

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE HAGUENAU

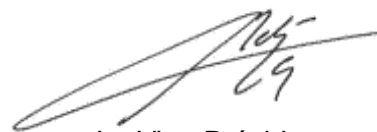
MODIFICATION N°3

Extrait du rapport de présentation – Etat initial et modifications proposées

19/11/2012	Approbation
22/09/2014	Modification n° 3
19/09/2016	Modification n° 2
26/09/2017	Mise à jour n° 1

MODIFICATION N°3
DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

A Haguenau
Le 16 avril 2018



Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER

ETAT INITIAL

406

3.2. Orientations relative à la trame viaire

Outre les motivations ayant présidé à l'instauration du schéma d'aménagement, le texte qui accompagne les schémas est venu préciser certaines orientations complémentaires. Leurs motivations ont déjà été examinées précédemment, et on retrouve là les orientations sur la VLS, son rôle dans le fonctionnement du futur quartier, les fortes densités d'habitat et d'emplois qui doivent se localiser à proximité immédiate de cette voie, ou encore la nécessité de structurer le réseau viaire dans l'intérêt du renforcement du pôle de centralité.

S'y ajoutent les dispositions sur la végétalisation du réseau viaire, notamment aux traversées du réseau vert, pour créer une ambiance paysagère cohérente avec ce réseau vert et, de façon plus générale, agréable pour le futur quartier. Les orientations enfin, comme dans les autres secteurs d'extension, encouragent les déplacements piétons et cyclistes, dans l'optique d'une ville moins dépendante de l'automobile.

D) - Extension du quartier de l'Europe



Carte n° 94 : Schéma d'aménagement du quartier de l'Europe

1. Délimitation du secteur

Avec le centre hospitalier et son extension, l'extension du quartier de l'Europe est le dernier site bordant la VLS. Le choix de ce site a été dicté par deux nécessités :

- doter la VLS d'une façade urbaine
- limiter les effets de la VLS sur un quartier dense pré-existant.

Les réflexions autour du zonage et des limites de ce secteur ont porté sur plusieurs alternatives, elles-mêmes liées au tracé de la VLS.

Devait-on privilégier un tracé bordant l'urbanisation existante et maximiser l'urbanisation future à l'extérieure de la VLS ou au contraire éloigner ce tracé de l'urbanisation au maximum?

Les études et les réflexions autour de la VLS ont abouti à un choix de tracé médian, pour des raisons propres à l'infrastructure, figurant dans l'étude des alternatives de tracés.

Dans la première hypothèse, on peut résumer le choix effectué par des motifs urbains et environnementaux, car l'urbanisation nouvelle débordait largement l'enveloppe urbaine créée par la VLS et risquait de déstabiliser toute la bordure sud de la ville en suscitant une pression urbaine forte sur de nouveaux espaces. Dans la seconde hypothèse, on risquait de développer des phénomènes de rejet chez les habitants, hors de proportion avec les gains en termes de fonctionnalité de la voie, de qualité environnementale ou de possibilités de développement urbain.

MODIFICATIONS PROPOSEES

406

3.2. Orientations relatives à la trame viaire

Outre les motivations ayant présidé à l'instauration du schéma d'aménagement, le texte qui accompagne les schémas est venu préciser certaines orientations complémentaires. Leurs motivations ont déjà été examinées précédemment, et on retrouve là les orientations sur la VLS, son rôle dans le fonctionnement du futur quartier, les fortes densités d'habitat et d'emplois qui doivent se localiser à proximité immédiate de cette voie, ou encore la nécessité de structurer le réseau viaire dans l'intérêt du renforcement du pôle de centralité.

S'y ajoutent les dispositions sur la végétalisation du réseau viaire, notamment aux traversées du réseau vert, pour créer une ambiance paysagère cohérente avec ce réseau vert et, de façon plus générale, agréable pour le futur quartier. Les orientations enfin, comme dans les autres secteurs d'extension, encouragent les déplacements piétons et cyclistes, dans l'optique d'une ville moins dépendante de l'automobile.

D) - Extension du quartier de l'Europe



Carte n° 94 : Schéma d'aménagement du quartier de l'Europe

1. Délimitation du secteur

Avec le centre hospitalier et son extension, l'extension du quartier de l'Europe est le dernier site bordant la VLS. Le choix de ce site a été dicté par deux nécessités :

- doter la VLS d'une façade urbaine
- limiter les effets de la VLS sur un quartier dense pré-existant.

