

VILLE DE PETIT-QUEVILLY

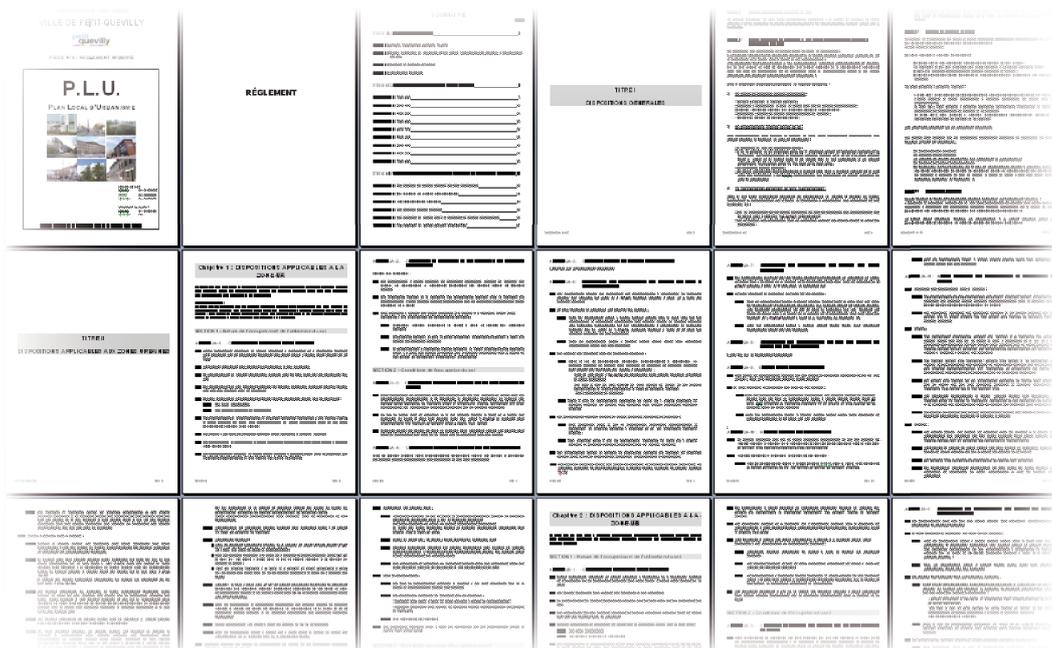


PIÈCE N°2 : NOTICE DE PRESENTATION

MODIFICATION N°2

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME



Révision du PLU :
prescrite le : 1^{er}.02.2002
arrêtée le : 06.02.2006
approuvée le : 15.12.2006

Modification n°1 du PLU :
prescrite le : 06.07.2010
approuvée le : 09.12.2010

Modification n°2 du PLU :
prescrite le : 23.06.2011
approuvée le : 16.12.2011

Sommaire

1. Opportunité de la modification	Page 3
2. Présentation de la Ville de Petit-Quevilly	Page 5
3. Le Plan Local d'Urbanisme	Page 8
4. Détails et justifications des modifications	Page 11
4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art 6)	Page 11
4.2. Précision sur la référence de calcul pour les hauteurs (art. 10 et 11)	Page 17
4.3. Erreur matérielle en zone UD (art 11)	Page 19
5. Incidences de la modification	Page 22
5.1. Conforter la vocation résidentielle	Page 22
5.2. Consolider l'activité économique	Page 22
5.3. Améliorer le cadre de vie	Page 22
5.4. Valoriser le patrimoine	Page 23

1. Opportunité de la modification

La Ville de Petit-Quevilly a prescrit une procédure de révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) le 1^{er} février 2002.

Le P.L.U. a été arrêté le 6 février 2006, puis approuvé le 15 décembre 2006.

Depuis cette date, le P.L.U. a fait l'objet d'une **procédure de modification** prescrite le 6 juillet 2010 et **approuvée le 9 décembre 2010.**

Cette 1^{ère} modification du PLU avait pour objet de :

- pallier les difficultés récurrentes lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme sur les zones urbaines à vocation résidentielle (UA-UB-UC-UD-UE-UR) :

✕ Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (alignement en limite d'emprise publique, implantation en retrait de l'emprise publique, alignement de fait, agrandissements et surélévations...);

✕ Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (essentiellement en zone UR) ;

✕ Article 9 : emprise au sol des constructions ;

✕ Article 10 : hauteur maximale des constructions ;

✕ Article 11 : aspects extérieurs des constructions et aménagement des abords (clôtures...);

✕ Article 12 : aire de stationnement (nombre de places, emprise des places...);

✕ Article 13 : espaces libres et plantations (composition des espaces verts, espaces verts imposés, comptage des arbres et arbustes, matériaux perméables...).

- prendre en considération les évolutions récentes des jurisprudences et préciser certaines des règles pour limiter les champs dérogatoires (emprise au sol, hauteur des clôtures, stationnement...) dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme ;

- procéder à certains ajustements, précisions ou corrections dans le cadre de l'évolution « ordinaire » d'un P.L.U..

Par délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2011 la Ville de Petit-Quevilly a engagé la deuxième procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure a pour objectif d'actualiser et d'ajuster certains éléments du règlement.

