article UE 10 - La hauteur maximale des constructions

Principe :

10.1- La hauteur à respecter est exprimée en niveaux et déterminée à partir du point le plus bas de la construction jusqu'au faîtage de la construction.

10.2- La hauteur au faîtage des constructions doit assurer la transition volumétrique harmonieuse avec les ensembles bâtis environnants ou éléments bâtis d'intérêt patrimonial existants repérés au plan de zonage, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

10.3- La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder R+1+C ou R+1+1 en retrait.

#### Article UE 10 après modification

Article UE 10 - La hauteur maximale des constructions

Principe :

10.1- La hauteur à respecter est exprimée en niveaux et déterminée à partir du point le plus bas de la construction jusqu'au faîtage de la construction.

10.2- La hauteur au faîtage des constructions doit assurer la transition volumétrique harmonieuse avec les ensembles bâtis environnants ou éléments bâtis d'intérêt patrimonial existants repérés au plan de zonage, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

10.3- La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder R+1+C ou R+1+1 en retrait.

**10.4- En cas de terrain en déclivité, la hauteur de la construction, exprimée en nombre de niveaux, ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel**

**Ne constituant pas un niveau au sens du présent règlement, les planchers des sous-sols semi enterrés des constructions situées sur des terrains en déclivité, dans lesquels doivent être aménagés les emplacements de stationnement, locaux à vélo, caves et locaux techniques.**

#### **c) Modification de l'article UA 12.5 relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aire de stationnement des véhicules**

##### Article 12.5 de la zone UA, avant modification

12.5-Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

##### **Normes de stationnement Véhicules Particuliers (arrondir au chiffre entier supérieur)**

###### **Habitat :**

- Lors de la création de logements, il doit être réalisé au minimum : 1 place par logement inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1,5 place par logement dont la superficie est comprise entre 50 et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places par logement supérieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Lors de la construction de logements à usage d'habitat locatif financé par un prêt de l'Etat, il doit être réalisé une aire de stationnement par logement au minimum.

- Dans les opérations de plus de 10 logements, 10% de places supplémentaires calculés sur le total des places sont demandées en surface afin d'accueillir les visiteurs. Ces places doivent être réalisées en dehors de l'espace clos de la résidence et accessibles depuis le domaine public.

- En cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

- La transformation de garage en logement est interdite lorsque ce garage est le seul moyen de stationnement d'un logement.

###### **Commerces :**

- surface de vente isolée inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, pas de place exigée.

- plus de 50 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.

###### **Hébergements hôteliers :**

- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

###### **Bureaux et activités tertiaires :**

- 2 places au minimum par tranches de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Activités artisanales :**

- stationnement hors voies publiques.
- 1 place au minimum pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de parking doit être apprécié en fonction de l'effectif et des horaires de fréquentation des dits établissements.

12.6- Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes.

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

**Habitat :**

- Dans les opérations de plus de 2 logements : 1 place minimum par logement.

**Bureaux et activités tertiaires :**

- 1 place minimum pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

-le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur destination. Les places de stationnement pour bicyclettes doivent être abritées, équipées d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessibles. L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit prévoir une surface équivalente à 1 mètre carré par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

**Article 12.5 de la zone UA après modification**

12.5-Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

**Normes de stationnement Véhicules Particuliers (arrondir au chiffre entier supérieur)****Habitat :**

- Lors de la création de logements, il doit être réalisé au minimum : 1 place par logement inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1,5 place par logement dont la superficie est comprise entre 50 et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places par logement supérieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Lors de la construction de logements à usage d'habitat locatif financé par un prêt de l'Etat, il doit être réalisé une aire de stationnement par logement au minimum.
- Dans les opérations de plus de 10 logements, 10% de places supplémentaires calculés sur le total des places sont demandées en surface afin d'accueillir les visiteurs. Ces places doivent être réalisées en dehors de l'espace clos de la résidence et accessibles depuis le domaine public.
- En cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.
- La transformation de garage en logement est interdite lorsque ce garage est le seul moyen de stationnement d'un logement.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

**Commerces :**

- surface de vente isolée inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, pas de place exigée.
- plus de 50 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

**Hébergements hôteliers :**

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Bureaux et activités tertiaires :**

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

**Activités artisanales :**

- stationnement hors voies publiques.

- 1 place au minimum pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

**Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de parking doit être apprécié en fonction de l'effectif et des horaires de fréquentation des dits établissements.

12.6- Les logements, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent disposer de places de stationnement pour bicyclettes.

Le nombre de places requis (arrondi au nombre entier supérieur) est fixé comme suit :

**Habitat :**

-Dans les opérations de plus de 2 logements : 1 place minimum par logement.

En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

**Bureaux et activités tertiaires :**

-1 place minimum pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :**

-le nombre de places de stationnement est déterminé en considération de leur nature et de leur destination.

Les places de stationnement pour bicyclettes doivent être abritées, équipées d'un système d'attache (arceaux...) et facilement accessibles. L'emplacement destiné au stationnement des bicyclettes doit prévoir une surface équivalente à 1 mètre carré par place requise. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les caractéristiques des places de stationnement prévues ne garantissent pas leur fonctionnalité.

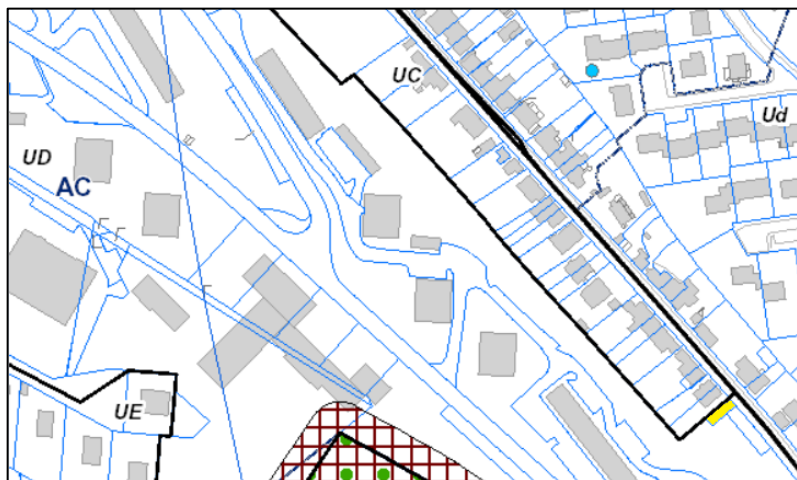
En cas de changement de destination, ces exigences sont diminuées du nombre de place de stationnement calculé par application de l'article 12.5 aux surfaces existantes avant travaux.

### 3.3. Les modifications apportées au règlement graphique

Afin d'intégrer la parcelle A 301 à la zone UC il convient de modifier le plan de zonage comme il suit :

**Plan de zonage :**

Avant modification



Après modification



## 4. Conclusion

Les pièces du PLU modifiées sont le rapport de présentation du PLU, le règlement du PLU et le plan de zonage. La mise à disposition du dossier au public se déroulera du 24 août au 23 septembre 2016.