Les réflexions autour du zonage et des limites de ce secteur ont porté sur plusieurs alternatives, elles-mêmes liées au tracé de la VLS.

Devait-on privilégier un tracé bordant l'urbanisation existante et maximiser l'urbanisation future à l'extérieure de la VLS ou au contraire éloigner ce tracé de l'urbanisation au maximum?

Les études et les réflexions autour de la VLS ont abouti à un choix de tracé médian, pour des raisons propres à l'infrastructure, figurant dans l'étude des alternatives de tracés.

Dans la première hypothèse, on peut résumer le choix effectué par des motifs urbains et environnementaux, car l'urbanisation nouvelle débordait largement l'enveloppe urbaine créée par la VLS et risquait de déstabiliser toute la bordure sud de la ville en suscitant une pression urbaine forte sur de nouveaux espaces. Dans la seconde hypothèse, on risquait de développer des phénomènes de rejet chez les habitants, hors de proportion avec les gains en termes de fonctionnalité de la voie, de qualité environnementale ou de possibilités de développement urbain.

Le choix du tracé a lui été formulé pour éviter de trop descendre vers le sud et les secteurs à enjeux environnementaux, tout en laissant de quoi recréer une façade urbaine sur au moins un côté de la VLS, grâce à un futur quartier entièrement structuré par cette nouvelle voie. Ce que n'aurait pas permis l'actuel quartier de l'Europe qui s'est structuré sur ses voiries internes.

Ce choix a aussi le mérite de laisser de l'espace au futur lieu central du quartier, le Réseau vert, pour se glisser entre urbanisation existante et future. De toutes ces raisons sont issues les limites actuelles de ce petit secteur d'extension :

- il se cale sur le tracé de la VLS au sud,
- il se cale sur le quartier de l'Europe et l'hôpital au nord,
- à l'est, il évite de s'avancer trop loin et de se trouver acculé au secteur de l'hôpital, par nature imperméable aux circulations piétonnes et cyclistes en provenance de ce futur quartier,
- à l'ouest enfin, il se cale sur le prolongement des limites actuelles du secteur résidentiel.

La profondeur urbanisable entre le quartier existant et la VLS est ainsi suffisante pour recréer une façade urbaine fonctionnelle.

1. Motivation de la trame viaire schématique

Le schéma viaire est réduit à sa plus simple expression : la VLS constitue la desserte principale et unique du quartier. Les perméabilités fonctionnelles sont assurées par deux voies piétonnes et cyclistes, car en première analyse, le risque semblait trop grand de générer du trafic routier parasite dans le quartier résidentiel de l'Europe.

Ces voies piétonnes permettent le maintien de l'accès à la rue Hallez d'une part, et d'autre part, donnent la possibilité d'un accès direct au quartier scolaire proche, via le réseau vert et ses circulations piétonnes et cyclables.

L'accès au Château Walk est, lui, assuré à terme depuis la VLS et non plus depuis la rue du député Hallez, pour couper ce trafic passant jusque-là par la rue du député Hallez.

2. Motivations des autres orientations d'aménagement

Le quartier de l'Europe est traversé par le réseau d'espaces naturels, d'espaces verts sportifs et de loisirs. Il se décline ici comme dans les trois quartiers précédents, avec des motivations identiques, exception faite des fossés qui ici n'existent pas.

Ce réseau s'accompagne d'un réseau cyclistes et piétons qui assure la continuité des cheminements de la plaine de la Moder à la route de Strasbourg.

Ce réseau se localise à l'arrière de la façade urbaine donnant sur la VLS. Il fournit ainsi une zone plus calme, propice à l'implantation de cet espace de détente. Ce réseau vert se trouve ainsi à l'abri des nuisances sonores éventuellement générées par la VLS, derrière des constructions de type immeuble justement édifiées en ordre continu dans un but de faire aussi écran sonore entre VLS et réseau vert, ainsi qu'accessoirement entre VLS et quartier de l'Europe préexistant.

Sur le plan du paysage, l'interdiction des aires de stationnement en façade sur la VLS et leur renvoi à l'arrière rejoint les réflexions sur le règlement du PLU. Il s'agit

MODIFICATIONS PROPOSEES

407

Le choix du tracé a lui été formulé pour éviter de trop descendre vers le sud et les secteurs à enjeux environnementaux, tout en laissant de quoi recréer une façade urbaine sur au moins un côté de la VLS, grâce à un futur quartier entièrement structuré par cette nouvelle voie. Ce que n'aurait pas permis l'actuel quartier de l'Europe qui s'est structuré sur ses voiries internes.