Plus précisément, il s'agit notamment :

- de permettre l'ouverture de perspectives majeures en zone urbaine UB, secteur à vocation résidentielle principalement d'habitat dense en restructuration ;**
- d'encourager le recours à des formes urbaines contemporaines (alternance de pleins et de vides...) tout en maintenant le principe de densité de la zone UB ;**
- de procéder à certains ajustements, précisions ou corrections dans le cadre de l'évolution « ordinaire » d'un P.L.U..**

2. Présentation de la Ville de Petit-Quevilly

Avant-propos :

Cette partie a pour objet de présenter succinctement la Ville de Petit-Quevilly afin de faciliter la compréhension de la présente modification.

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme – Partie I – Le Diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement comprend une présentation très détaillée de la commune.

Dans le département de Seine-Maritime, au cœur de l'agglomération rouennaise, la ville de Petit-Quevilly compte 22 288 habitants. Elle est chef lieu de canton.

Les communes limitrophes de Petit-Quevilly, sont au nombre de trois :

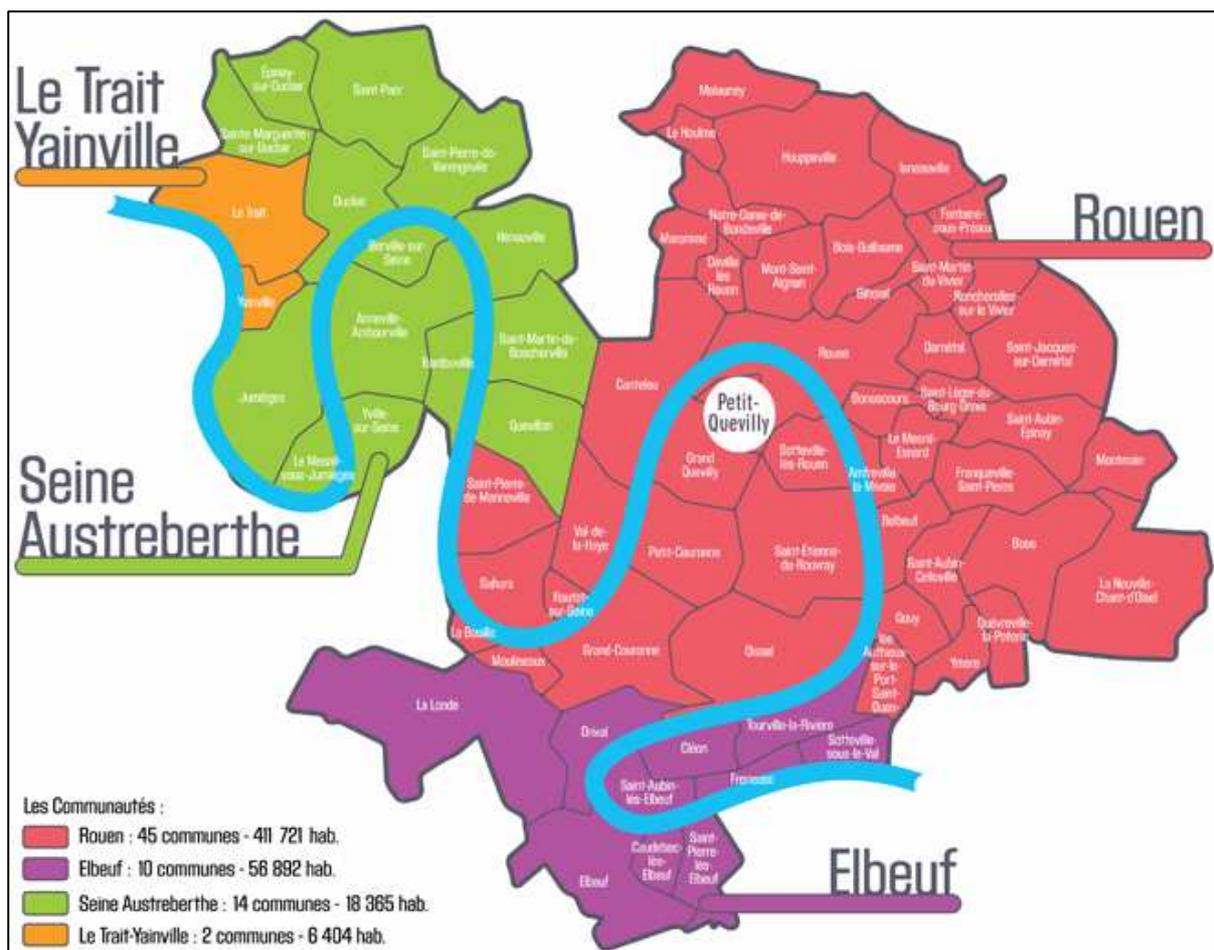
- Rouen ;
- Sotteville-Lès-Rouen ;
- Le Grand-Quevilly.

La ville de Petit-Quevilly fait partie de la Communauté d'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe (CREA) depuis le 1^{er} janvier 2010 (cf. figure n°1). Précédemment la Ville de Petit-Quevilly faisait partie de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise (CAR).

De part son appartenance à la CAR, puis à la CREA, la Ville de Petit-Quevilly est soumise à de nombreux documents supra communaux, tel que le Schéma Directeur de l'agglomération Rouen-Elbeuf, le Plan de Déplacement Urbain (P.D.U.), le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.)...nombre de ces documents sont actuellement en cours de révision.

La commune occupe un territoire d'une superficie totale de 435 hectares qui sont répartis en 320 hectares urbanisés et 100 hectares de surface industrielle (la zone industrielle des Pâtis et la zone industrielle des Quais de Seine).

