

VILLE DE SAINT-LEGER-DU-BOURG-DENIS



# Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Léger-du-Bourg- Denis

## NOTICE EXPLICATIVE

PLU approuvé le : 11/03/2005

Modifié le : 28/11/2006

Modifié le : 08/06/2010

Modifié le : 05/07/2011

Vu pour être annexé  
à la délibération  
en date du :

Le Maire

# Sommaire

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>CONTENU DES MODIFICATIONS</b>	<b>6</b>
<b>Motifs de la modification du PLU</b>	<b>7</b>
<b>Les zones concernées</b>	<b>7</b>
<b>Point n°1 : Offrir davantage de latitude dans le traitement des façades et toitures</b>	<b>8</b>
<b>Point n°2 : Autoriser les vérandas</b>	<b>9</b>
<b>Point n°3 : Offrir la possibilité de recourir à des solutions environnementales comme des toitures végétalisées</b>	<b>10</b>
<b>Point n°4 : Permettre les interventions de rénovation de façades ou d'amélioration de l'habitat...</b>	<b>11</b>
<b>Point 4bis : ... tout en permettant la préservation du patrimoine architectural communal</b>	<b>12</b>
<b>Point n°5 : Offrir davantage de latitude architecturale pour les extensions de constructions</b>	<b>14</b>
<b>Point n°6 : Assouplir la réglementation pour les appentis, cabanes et annexes</b>	<b>15</b>
<b>Point n°7 : Permettre la construction de clôtures adaptées au contexte topographique et paysager</b>	<b>16</b>
<b>Point n°8 : Améliorer la compréhension des règles portant sur le recul des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<b>17</b>
<b>Point n°9 : Réduire la hauteur permise dans la zone AUa</b>	<b>18</b>
<b>Point n°10 : Faciliter la mutation du secteur aujourd'hui inoccupé de la Friche Jeudy</b>	<b>19</b>

# INTRODUCTION

## Contexte et enjeux de la modification

Le PLU de Saint Léger du Bourg Denis a été approuvé en mars 2005.

Un dossier modificatif a été constitué en 2006 afin d'apporter des éléments complémentaires quant à :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa
- La modification du tracé d'emplacements réservés
- Des adaptations à l'article 11 du Règlement

En 2010, une seconde modification visait la réécriture de l'article AUa – 7 du règlement.

Des difficultés existent encore aujourd'hui quant à l'application de certains points du Règlement, qui rend difficile :

- Certaines interventions portant sur l'aspect des façades et toitures
- La construction de vérandas
- La possibilité de recourir à des solutions environnementales comme des toitures végétalisées
- Les interventions de rénovation de façades ou d'amélioration de l'habitat
- La construction d'extensions de constructions dans des matériaux différents du bâtiment d'origine
- La construction d'appentis et cabanes de jardin
- La construction de clôtures adaptées au contexte topographique
- Le respect des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives
- La mutation du secteur aujourd'hui inoccupé de la Friche Jeudy

De plus, la commune souhaite revenir sur les hauteurs initiales de constructions autorisées pour la zone AUa lors de l'élaboration du PLU en 2005.

Aussi, dans sa délibération du 12 avril 2011, le conseil municipal a décidé d'engager une nouvelle procédure de modification, afin de mettre en œuvre le projet.

## Objet de la modification

La présente modification a pour objet :

- **De modifier sur le plan de zonage le périmètre des sous-secteurs de la zone Ub**
- **D'ajouter sur le plan de zonage des linéaires bâtis patrimoniaux à protéger en vertu de l'article L.123-1-7° CU**
- **De justifier le recensement des linéaires bâtis et de la friche Jeudy à protéger au titre du L.123-1-7° CU ;**
- **De modifier certaines prescriptions réglementaires :**
  - Ajouter des prescriptions spécifiques pour les nouveaux sous-secteurs Ub-3 et Ub-4 ;
  - Article 2 : autoriser les annexes sans conditions, pour les zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue ;

- Article 7 : modifier le texte afin de le rendre plus compréhensible, pour les zones Ua, Ub, Uc, Ud, Uf, AUa, AUb ; réduire la marge d'isolement, pour la zone AUa ;
- Article 11 :
  - Assouplir les prescriptions relatives aux extensions, annexes, cabanes et appentis, pour les zones Ua, Ub, Uc, Ud, Uf, AUa, AUb ;
  - Assouplir le traitement des façades et murs des constructions, pour les zones Ua, Ub, Uc, Ud, AUa, AUb ;
  - Intégrer des dispositions particulières applicables aux immeubles repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° CU, pour les zones Ua et Ub ;
  - Assouplir les prescriptions relatives aux toitures et couvertures (configuration, traitement), pour les zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Uf, AUa, AUb ;
  - Autoriser des clôtures ayant également fonction de mur de soutènement, notamment pour les secteurs en pente de la ville, pour les zones Ua, Ub, Uc, Ud, AUa, AUb .
  - Compléter le lexique et modalités d'application des règlements de zone figurant dans le règlement