Ce choix a aussi le mérite de laisser de l'espace au futur lieu central du quartier, le Réseau vert, pour se glisser entre urbanisation existante et future. De toutes ces raisons sont issues les limites actuelles de ce petit secteur d'extension :

- il se cale sur le tracé de la VLS au sud,
- il se cale sur le quartier de l'Europe et l'hôpital au nord,
- à l'est, il évite de s'avancer trop loin et de se trouver acculé au secteur de l'hôpital, par nature imperméable aux circulations piétonnes et cyclistes en provenance de ce futur quartier,
- à l'ouest enfin, il se cale sur le prolongement des limites actuelles du secteur résidentiel.

La profondeur urbanisable entre le quartier existant et la VLS est ainsi suffisante pour recréer une façade urbaine fonctionnelle.

1. Motivation de la trame viaire schématique

Le schéma viaire est réduit à sa plus simple expression : la VLS constitue la desserte principale et unique du quartier. **La perméabilité fonctionnelle est assurée par une voie piétonne et cycliste**, car en première analyse, le risque semblait trop grand de générer du trafic routier parasite dans le quartier résidentiel de l'Europe.

Cette voie piétonne permet le maintien de l'accès à la rue Hallez d'une part, et d'autre part, donnent la possibilité d'un accès direct au quartier scolaire proche, via le réseau vert et ses circulations piétonnes et cyclables.

L'accès au Château Walk est, lui, assuré à terme depuis la VLS et non plus depuis la rue du député Hallez, pour couper ce trafic passant jusque-là par la rue du député Hallez.

2. Motivations des autres orientations d'aménagement

Le quartier de l'Europe est traversé par le réseau d'espaces naturels, d'espaces verts sportifs et de loisirs. Il se décline ici comme dans les trois quartiers précédents, avec des motivations identiques, exception faite des fossés qui ici n'existent pas.

Ce réseau s'accompagne d'un réseau cyclistes et piétons qui assure la continuité des cheminements de la plaine de la Moder à la route de Strasbourg.

Ce réseau se localise à l'arrière de la façade urbaine donnant sur la VLS. Il fournit ainsi une zone plus calme, propice à l'implantation de cet espace de détente. Ce réseau vert se trouve ainsi à l'abri des nuisances sonores éventuellement générées par la VLS, derrière des constructions de type immeuble justement édifiées en ordre continu dans un but de faire aussi écran sonore entre VLS et réseau vert, ainsi qu'accessoirement entre VLS et quartier de l'Europe préexistant.

Sur le plan du paysage, l'interdiction des aires de stationnement en façade sur la VLS et leur renvoi à l'arrière rejoint les réflexions sur le règlement du PLU. Il s'agit

B) - Dispositions réglementaires

1. Nature de l'occupation du sol

1.1. Article 1 UR - Occupations et utilisations du sol interdites

Le premier alinéa exprime la contrainte du périmètre en attente de projet. Le seuil de 25m² retenu comme limite d'extension des constructions existantes est suffisant pour permettre les adaptations des constructions existantes (il s'agit essentiellement des bâtiments du groupe scolaire) sans risquer de compromettre ou de rendre plus complexe ou plus onéreuse la mise en œuvre du projet urbain une fois celui-ci défini.

Les autres dispositions de l'article 1 et de l'article 2 UR sont identiques à celles d'un quartier d'habitat dense et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

2. Conditions de l'occupation du sol

Les dispositions de l'introduction à la section II a déjà fait l'objet d'un exposé dans les zones urbaines précédentes. Le contenu de l'article 3 est équivalent à celui de la zone UB, notamment pour les impasses, et relève des mêmes motivations.

Les dispositions de l'article 4 UR ont déjà été exposées précédemment et relèvent de motivations équivalentes.

Le contenu de l'article 5 n'est pas réglementé pour des motifs similaires à ceux déjà exposés.

2.1. Article 6 UR - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'obligation d'implantation à l'alignement résulte à la fois de la volonté de générer un paysage de ville, mais aussi d'encadrer les voies d'entrée en ville par du bâti pour contribuer à modifier leur statut en les faisant évoluer d'une ambiance de faubourg à celle d'un boulevard. La largeur des axes ou le dégagement offert par les espaces publics limitrophes autorise cette approche malgré les hauteurs autorisées.