Figure n°1 : Carte de la CREA

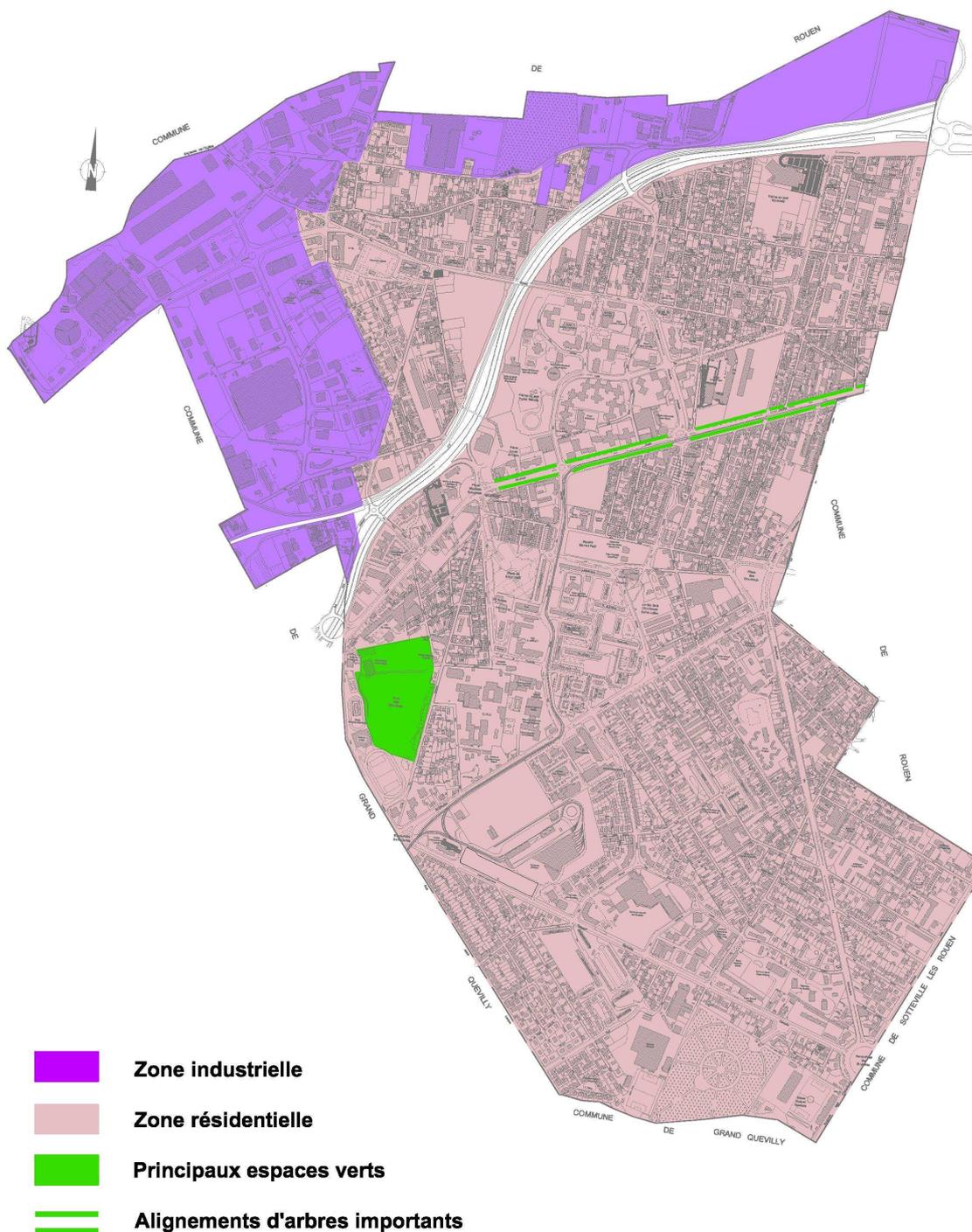


Elle se situe sur la rive gauche de la Seine, à l'intérieur d'un méandre très fermé.

Le territoire de la ville comprend deux grands secteurs fonctionnels (cf. figure n°2):

- Le secteur d'activités économiques lié au site industrialo-portuaire, au Nord, une des images fortes de la ville ;
- Un vaste secteur à vocation mixte mais essentiellement résidentielle, composé de différents quartiers résultant de l'histoire de la ville.

Figure n°2 : Plan des secteurs fonctionnels de la Ville de Petit-Quevilly



3. Présentation du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est composé de 6 zones urbaines à vocation résidentielle (UA, UB, UC, UD, UE et UR) et de 3 zones urbaines à vocation d'activités (UX, UY et UZ), cf. figure n°3 :

Les zones urbaines à vocation résidentielle

- **Zone UA - collectif dense :**

A vocation résidentielle, principalement d'habitat collectif dense. Elle accueille aussi les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que des bureaux, des commerces, des services et de l'artisanat ;

- **Zone UB – collectif dense en restructuration :**

A vocation résidentielle principalement d'habitat collectif dense. Sont également autorisés les commerces, services, bureaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif ;

- **Zone UC – individuel dense :**

A vocation résidentielle principalement de petits collectifs et d'habitat individuel dense, implantés en ordre continu ou discontinu. Sont également autorisées les activités autres que les activités à usage industriel ;

- **Zone UD – individuel moyennement dense**

A vocation résidentielle principalement de petit collectif et d'habitat individuel dense, implantés en ordre continu ou discontinu. Quelques immeubles collectifs et des équipements publics et/ou d'intérêt collectif y sont également autorisés ;

- **Zone UE – individuel faiblement dense**

A vocation résidentielle principalement d'habitat de type individuel implanté en ordre discontinu ;