**Le dossier de modification comprend :**

- les règlements des différentes zones concernées par les prescriptions réglementaires modificatives (zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Uf, AUa, AUb du règlement du PLU), une mise à jour de l'article 3 du *Titre 1 - Dispositions générales applicables à toutes les zones*, ainsi qu'un complément au chapitre *Titre V- Lexique et modalités d'application des règlements de zone* ;
- les pages modifiées du rapport de présentation : pages 23, 50, 56 et 62 à 65
- le plan de zonage modifié

# **CONTENU DES MODIFICATIONS**

## **Motifs de la modification du PLU**

Suite à des difficultés d'application de certaines règles du PLU, contraignant les travaux de rénovation ou d'amélioration de l'habitat, empêchant le recours à des formes constructives innovantes et énergétiquement performantes, et rendant difficile la réhabilitation de la friche Jeudy, la commune souhaite assouplir les règlements des zones concernées.

## **Les zones concernées**

Toutes les zones urbaines et à urbaniser sont concernées par au moins une modification.

## **Point n°1 : Offrir davantage de latitude dans le traitement des façades et toitures**

### ⇒ Incidences sur le règlement

Dans l'objectif d'élargir les possibilités d'interventions portant sur l'aspect des façades et toitures des constructions, les préconisations de l'article 11 ont été réécrites en :

- Autorisant davantage de coloris en façade
- Autorisant davantage d'aspects de matériaux en toiture

Les nouvelles règles sont modifiées comme telles :

*« Les couvertures des constructions seront principalement (dominante) d'aspect et de teinte tuile ou ardoise, ou équivalent, afin de garantir la cohérence et l'homogénéité globale des toitures de la commune. »*

*« Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques, opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques) sont interdits, à l'exception des matériaux d'aspect zinc ou bacs-acier. Un aspect différent sera notamment autorisé pour les vérandas (aspect verre). »*

*« Lorsque la construction comprend des façades et murs enduits, les enduits seront peints ou de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités des matériaux naturels ou de couleur, à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement urbain. »*

Notons que cette modification a aussi été l'occasion, pour les zones concernées par celle-ci, de se mettre en conformité avec le Code de l'Urbanisme, qui n'autorise pas le PLU à régir la nature des matériaux à utiliser. Certaines formulations ont donc été revues afin de se limiter à la prescription d'un aspect de revêtement (cf ci-dessus).



## Point n°2 : Autoriser les vérandas

### ⇒ Incidences sur le règlement

Dans l'objectif de permettre plus aisément la construction de vérandas, les préconisations de l'article 11 portant sur les toitures ont été réécrites en intégrant :

- pas de prescriptions de pente pour les vérandas
- permettre l'emploi de matériaux spécifiques en couverture pour les vérandas

Les nouvelles règles peuvent se rédiger comme telles :

*« Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à versants, elle devra présenter une pente comprise entre 30 et 60 degrés, à l'exception des vérandas. »*

*« Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques, opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques) sont interdits, à l'exception des matériaux d'aspect zinc ou bacs-acier. Un aspect différent sera notamment autorisé pour les vérandas (aspect verre). »*

En outre, la pente minimale et maximale des toitures à versants est généralisée dans toutes les zones :

*« Lorsque la construction à édifier comporte une toiture à versants, elle devra présenter une pente comprise entre 30 et 60 degrés, à l'exception des vérandas. »*

Enfin, le terme de « véranda » a été explicité dans le Titre V- Lexique et modalités d'application des règlements de zone : *« Galerie couverte en construction légère, c'est-à-dire non fondée, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée. »*

## **Point n°3 : Offrir la possibilité de recourir à des solutions environnementales comme des toitures végétalisées**

### ⇒ Incidences sur le règlement

Dans l'objectif de permettre plus aisément le recours à des formes constructives performantes, les préconisations de l'article 11 ont été réécrites en intégrant :

- l'autorisation de toutes toitures dont les toitures-terrasses
- permettre la végétalisation des toitures plates étanchées

Dans les nouvelles règles sont supprimées les autorisations ponctuelles des toitures terrasses ou mono-pente ; elles sont maintenant autorisées de fait.