Le long de la route de Strasbourg, il existe sur un tronçon un ensemble de parcelles qui aurait permis de réaliser plusieurs profondeurs constructibles. Les parcelles les plus profondes atteignent en effet près d'une centaine de mètres. Mais ça aurait généré une organisation urbaine avec un lien distendu avec les voiries de desserte.

Dans l'avenir, le PLU a prévu d'organiser le retournement de ce parcellaire au moyen d'un emplacement réservé parallèle à la route de Strasbourg¹, mais en attendant sa réalisation, il était nécessaire d'empêcher que ne se développent à l'arrière des parcelles des constructions tirant bénéfice des nouvelles règles, tout en laissant les petites constructions ou les espaces faiblement urbanisés situés en front de rue en dehors du phénomène de renouvellement urbain (phénomène connu de découpage en drapeau). Les objectifs d'animation et d'encadrement de la route de Strasbourg n'auraient pas été atteints.

1. *Emplacement réservé A N°24*

B) - Dispositions réglementaires

1. Nature de l'occupation du sol

1.1. Article 1 UR - Occupations et utilisations du sol interdites

Le premier alinéa exprime la contrainte du périmètre en attente de projet. Le seuil de 25m² retenu comme limite d'extension des constructions existantes est suffisant pour permettre les adaptations des constructions existantes (il s'agit essentiellement des bâtiments du groupe scolaire) sans risquer de compromettre ou de rendre plus complexe ou plus onéreuse la mise en œuvre du projet urbain une fois celui-ci défini.

Les autres dispositions de l'article 1 et de l'article 2 UR sont identiques à celles d'un quartier d'habitat dense et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

2. Conditions de l'occupation du sol

Les dispositions de l'introduction à la section II a déjà fait l'objet d'un exposé dans les zones urbaines précédentes. **A noter la particularité du secteur de zone URc : compte –tenu de la particularité du secteur du PEM et de la complexité du montage du projet d'EGS, le texte introductif relatif à l'application lot par lot du règlement de zone UR exempt le secteur de zone URc de l'application de ce principe.**

Le contenu de l'article 3 est équivalent à celui de la zone UB, notamment pour les impasses, et relève des mêmes motivations.

Les dispositions de l'article 4 UR ont déjà été exposées précédemment et relèvent de motivations équivalentes.

Le contenu de l'article 5 n'est pas réglementé pour des motifs similaires à ceux déjà exposés.

2.1. Article 6 UR - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'obligation d'implantation à l'alignement résulte à la fois de la volonté de générer un paysage de ville, mais aussi d'encadrer les voies d'entrée en ville par du bâti pour contribuer à modifier leur statut en les faisant évoluer d'une ambiance de faubourg à celle d'un boulevard. La largeur des axes ou le dégagement offert par les espaces publics limitrophes autorise cette approche malgré les hauteurs autorisées.

Le long de la route de Strasbourg, il existe sur un tronçon un ensemble de parcelles qui aurait permis de réaliser plusieurs profondeurs constructibles. Les parcelles les plus profondes atteignent en effet près d'une centaine de mètres. Mais ça aurait généré une organisation urbaine avec un lien distendu avec les voiries de desserte.

Dans l'avenir, le PLU a prévu d'organiser le retournement de ce parcellaire au moyen d'un emplacement réservé parallèle à la route de Strasbourg¹, mais en attendant sa réalisation, il était nécessaire d'empêcher que ne se développent à l'arrière des parcelles des constructions tirant bénéfice des nouvelles règles, tout en laissant les petites constructions ou les espaces faiblement urbanisés situés en front de rue en dehors du phénomène de renouvellement urbain (phénomène connu de découpage en drapeau). Les objectifs d'animation et d'encadrement de la route de Strasbourg n'auraient pas été atteints.

¹. Emplacement réservé A N°24

C'est pourquoi figure au règlement graphique une profondeur maximale constructible sur ce groupe de parcelles que l'on ne retrouve pas ailleurs en zone UR. Elle a été fixée à environ 25 m, équivalente à celle établie en zone UC.

Cette mesure a vocation à être provisoire, même si elle n'est pas inscrite en tant que telle dans le règlement, jusqu'à ce que cet emplacement réservé puisse être mis en œuvre dans sa globalité.