Zone UR – renouvellement urbain - Tallandier

A caractère central, comporte une pluralité de fonctions. Elle accueille des équipements d'intérêt collectif, des bureaux, des services, des commerces ainsi que des logements collectifs ;

Les zones urbaines à vocation d'activités

- Zone UX – Activités économiques – Seine Ouest

Dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global sur le site de « Seine Ouest, la zone UX est limitée dans son développement ;

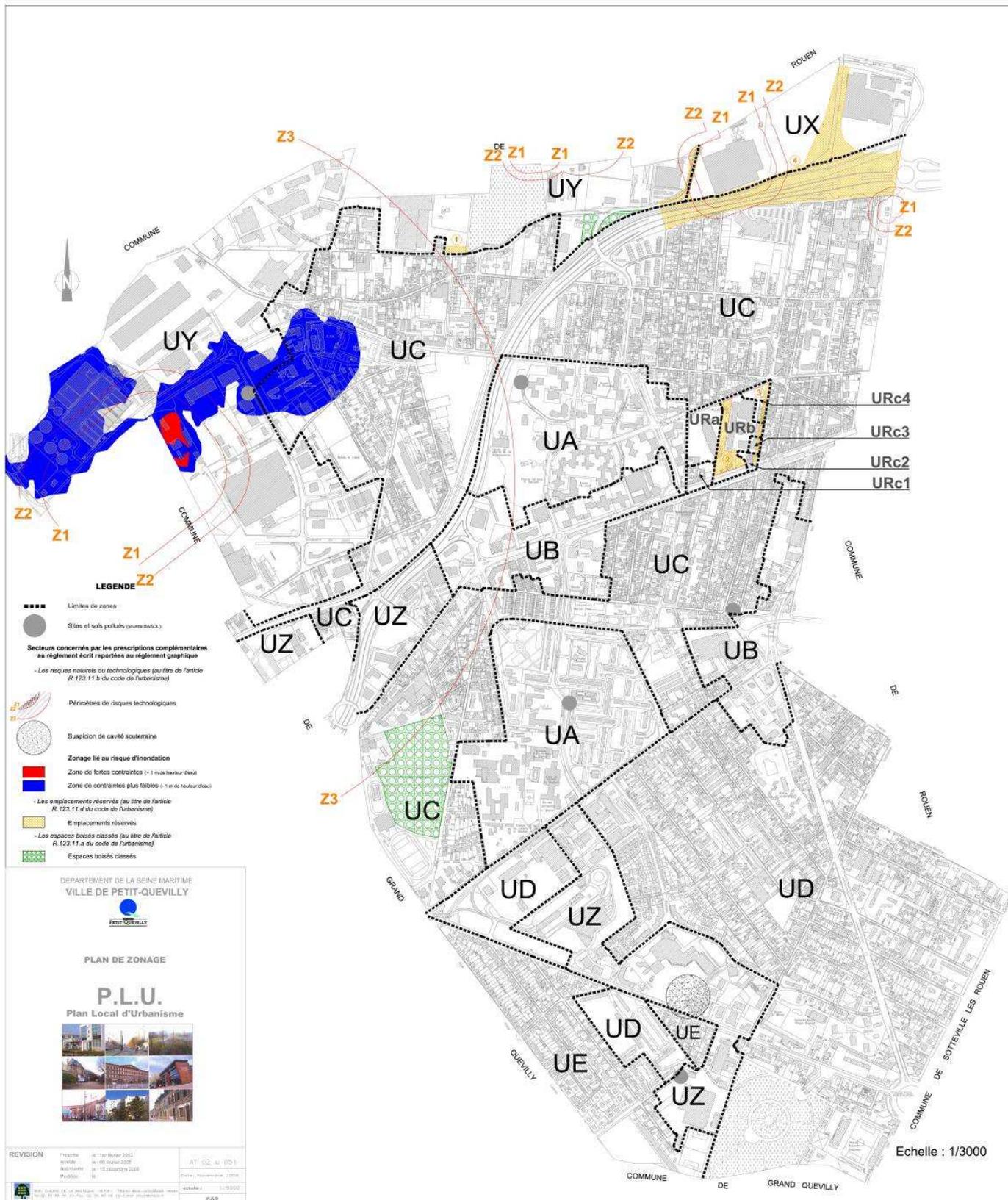
- Zone UY – Activités économiques – Pâtis et Quai de Seine

A vocation d'accueil principalement d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de commerces ;

- Zone UZ – Activités économiques – Girardin

A vocation d'accueil principalement d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de commerces de proximité, d'artisanat, de bureaux et de services.

Figure n°3 : Plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme



4. Détails et justifications des modifications

4.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art 6)

Dans la plupart des zones urbaines à vocation résidentielle, les constructions peuvent s'implanter majoritairement à l'alignement de l'emprise publique ou en retrait de 3 ou 5 mètres minimum, à l'exception des zones UB et UE (cf. figure n°4).