En outre, la nouvelle règle concernant la végétalisation des toitures est rédigée comme telle :

*« Les toitures terrasses étanchées sont autorisées et peuvent être végétalisées »*

Notons que cette modification a nécessité, pour les zones concernées par celle-ci, de préciser aux articles 10, la hauteur maximale à respecter, non seulement au faîtage du toit mais également à l'acrotère.

## **Point n°4 : Permettre les interventions de rénovation de façades ou d'amélioration de l'habitat...**

### ⇒ Incidences sur le règlement

Dans l'objectif de permettre plus aisément la rénovation des bâtiments anciens, les préconisations de l'article 11 ont été réécrites en intégrant :

- l'autorisation de recouvrir les façades dans le cadre d'une rénovation du bâti

Les nouvelles règles peuvent ainsi se rédiger comme telles :

*« Les matériaux de façades existants (brique, silex, pierre calcaire) pourront faire l'objet d'un revêtement (enduit, plaquette, briquelette notamment), ou être recouverts d'une peinture, seulement dans le cadre d'une restauration ou réparation justifiée des façades existantes. »*

## **Point 4bis : ... tout en permettant la préservation du patrimoine architectural communal**

L'article L. 123.1-7° prévoit que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

L'application par le PLU de l'article L. 123.1-7° exige en premier lieu d'être justifiée dans le rapport de présentation. Elle repose également sur un repérage graphique des éléments ou des secteurs protégés et, éventuellement, sur des prescriptions intégrées au règlement.

### ⇒ Incidences sur le rapport de présentation

La partie consacrée à l'analyse paysagère figurant dans l'Etat initial de l'Environnement, a été modifiée et complétée afin de tenir compte des éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Chaque élément protégé est répertorié et présenté de façon à en faire ressortir l'intérêt. Les mesures de protection des façades et toitures sont ainsi justifiées.

### ⇒ Incidences sur le plan de zonage

L'identification d'éléments de patrimoine bâti à mettre en valeur et à protéger entraîne obligatoirement leur report sur le document graphique de référence du PLU ; le plan de zonage est ainsi complété et fait apparaître trois linéaires bâtis :

- rue Franboeuf n°4 au 32 inclus
- rue du Lavoir
- rue Cantony n° 23 au 51 inclus

### ⇒ Incidences sur le règlement

Dans l'objectif de permettre la protection des types architecturaux des linéaires bâtis repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-7°, les préconisations de l'article 11 ont été réécrites en intégrant :

- des dispositions particulières applicables aux immeubles repérés.

Les nouvelles règles peuvent ainsi se rédiger comme telles :

« *Dispositions particulières applicables aux immeubles repérés :*

*La protection des immeubles repérés au plan de zonage (article L.123-1-7°) constitue un enjeu majeur pour la commune, ils font l'objet de règles particulières.*

• *La protection couvre les constructions qui, par leur volume ou leur aspect architectural, constituent des éléments majeurs du patrimoine historique communal et participent à la culture commune des habitants.*

*Lorsqu'ils sont conservés, ces immeubles doivent être entretenus, restaurés et modifiés dans le respect des types architecturaux qu'ils représentent.*

*• Pourront être interdites les modifications ou démolitions susceptibles de dénaturer les édifices et plus particulièrement :*

*Les modifications et transformations de façades et toitures qui seraient de nature à porter atteinte à la composition originelle, sauf restitution d'un état initial connu, ou amélioration de l'aspect architectural : dans ce cas, un document ou des archives devront être produits pour motiver l'autorisation. »*

## **Point n°5 : Offrir davantage de latitude architecturale pour les extensions de constructions**

### ⇒ Incidences sur le règlement

Dans l'objectif d'autoriser des extensions de constructions dans des matériaux différents du bâtiment d'origine, les préconisations de l'article 11 ont été réécrites en :

- assouplissant les règles relatives aux extensions et annexes jointives et en n'interdisant pas la construction d'extensions dans des matériaux différents de la construction principale

Dans les nouvelles règles est ainsi supprimée la prescription suivante : « *Les extensions des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale..* »

## **Point n°6 : Assouplir la réglementation pour les appentis, cabanes et annexes**

### ⇒ Incidences sur le règlement

Dans l'objectif d'autoriser la construction d'appentis, cabanes et annexes de « style ordinaire », les préconisations de l'article 11 ont été réécrites en :