Les motivations des autres dispositions ont déjà été exposées et sont équivalentes à celles qui ont conduit à inscrire ces mesures au règlement des autres zones où elles figurent.

2.2. Article 7 UR - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toujours dans l'optique d'assurer un encadrement bâti aux voies de desserte et une ambiance de ville, le règlement impose pour les constructions de premier rang une implantation en ordre continu, de limite à limite. Exception peut toutefois être faite pour les constructions situées sur des terrains d'angle ou disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 50 mètres pour des raisons de faisabilités et de contraintes d'ordre technique. Au-delà du premier rang, le règlement retient une marge de recul de la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 m, mesure classique pour assurer un minimum de dégagement aux constructions vis-à-vis des limites. D'autant que ces limites peuvent incidemment se transformer en mur aveugle, si un immeuble sur la parcelle voisine décidait d'utiliser la faculté de s'implanter sur une limite séparative en vis-à-vis. Compte tenu des hauteurs admises, ceci explique que le minimum ait été porté à 5 m au lieu des 3 habituellement utilisés en pareil circonstance.

En fond de parcelle, on retrouve l'idée d'assurer un recul plus confortable, comme dans d'autres zones denses, en prenant un gabarit de 1 pour 1 entre hauteur de la construction et limite de fond de parcelle. Le minimum est là aussi de 5 m, pour des motifs similaires au recul en limite latérale, le risque de mur aveugle en moins.

Ces trois dispositions fondent pour l'essentiel la façon dont va s'établir le rapport du bâti à la parcelle. Les autres dispositions règlent des problèmes techniques et les adaptations des règles nécessaires en certaines circonstances. Elles sont identiques à celles prises dans les autres zones résidentielles mixtes, et pour des motivations équivalentes.

2.3. Article 8 UR - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

S'agissant d'un futur quartier mixte dense, les dispositions prises sont identiques et pour les mêmes motivations que pour la zone UA.

2.4. Article 9 UR - Emprise au sol

La volonté exprimée par le règlement est de voir se réaliser dans cette zone une urbanisation dense. C'est pourquoi le maximum d'emprise au sol est fixé à 70 %. Si le PLU a choisi de réglementer cette disposition, ce qui n'était pas obligatoire, c'est pour assurer aussi d'autres objectifs du PADD. Puisque à terme, l'objectif est de voir s'édifier du neuf sur l'immense majorité de ces quartiers, contrairement à d'autres zones urbaines denses, il était normal de tenir compte au mieux d'autres volets du PLU. En l'espèce, cette emprise maximale permet d'assurer un minimum d'espaces libres plantés pour la prise en compte des besoins récréatifs des habitants

MODIFICATIONS PROPOSEES

494

C'est pourquoi figure au règlement graphique une profondeur maximale constructible sur ce groupe de parcelles que l'on ne retrouve pas ailleurs en zone UR. Elle a été fixée à environ 25 m, équivalente à celle établie en zone UC.

Cette mesure a vocation à être provisoire, même si elle n'est pas inscrite en tant que telle dans le règlement, jusqu'à ce que cet emplacement réservé puisse être mis en œuvre dans sa globalité.

Les motivations des autres dispositions ont déjà été exposées et sont équivalentes à celles qui ont conduit à inscrire ces mesures au règlement des autres zones où elles figurent.

A noter que le secteur URc fait exception : au regard de la configuration des espaces publics appartenant exclusivement à la Ville de Haguenau et à la SNCF au sein du PEM, il est nécessaire de permettre une certaine souplesse dans la règle d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques. Les constructions et installations de premier rang peuvent être édifiées à l'alignement ou lorsqu'elles ne sont pas implantées à l'alignement, elles doivent être édifiées à 1,20 mètre au moins de l'alignement de toute emprise publique limitrophe.

2.2. Article 7 UR - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toujours dans l'optique d'assurer un encadrement bâti aux voies de desserte et une ambiance de ville, le règlement impose pour les constructions de premier rang une implantation en ordre continu, de limite à limite. Exception peut toutefois être faite pour les constructions situées sur des terrains d'angle ou disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 50 mètres pour des raisons de faisabilités et de contraintes d'ordre technique. Au-delà du premier rang, le règlement retient une marge de recul de la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 m, mesure classique pour assurer un minimum de dégagement aux constructions vis-à-vis des limites. D'autant que ces limites peuvent incidemment se transformer en mur aveugle, si un immeuble sur la parcelle voisine décidait d'utiliser la faculté de s'implanter sur une limite séparative en vis-à-vis. Compte tenu des hauteurs admises, ceci explique que le minimum ait été porté à 5 m au lieu des 3 habituellement utilisés en pareil circonstance.