Figure n°4 : Récapitulatif du règlement écrit de l'article 6 du PLU opposable

		UA	UB	UC	UD	UE	UR
		<i>Collectif dense</i>	<i>Collectif dense en restructuration</i>	<i>Individuel dense</i>	<i>Individuel moyennement dense</i>	<i>Individuel faiblement dense</i>	<i>Tallandier - Renouveau urbain</i>
Constructions (sauf exceptions)	Alignement emprise publique	Majoritairement à l'alignement de l'emprise publique	Majoritairement à l'alignement de l'emprise publique	Majoritairement à l'alignement de l'emprise publique	Majoritairement à l'alignement de l'emprise publique		Majoritairement à l'alignement emprise publique (URA et URC 1, 2 3 et 4)
	Retrait de 3 mètres minimum					Retrait de 3 mètres minimum	
	Retrait de 5 mètres minimum	Retrait de 5 mètres minimum		Retrait de 5 mètres minimum	Retrait de 5 mètres minimum		Retrait de 5 mètres minimum (URB)
	Alignement de fait			Alignement de fait (possibilité de s'aligner ou non en extrémité)	Alignement de fait (possibilité de s'aligner ou non en extrémité)		
Exceptions	Extensions mesurées (2.3.1)	2.3.1. : Majoritairement à l'alignement ou 2 mètres minimum	2.3.1. : Majoritairement à l'alignement ou 10 mètres maximum	2.3.1. : Majoritairement à l'alignement ou 5 mètres minimum ou continuité également pour les extensions non mesurées	2.3.1. : Majoritairement à l'alignement ou 5 mètres minimum ou continuité également pour les extensions non mesurées	2.3.1. : 3 mètres minimum ou continuité également pour les extensions non mesurées	2.3.1. : pas de prescription
	Annexes jointives ou non de faible importance (2.3.2)	2.3.2. : Majoritairement à l'alignement ou 2 mètres minimum	2.3.2. : Majoritairement à l'alignement ou 10 mètres maximum	2.3.2. : Majoritairement à l'alignement ou 5 mètres minimum	2.3.2. : Majoritairement à l'alignement ou 5 mètres minimum	2.3.2. : Majoritairement à l'alignement ou 3 mètres minimum	2.3.2. : pas de prescriptions
	Reconstruction à l'identique après sinistre (2.3.3)	2.3.3. : Implantation initiale	2.3.3. : Implantation initiale	2.3.3. : Implantation initiale	2.3.3. : Implantation initiale	2.3.3. : Implantation initiale	2.3.3. : pas de prescription
Avancées	Balcons	Balcons sous conditions	Balcons sous conditions	Balcons sous conditions	Balcons sous conditions	Balcons sous conditions	Balcons sous conditions
	Bow-window (oriel) et loggias	Bow-window (oriel) et loggias sous conditions	Bow-window (oriel) et loggias sous conditions	Bow-window (oriel) et loggias sous conditions	Bow-window (oriel) et loggias sous conditions	Bow-window (oriel) et loggias sous conditions	Bow-window (oriel) et loggias sous conditions
	Modénatures	Modénatures	Modénatures	Modénatures	Modénatures	Modénatures	Modénatures
	Dérrogations	Si contrainte technique - tout élément peut être interdit en surplomb emprise publique	Si contrainte technique - tout élément peut être interdit en surplomb emprise publique	Si contrainte technique - tout élément peut être interdit en surplomb emprise publique	Si contrainte technique - tout élément peut être interdit en surplomb emprise publique	Si contrainte technique - tout élément peut être interdit en surplomb emprise publique	Si contrainte technique - tout élément peut être interdit en surplomb emprise publique

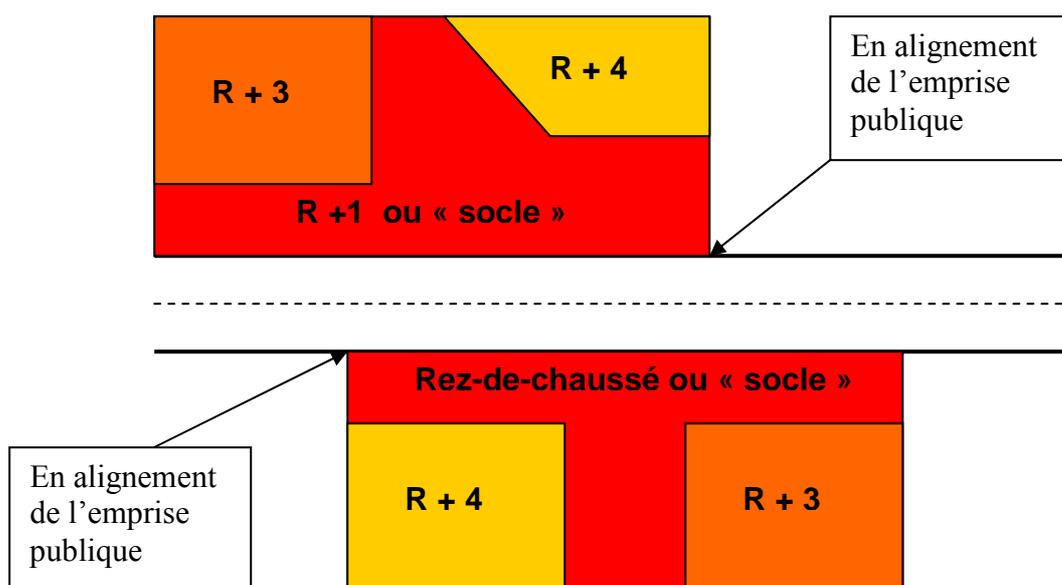
La zone UB présente la caractéristique de contenir en grande proportion de l'habitat collectif dense autour d'axes routiers structurants, à l'instar de la zone UA. Cependant, la rédaction actuelle du PLU édicte une implantation plutôt stricte, sans alternative de retrait. En effet, toutes les constructions de la zone UB doivent être implantées majoritairement à l'alignement (horizontalement ou verticalement).