- n'obligeant pas d'avoir recours à une recherche architecturale spécifique pour ces bâtiments

Les nouvelles règles peuvent ainsi se rédiger comme telles :

*« Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, y compris les clôtures, doivent respecter le caractère du site qu'elles intègrent ainsi que les sites et paysages avoisinants. Elles doivent présenter une recherche architecturale tant dans les volumes, les rythmes que le choix des matériaux et des couleurs employés. Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les annexes, cabanes et appentis. »*

De plus, la modification des préconisations de l'article 2, supprimant les conditions spéciales relatives à la superficie des annexes construites, permet d'assouplir également les règles relatives aux appentis, cabanes et annexes.

## **Point n°7 : Permettre la construction de clôtures adaptées au contexte topographique et paysager**

### ⇒ Incidences sur le règlement

Dans l'objectif de rendre possible l'édification de clôtures ayant également une fonction de soutènement, les préconisations de l'article 11 ont été réécrites en :

- autorisant des clôtures plus hautes en pied de talus

Les nouvelles règles peuvent ainsi se rédiger comme telles :

« En front à rue, les clôtures sont constituées soit:

- de haies végétales d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe ;
- d'un muret édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 0.80 mètres, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences régionales variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe ;
- d'un mur plein édifié de préférence en briques rouges ou maçonnerie traditionnelle et devant atteindre une hauteur maximum de 1.60 mètres, lorsque ce mur de clôture assure également une fonction de soutènement, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage par panneau rigide ou grille de ferronnerie légère doublé de végétaux d'essences variées ou adaptées au sol, choisies de préférence parmi celles proposées en annexe. »

En outre, notons que la modification de ce paragraphe est l'occasion de corriger la terminologie associée aux essences préconisées, en enlevant le qualificatif « régionales », trop confus. Le règlement préconise donc que les clôtures soient constituées de végétaux « d'essences variées ou adaptées au sol ».

Enfin, le terme de « mur de soutènement» a été explicité dans le Titre V- Lexique et modalités d'application des règlements de zone : « Mur vertical qui permet de contenir des terres (ou tout autre matériau granulaire ou pulvérulent) sur une surface réduite.»



## Point n°8 : Améliorer la compréhension des règles portant sur le recul des constructions par rapport aux limites séparatives

### ⇒ Incidences sur le règlement

Dans l'objectif d'améliorer la compréhension et donc l'application des règles de recul par rapport aux limites séparatives,

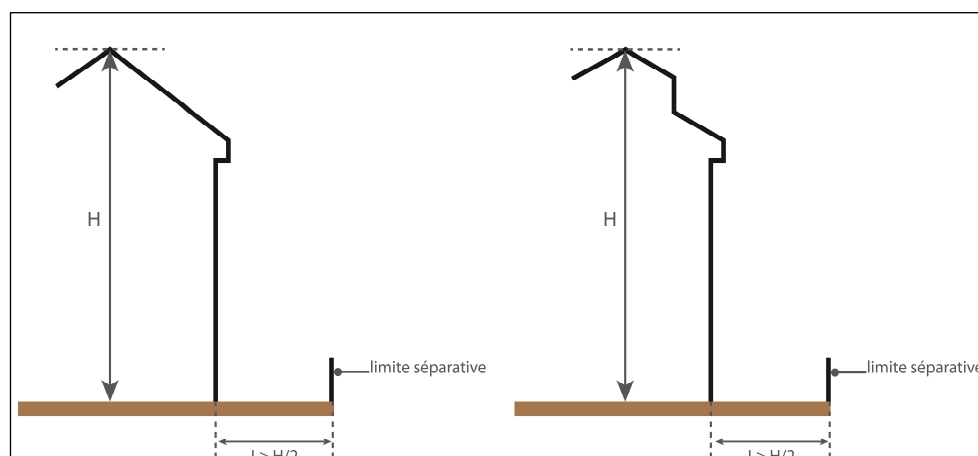
- les préconisations de l'article 7 ont été réécrites en :
  - Spécifiant plus clairement les points de la construction pris en compte dans le calcul de la différence de niveau

La nouvelle règle est rédigée comme telle :

« Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement ( $L$ ) d'une construction qui ne serait pas édifée sur ces limites doit être telle que la différence de niveau ( $H$ ) entre tout point le plus haut de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L \geq H/2$ . »

- un schéma explicatif a été ajouté dans le « Titre V- Lexique et modalité d'application des règlements de zone », figurant à la fin du règlement

Le schéma inséré est le suivant :



Aussi, à l'instar de toutes les autres zones, la marge d'isolement a été réduite à 3 mètres, pour AUa au lieu des 5m initiaux. Cette disposition se justifie par la recherche d'une cohérence globale de la Ville et répond à un objectif de densité.