En fond de parcelle, on retrouve l'idée d'assurer un recul plus confortable, comme dans d'autres zones denses, en prenant un gabarit de 1 pour 1 entre hauteur de la construction et limite de fond de parcelle. Le minimum est là aussi de 5 m, pour des motifs similaires au recul en limite latérale, le risque de mur aveugle en moins.

Ces trois dispositions fondent pour l'essentiel la façon dont va s'établir le rapport du bâti à la parcelle. Les autres dispositions règlent des problèmes techniques et les adaptations des règles nécessaires en certaines circonstances. Elles sont identiques à celles prises dans les autres zones résidentielles mixtes, et pour des motivations équivalentes.

2.3. Article 8 UR - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

S'agissant d'un futur quartier mixte dense, les dispositions prises sont identiques et pour les mêmes motivations que pour la zone UA.

2.4. Article 9 UR - Emprise au sol

La volonté exprimée par le règlement est de voir se réaliser dans cette zone une urbanisation dense. C'est pourquoi le maximum d'emprise au sol est fixé à 70 %. Si le PLU a choisi de réglementer cette disposition, ce qui n'était pas obligatoire, c'est pour assurer aussi d'autres objectifs du PADD. Puisque à terme, l'objectif est de voir s'édifier du neuf sur l'immense majorité de ces quartiers, contrairement à d'autres zones urbaines denses, il était normal de tenir compte au mieux d'autres volets du PLU. En l'espèce, cette emprise maximale permet d'assurer un minimum d'espaces libres plantés pour la prise en compte des besoins récréatifs des habitants

Pour ça, le PLU a retenu deux leviers : la mise en place d'un COS différencié (cf. ci-après) et l'exemption de places de stationnement pour le petit commerce, assimilé à du commerce de proximité.

On notera qu'une difficulté d'interprétation peut apparaître lorsque la demande est composée d'une surface commerciale divisée en petites surfaces. Le règlement fait état de «commerces» en réduisant le seuil d'application pour ceux de moins de 100 m².

L'idée portée par le PLU et son règlement n'est pas dans cette zone, et contrairement aux autres, de comptabiliser les exigences en matière de stationnement à compter de 100 m², mais bien d'exonérer les «commerces» de moins de 100 m² de surface de vente et de réserves de toute exigence de stationnement, pour encourager et faciliter leur réalisation.

Ce n'est qu'en l'absence d'indication de découpage en cellule commerciale que l'approche sera celle de 0 place jusqu'à 100 m² et 1 place par tranche de 50 m² au-delà.

Sans compter que la construction étant impérativement édifiée à l'alignement et de limite à limite, si on avait exigé des places pour le petit commerce, elles auraient été créées en sous-sol ou renvoyées à l'arrière des constructions, ce qui les rend quasi inutilisables pour la clientèle à ce niveau d'attractivité commerciale. Il faut en effet une attractivité importante pour que la clientèle accepte d'utiliser ce type de stationnement, et cette attractivité est hors de portée du type de commerce qui s'installe généralement dans moins de 100 m². La création de places ne donnant pas directement sur le domaine public n'aurait donc pas exonéré la collectivité de trouver des solutions sur le domaine public, fussent-elles uniquement répressives.

Pour les grands commerces de plus grande superficie, l'approche du PLU est différente.

Compte tenu de leur attractivité, liée à leur superficie plus importante, ils peuvent réaliser les places nécessaires à leurs besoins même en dehors des espaces accessibles directement depuis le domaine public.

2.8. Article 13 UR - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les dispositions de cet article ont déjà fait l'objet d'un exposé et sont prises pour des motifs équivalents à ceux qui ont été exposés en regard.

3. Possibilités d'occupation du sol

Contrairement aux autres zones denses, le PLU a choisi de fixer les possibilités maximales d'utilisation du sol dans les zones de renouvellement urbain à l'exception des secteurs URb et URc dont le contenu est en cours de définition ou inscrit dans un périmètre en attente de projet.