Cependant, les architectures dites contemporaines proposent fréquemment des fragmentations des façades que ce soit pour des raisons esthétiques ou techniques. La modification n°1 du PLU avait déjà introduit la notion de « majoritairement » pour tendre vers cet objectif.

Il est proposé d'encourager davantage ces nouvelles formes urbaines en autorisant les constructions sur « socle » (cf. figure n°5):

- Le « socle », constitué au moins du rez-de-chaussée et de ses niveaux inférieurs implantés majoritairement à l'alignement de l'emprise publique, favorise un ordre urbain continu et garantit la densité des ilots.
- Le retrait des étages permet de générer des perspectives visuelles majeures aux abords des axes structurants.

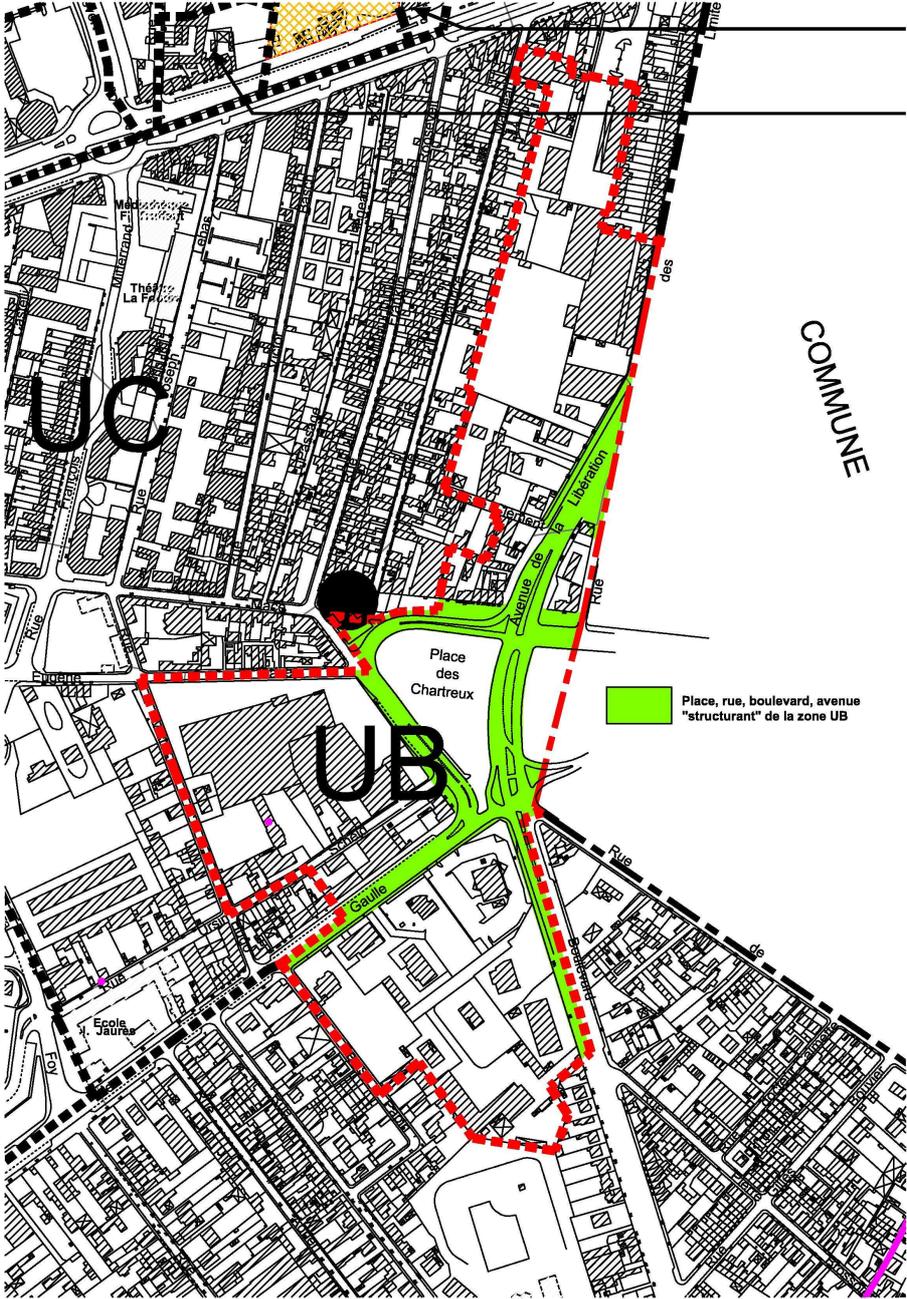
Figure n°5 : Exemples de forme architecturale avec un socle constitué par le rez-de-chaussée :



Ce principe s'applique principalement pour les parcelles de grande superficie, présentant un potentiel de renouvellement certain, et situées le long des axes structurants de la zone UB, à savoir les places, rues, boulevards et avenues (cf. figure n°6).

La modification a été traduite dans le règlement du PLU comme une exception.

Figure n°6 : Extrait du zonage – Zone UB



Règlement écrit modifié

« 6.1. Les constructions doivent être implantées majoritairement à l'alignement de l'emprise publique.

6.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

6.2.1. Pour les constructions visées à l'article UB-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles l'implantation est soit majoritairement à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 10 mètres maximum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique,

6.2.2. Pour les constructions visées à l'article UB-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquelles l'implantation initiale doit être respectée.