## Point n°9 : Réduire la hauteur permise dans la zone AUa

### ⇒ Incidences sur le règlement

Cette zone d'urbanisation future avait fait l'objet de la modification du PLU en 2006. A l'article 10, la hauteur maximale des constructions avait alors été portée à 12 mètres (au lieu de 9m initialement en 2005) pour permettre une opération précise mais qui ne s'est au final pas réalisée.

Dans l'objectif de revenir à la hauteur maximale autorisée au moment de l'élaboration du PLU en 2005, les préconisations de l'article 10 ont été réécrites en :

- Retenant une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère

La nouvelle règle est rédigée comme telle :

*« La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu' au faîtage ou à l'acrotère de la toiture est fixée à 9 mètres. »*

## Point n°10 : Faciliter la mutation du secteur aujourd'hui inoccupé de la Friche Jeudy

### ⇒ Incidences sur le plan de zonage

- **Isoler la friche Jeudy dans un sous-secteur spécifique : Ub-4**

Dans l'objectif d'appliquer des règles spécifiques à la friche Jeudy, un nouveau sous-secteur à la zone Ub a été créé ; le sous-secteur Ub-4 se limite au bâtiment et à la cheminée, qui sont par ailleurs repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

- **Création d'un sous-secteur Ub-3**, correspondant à l'espace compris entre la friche Blondel et le bâtiment Jeudy :

Des prescriptions particulières lui seront affectées (hauteur R+2 max) pour permettre de traiter la transition entre la friche blondel (R+1+c) et le bâtiment Jeudy (R+3), en termes de formes urbaines. Cela s'inscrit également dans l'objectif de densification inscrit au PADD (privilégier le renouvellement urbain à proximité du centre-ville).

- **Réduire le sous-secteur existant Ub-2 à la parcelle de Pinault / Réseau Pro :**

La délimitation du sous-secteur Ub-2 est réduite à la parcelle à usage d'activités accueillant toujours l'entreprise Pinault / Réseau Pro. Ce sont donc les mêmes règles de la zone Ub qui continueront à s'appliquer.

- **Intégrer le secteur Blondel dans la zone Ub existante :**

La présente modification du PLU sur le secteur Jeudy permet dans le même temps de prendre en considération les évolutions sur le secteur de la friche Blondel, sur lequel prend place une opération à vocation dominante d'habitat. De part ses caractéristiques programmatique et urbaine, cette opération d'aménagement peut être intégrée à la zone Ub. Ce sont donc les règles de la zone Ub qui s'y appliquent.

### ⇒ Incidences sur le règlement

- **Sous-secteur Ub-4 :**

Dans l'objectif de prendre en considération la vocation du secteur, et de maintenir la hauteur existante du bâtiment Jeudy en cas de réhabilitation, le préambule de zone et les préconisations des articles 1, 2 et 10 :

- Précisent que le sous-secteur est un secteur mixte (tertiaire/logements/services) à dominante d'habitat, n'autorisant pas l'implantation d'activités industrielles et de commerces.
- **Autorisent sous conditions, la démolition partielle du bâtiment protégé.**
- Retiennent une hauteur maximale équivalente à R+3.

Les règles spécifiques au secteur sont rédigées comme telles :

- Dans le préambule de la zone Ub :

*« Un sous-secteur Ub-4 qui correspond à un secteur témoin d'une activité industrielle passée (Friche Jeudy). La réglementation s'y afférant a pour objectif de permettre la mutation du site vers une occupation mixte (habitat, services, bureaux) à dominante d'habitat, en rapport avec sa situation au cœur du tissu urbain. Certains éléments de ce secteur sont protégés en raison de la valeur patrimoniale du bâti. Ils figurent au plan de zonage. Dans ces secteurs, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. »*

- A l'article 1 de la zone Ub:

Occupations et utilisations du sol interdites :

*« Les constructions à destination de commerces dans les sous-secteurs Ub-3 et Ub-4. »*

- A l'article 2 de la zone Ub:

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales ; peuvent être autorisés :

*« Dans le sous-secteur Ub-4, la démolition partielle du bâtiment principal sous réserve de préserver une partie du bâtiment en vue de sa réhabilitation. »*

- A l'article 10 de la zone Ub:

*« Dans le sous-secteur Ub-4, la hauteur maximale mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture ne doit pas excéder R+3. »*

Aussi, dans l'objectif de permettre la protection des types architecturaux des éléments bâtis repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-7°, les préconisations de l'article 11 ont été réécrites en intégrant :

- des dispositions particulières applicables aux immeubles repérés.