Ce choix ne doit rien au hasard. Il sert en effet de levier pour encourager la mixité des fonctions urbaines au sein d'un même bâtiment ou d'un même ensemble de bâtiments.

En effet, le PADD a voulu renforcer les centralités de quartier et l'animation de ceux-ci et c'est à cet objectif que répond la fixation de COS.

Le mécanisme est le suivant : le PLU fixe un COS maximal qui détermine les droits à bâtir d'une unité foncière, en l'espèce, en UR et URa, ce COS est fixé à 2. Mais seule une partie est destinée à la réalisation de la destination phare, l'habitat, le

1. au sens de commerce de petite superficie

Pour ça, le PLU a retenu deux leviers : la mise en place d'un COS différencié (cf. ci-après) et l'exemption de places de stationnement pour le petit commerce, assimilé à du commerce de proximité.

On notera qu'une difficulté d'interprétation peut apparaître lorsque la demande est composée d'une surface commerciale divisée en petites surfaces. Le règlement fait état de «commerces» en réduisant le seuil d'application pour ceux de moins de 100 m².

L'idée portée par le PLU et son règlement n'est pas dans cette zone, et contrairement aux autres, de comptabiliser les exigences en matière de stationnement à compter de 100 m², mais bien d'exonérer les «commerces» de moins de 100 m² de surface de vente et de réserves de toute exigence de stationnement, pour encourager et faciliter leur réalisation.

Ce n'est qu'en l'absence d'indication de découpage en cellule commerciale que l'approche sera celle de 0 place jusqu'à 100 m² et 1 place par tranche de 50 m² au-delà.

Sans compter que la construction étant impérativement édifiée à l'alignement et de limite à limite, si on avait exigé des places pour le petit commerce, elles auraient été créées en sous-sol ou renvoyées à l'arrière des constructions, ce qui les rend quasi inutilisables pour la clientèle à ce niveau d'attractivité commerciale. Il faut en effet une attractivité importante pour que la clientèle accepte d'utiliser ce type de stationnement, et cette attractivité est hors de portée du type de commerce qui s'installe généralement dans moins de 100 m². La création de places ne donnant pas directement sur le domaine public n'aurait donc pas exonéré la collectivité de trouver des solutions sur le domaine public, fussent-elles uniquement répressives.

Pour les grands commerces de plus grande superficie, l'approche du PLU est différente.

Compte tenu de leur attractivité, liée à leur superficie plus importante, ils peuvent réaliser les places nécessaires à leurs besoins même en dehors des espaces accessibles directement depuis le domaine public.

2.8. Article 13 UR - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les dispositions de cet article ont déjà fait l'objet d'un exposé et sont prises pour des motifs équivalents à ceux qui ont été exposés en regard.

A noter que le secteur URc fait exception. Il est exempté du quota d'espaces plantés à réaliser.

En effet, il s'avère très peu adapté d'imposer 30 % d'espaces plantés perméables à la destination quasi-exclusivement multimodale de ce secteur. Et ce d'autant plus que la zone profite directement du Parc de la gare, identifié au PLU en espace boisé classé.

3. Possibilités d'occupation du sol

Contrairement aux autres zones denses, le PLU a choisi de fixer les possibilités maximales d'utilisation du sol dans les zones de renouvellement urbain à l'exception des secteurs URb et URc dont le contenu est en cours de définition ou inscrit dans un périmètre en attente de projet.

Ce choix ne doit rien au hasard. Il sert en effet de levier pour encourager la mixité des fonctions urbaines au sein d'un même bâtiment ou d'un même ensemble de bâtiments.

En effet, le PADD a voulu renforcer les centralités de quartier et l'animation de ceux-ci et c'est à cet objectif que répond la fixation de COS.

Le mécanisme est le suivant : le PLU fixe un COS maximal qui détermine les droits à bâtir d'une unité foncière, en l'espèce, en UR et URa, ce COS est fixé à 2. Mais seule une partie est destinée à la réalisation de la destination phare, l'habitat, le

1. au sens de commerce de petite superficie

L'objectif du PLU est en effet d'obtenir des aménagements qui optimisent le foncier classé en zone d'urbanisation future, et s'il est prêt à laisser la porte ouverte à des solutions viables qui accélèrent la réalisation des zones, il ne souhaite pas voir pour autant une partie de ce foncier rester sans possibilité d'évolution future autonome, gelant autant de possibilités de développement.