6.2.3. Pour les constructions situées le long des places, rues, boulevards ou avenues « structurants », pour lesquelles au moins les rez-de-chaussée et les niveaux inférieurs doivent être implantés majoritairement à l'alignement de l'emprise publique. »

Dans l'esprit de favoriser davantage les architectures contemporaines et les nouveaux matériaux de parement de façade extérieure, il paraît également intéressant d'autoriser plus précisément la réalisation d'habillage végétalisé sur les façades donnant sur le domaine public.

Ce principe d'habillage ou de parement des façades nécessite l'installation d'une structure porteuse (souvent en ossature métallique) servant de fil conducteur aux végétaux, positionnée en saillie du nu de la façade et, la réservation d'une bande de terre en pied d'immeuble si les végétaux partent du sol.

Une attention particulière doit être apportée à l'entretien des façades et des structures végétalisées. C'est pourquoi, l'ensemble de l'appareillage doit demeurer la propriété de l'immeuble qui le supporte.

Les plantations en pied d'immeuble doivent donc être situées en domaine privé.

Pour ce faire, l'immeuble observera un recul suffisant (pour permettre les plantations) qui a été évalué à 1 mètre maximum, par rapport à l'alignement de l'emprise publique.

La délimitation entre le domaine public et le domaine privé devra être matérialisée par tout élément de clôture (grille, mur de soutènement,...etc) assurant la pérennisation des façades végétalisées.

La modification a été traduite dans le règlement du PLU comme une exception.

Exemple de rédaction de l'article UB-6.

Règlement écrit avant modifications

« 6.1. Les constructions doivent être implantées majoritairement à l'alignement de l'emprise publique.

6.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

6.2.1. Pour les constructions visées à l'article UB-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles l'implantation est soit majoritairement à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 10 mètres maximum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique,

6.2.2. Pour les constructions visées à l'article UB-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquelles l'implantation initiale doit être respectée. »

Règlement écrit modifié

« 6.1. Les constructions doivent être implantées majoritairement à l'alignement de l'emprise publique.

6.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

6.2.1. Pour les constructions visées à l'article UB-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles l'implantation est soit majoritairement à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 10 mètres maximum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique,

6.2.2. Pour les constructions visées à l'article UB-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquelles l'implantation initiale doit être respectée.

6.2.3. Pour les constructions situées le long des places, rues, boulevards ou avenues « structurants », pour lesquelles au moins les rez-de-chaussée et les niveaux inférieurs devront être implantés majoritairement à l'alignement de l'emprise publique.

6.2.4. Pour les constructions présentant des façades végétalisées, pour lesquelles un recul d'un maximum de 1 mètre est autorisé par rapport à l'alignement de l'emprise publique.

4.2. Précision sur la référence de calcul pour les hauteurs (art. 10 et 11)

Le règlement écrit des zones du PLU, précise, dans ses articles 10.1 et 11.4.2 la hauteur maximale des constructions et des clôtures, ainsi que le moyen pour mesurer cette hauteur.

La hauteur est mesurée « [...] à l'aplomb de la construction à partir du terrain jusqu'au point le plus haut du bâtiment ». Or, il s'avère que le terrain peut être remanié par des déblais et remblais et constitue alors un référentiel différent pour la mesure. Il convient donc de préciser, comme cela est déjà partiellement le cas dans la zone UR, que ce référentiel est le terrain naturel existant, ou le sol naturel existant, c'est-à-dire le terrain au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Il en est de même pour les clôtures.

En conséquence, les articles 10 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UR, UX, UY et UZ sont complétés avec les termes « naturel existant ».

En conséquence, les articles 11 des zones UA, UB, UC, UD, UE sont complétés avec les termes « existant ».

Application à toutes les zones (UA, UB, UC, UD, UE, UR, UX, UY, UZ)

Rédaction de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions

Règlement écrit avant modifications

« 10.1 La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 18 mètres, mesurés à l'aplomb de la construction à partir du terrain jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques et/ou architecturaux.

10.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants

10.2.1 Pour les constructions visées à l'article UA-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, pour lesquelles la hauteur maximale ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment principal

10.2. Pour les constructions visées à l'article UA-2.3 alinéas 2.3.3, pour lesquelles la hauteur initiale doit être respectée

.

Règlement écrit modifié

« 10.1 La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 18 mètres, mesurés à l'aplomb de la construction à partir du terrain **naturel existant** jusqu'au point le plus haut du bâtiment hors ouvrages techniques et/ou architecturaux.

10.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas dans les cas suivants :

10.2.1 Pour les constructions visées à l'article UA-2.3. alinéas 2.3.1 et 2.3.2, pour lesquelles la hauteur maximale ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment principal

10.2. Pour les constructions visées à l'article UA-2.3 alinéas 2.3.3, pour lesquelles la hauteur initiale doit être respectée

Application à toutes les zones excepté UR, UX, UY et UZ (UA, UB, UC, UD, UE)

Rédaction de l'article 11.4 – Clôture

Règlement écrit avant modifications

« 11.4.2 La hauteur totale des clôtures, qu'elles soient implantées en limite sur voie ou en limites séparatives, est au plus égale à 2,00 mètres avec une marge de 10% autorisée pour s'adapter à la topographie du terrain naturel. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des clôtures est au plus égale à 9,00 mètres.

La hauteur des clôtures ponctuelles matérialisant les entrées des résidences est au plus égale à 3,00 mètres. »

Règlement écrit modifié

« 11.4.2 La hauteur totale des clôtures, qu'elles soient implantées en limite sur voie ou en limites séparatives, est au plus égale à 2,00 mètres avec une marge de 10% autorisée pour s'adapter à la topographie du terrain naturel **existant**. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des clôtures est au plus égale à 9,00 mètres.