Les nouvelles règles peuvent ainsi se rédiger comme telles (cf point 4bis):

*« Dispositions particulières applicables aux immeubles repérés :*

*La protection des immeubles repérés au plan de zonage (article L.123-1-7°) constitue un enjeu majeur pour la commune, ils font l'objet de règles particulières.*

*• La protection couvre les constructions qui, par leur volume ou leur aspect architectural, constituent des éléments majeurs du patrimoine historique communal et participent à la culture commune des habitants.*

*Lorsqu'ils sont conservés, ces immeubles doivent être entretenus, restaurés et modifiés dans le respect des types architecturaux qu'ils représentent.*

*• Pourront être interdites les modifications ou démolitions susceptibles de dénaturer les édifices et plus particulièrement :*

*Les modifications et transformations de façades et toitures qui seraient de nature à porter atteinte à la composition originelle, sauf restitution d'un état initial connu, ou amélioration de l'aspect architectural : dans ce cas, un document ou des archives devront être produits pour motiver l'autorisation. »*

- **Sous-secteur Ub-3 :**

Dans l'objectif de permettre à cet espace d'assurer une bonne transition urbaine entre les secteurs Blondel et Jeudy, le préambule de zone et les préconisations des articles 1 et 10 :

- Précisent que le sous-secteur n'autorise pas l'implantation d'activités industrielles et de commerces, dito le sous-secteur Ub-4.
- Retiennent une hauteur maximale équivalente à R+2.

Les règles spécifiques au secteur sont rédigées comme telles :

- Dans le préambule de la zone Ub :

*« Un sous-secteur Ub-3, espace de transition entre les friches Blondel et Jeudy. Les règles édictées favorisent une certaine densification, en rapport avec le contexte urbain ».*

- A l'article 1 de la zone Ub:

Occupations et utilisations du sol interdites :

*« Les constructions à destination de commerces dans les sous-secteurs Ub-3 et Ub-4. »*

- A l'article 10 de la zone Ub:

*« Dans le sous-secteur Ub-3, la hauteur maximale mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage ou acrotère de la toiture ne doit pas excéder R+2. »*

- **Sous-secteur Ub-2 :**

Dans l'objectif de prendre en considération l'évolution du périmètre du sous-secteur Ub-2 et son occupation actuelle, le préambule de zone et les préconisations de l'article 2 :

- Précisent les conditions d'autorisation des extensions modérées des activités existantes.

Les règles spécifiques au secteur sont rédigées comme telles :

- Dans le préambule de la zone Ub :

*« Un sous-secteur Ub-2 qui regroupe des activités industrielles ponctuelles, implantées au cœur des contextes urbains. Les règles édictées tiennent compte de leurs spécificités. L'objectif est d'accompagner la mutation du site en rapport avec sa situation en entrée de ville, en autorisant le maintien des activités existantes, mais en limitant l'extension éventuelle de ces activités et en interdisant toute implantation nouvelle. »*

- A l'article 2 de la zone Ub :

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales ; peuvent être autorisés :

*« Dans le sous-secteur Ub-2, l'extension modérée (150m<sup>2</sup> de SHON maximum) des constructions existantes à destination d'entrepôts, d'activités industrielles ou de commerces, ainsi que leurs annexes de faible emprise (50m<sup>2</sup> de SHON maximum), jointive ou non, dans le but d'améliorer le confort de ces activités. »*

## ⇒ Incidences sur le rapport de présentation

La partie consacrée à l'analyse paysagère figurant dans l'Etat initial de l'Environnement, a été modifiée et complétée afin de tenir compte des éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Chaque élément protégé est répertorié et présenté de façon à en faire ressortir l'intérêt. Les mesures de protection sont ainsi justifiées.

Aussi, le chapitre explicitant les raisons des choix retenus pour le PADD et leur traduction au plan de zonage a été ajusté au regard de la réorganisation des sous-secteurs de la zone Ub.

Enfin, notons que cette modification a aussi été l'occasion de mettre à jour certaines pages du rapport de présentation faisant référence aux activités des entreprises Blondel et Jeudy, dont les activités sont aujourd'hui terminées.