La hauteur des clôtures ponctuelles matérialisant les entrées des résidences est au plus égale à 3,00 mètres. »

4.3. Erreur matérielle en zone UD (art 11)

Une erreur matérielle a été mise en exergue dans le règlement écrit de la zone UD.

En effet l'article UD.11.4.6. aurait du être numéroté article UD 11.4.5 dans la mesure où il suit l'article UD.11.4.4..

Cette erreur de numérotation d'article a été seulement relevée en zone UD et a été commise durant la révision du POS en PLU. La présente modification donne l'opportunité de la corriger.

Rédaction de l'article UD 11

Règlement écrit avant modifications

« 11.4. Clôture (y compris murs et portails) :

11.4.1. Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie présentant une unité architecturale, il peut être imposé un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.

11.4.2. La hauteur totale des clôtures, qu'elles soient implantées en limite sur voie ou en limites séparatives, est au plus égale à 2,00 mètres avec une marge de 10% autorisée pour s'adapter à la topographie du terrain naturel. Pour les

équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des clôtures est au plus égale à 9,00 mètres.

La hauteur des clôtures ponctuelles matérialisant les entrées des résidences est au plus égale à 3,00 mètres.

11.4.3. Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériau brut (béton brut de décoffrage, parpaing de béton, brique destinée à être enduite, panneau en tôle ou en plastique...) sont interdites. De même sont interdits les enduits sur les murs constitués de brique, silex, moellon, bloc de pierre, sauf nécessité technique le justifiant, notamment si le mur est en très mauvais état.

11.4.4. Les grillages constituant les clôtures doivent être en panneaux et mailles rigides, sauf s'ils sont doublés d'une haie composée ou champêtre.

11.4.6. En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être conçues de manière à favoriser la transparence. Elles peuvent toutefois être constituées d'un soubassement en matériau opaque d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage à panneaux et mailles rigides ou de tout autre dispositif à claire-voie. La transparence peut être supprimée si les conditions suivantes sont réunies : les murs pleins doivent être édifiés en brique ou en silex ou en moellon ou en bloc de pierre ou en matériaux recouverts d'un parement en harmonie avec la façade de la construction principale existante sur la propriété et respecter une trame. »

Règlement écrit modifié

« 11.4. Clôture (y compris murs et portails) :

11.4.1. Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie présentant une unité architecturale, il peut être imposé un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.

11.4.2. La hauteur totale des clôtures, qu'elles soient implantées en limite sur voie ou en limites séparatives, est au plus égale à 2,00 mètres avec une marge de 10% autorisée pour s'adapter à la topographie du terrain naturel. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des clôtures est au plus égale à 9,00 mètres.

La hauteur des clôtures ponctuelles matérialisant les entrées des résidences est au plus égale à 3,00 mètres.

11.4.3. Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériau brut (béton brut de décoffrage, parpaing de béton, brique destinée à être enduite, panneau en tôle ou en plastique...) sont interdites. De même sont interdits les enduits sur les murs constitués de brique, silex, moellon, bloc de pierre, sauf nécessité technique le justifiant, notamment si le mur est en très mauvais état.

11.4.4. Les grillages constituant les clôtures doivent être en panneaux et mailles rigides, sauf s'ils sont doublés d'une haie composée ou champêtre.

11.4.56. En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être conçues de manière à favoriser la transparence. Elles peuvent toutefois être constituées d'un soubassement en matériau opaque d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage à panneaux et mailles rigides ou de tout autre dispositif à claire-voie. La transparence peut être supprimée si les conditions suivantes sont réunies : les murs pleins doivent être édifiés en brique ou en silex ou en moellon ou en bloc de pierre ou en matériaux recouverts d'un parement en harmonie avec la façade de la construction principale existante sur la propriété et respecter une trame. »

5. Incidences de la modification

La présente partie a pour objet l'étude des incidences des modifications du règlement écrit sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Le PADD se construit autour de quatre objectifs qui sont les priorités de la politique urbaine de la commune :

- Conforter la vocation résidentielle ;
- Consolider l'activité économique ;
- Améliorer le cadre de vie ;
- Valoriser le patrimoine.

5.1. Conforter la vocation résidentielle

La présente modification ne semble pas aller à l'encontre des sous objectifs définis dans le P.A.D.D., dans la mesure où la vocation des zones et le zonage ne sont pas modifiés.

5.2. Consolider l'activité économique

Les modifications n'ont pas d'incidence sur la partie relative aux activités industrielles et artisanales, aux activités tertiaires et au commerce dans la mesure où aucune modification n'est apportée à ces thématiques.

5.3. Améliorer le cadre de vie

Les trois sous-objectifs consistaient à agir sur les espaces publics via « la reconquête des axes structurants », « la valorisation d'espaces de proximité » et « l'aménagement des voies liées aux déplacements doux ». La modification de l'article 6 du règlement écrit de la zone UB favorise la reconquête des axes structurants en autorisant les projets d'architecture contemporaine et paysagère.

5.4. Valoriser le patrimoine

La valorisation du patrimoine était déclinée dans les deux sous-objectifs suivants « la valorisation d'un patrimoine lié à l'histoire de la ville » et la « valorisation d'un patrimoine à l'échelle de l'agglomération ».

Les éléments modifiés n'ont pas d'incidence sur la valorisation du patrimoine historique.