Pour éviter tout problème, les parties inscrites en zone de lisière, en corridor écologique, etc. par les orientations d'aménagement et réalisées en application de celles-ci sont exclues du champ d'application de cet article. Elles n'ont pas vocation à être urbanisées et ont été inscrites au périmètre de la zone I AU pour signifier que c'est aux opérations de les mettre en œuvre, pas pour devoir les desservir, au sens des terrains de construction.

La disposition suivante précise que si le reliquat (dans la figure ci-dessus, ce serait par exemple la parcelle restante à l'angle sud-est) doit être urbanisé, il doit l'être d'un seul tenant, c'est-à-dire en totalité. Pas question ici de présenter deux opérations d'aménagement sur ce reliquat que, pour l'exemple, on supposera inférieur à un hectare.

Les autres dispositions sont issues des mêmes réflexions que dans les zones U où elles sont utilisées.

2. Conditions de l'occupation du sol

L'introduction de la section II est issue des mêmes réflexions que dans les autres zones où elle a été employée. Il en est de même des dispositions des articles 3, 4 et 5.

2.1. Article 6 IAU - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

La logique qui sous-tend cet article est la recherche d'une optimisation du foncier et la fabrication d'un paysage de rue le plus urbain possible. C'est pourquoi on permet l'implantation à l'alignement et qu'en cas de recul, au lieu d'exiger un minimum, on fixe un maximum pour les constructions de premier rang, établi à 5 m.

Au-delà du premier rang de construction, la constructibilité est bien sûr ouverte à une deuxième rangée de constructions, ou plus.

Les éventuels reculs graphiques (emplacements réservés par exemple) sont naturellement à respecter.

Les autres dispositions sont issues de préoccupations équivalentes à celles des autres zones où elles ont été employées. A noter que pour les édicules à container de déchets ou à poubelle, ou à vélo, des dispositions spécifiques sont prises à l'article 11 par rapport aux secteurs d'entrée de ville et rappelées ici.

2.2. Article 7 IAU - Implantation par rapport aux limites séparatives

La logique du PLU est ici la même que pour les voies : on cherche à faciliter l'optimisation du foncier. En conséquence, s'agissant d'un secteur d'urbanisation future où les préoccupations de préservation du cadre de vie et des vues des voisins sont sans objet, on a admis les implantations sur limite. C'est aussi l'occasion de mettre en œuvre une disposition d'implantation spécifique pour les constructions qui seraient en recul.

MODIFICATIONS PROPOSEES

511

L'objectif du PLU est en effet d'obtenir des aménagements qui optimisent le foncier classé en zone d'urbanisation future, et s'il est prêt à laisser la porte ouverte à des solutions viables qui accélèrent la réalisation des zones, il ne souhaite pas voir pour autant une partie de ce foncier rester sans possibilité d'évolution future autonome, gelant autant de possibilités de développement.

Pour éviter tout problème, les parties inscrites en zone de lisière, en corridor écologique, etc. par les orientations d'aménagement et réalisées en application de celles-ci sont exclues du champ d'application de cet article. Elles n'ont pas vocation à être urbanisées et ont été inscrites au périmètre de la zone I AU pour signifier que c'est aux opérations de les mettre en œuvre, pas pour devoir les desservir, au sens des terrains de construction.

La disposition suivante précise que si le reliquat (dans la figure ci-dessus, ce serait par exemple la parcelle restante à l'angle sud-est) doit être urbanisé, il doit l'être d'un seul tenant, c'est-à-dire en totalité. Pas question ici de présenter deux opérations d'aménagement sur ce reliquat que, pour l'exemple, on supposera inférieur à un hectare.

Les autres dispositions sont issues des mêmes réflexions que dans les zones U où elles sont utilisées.

2. Conditions de l'occupation du sol

L'introduction de la section II est issue des mêmes réflexions que dans les autres zones où elle a été employée. Il en est de même des dispositions des articles 3, 4 et 5.

2.1. Article 6 IAU - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

La logique qui sous-tend cet article est la recherche d'une optimisation du foncier et la fabrication d'un paysage de rue le plus urbain possible. C'est pourquoi on permet l'implantation à l'alignement et qu'en cas de recul, au lieu d'exiger un minimum, on fixe un maximum pour les constructions de premier rang, établi à 5 m.

Au-delà du premier rang de construction, la constructibilité est bien sûr ouverte à une deuxième rangée de constructions, ou plus.

Par exception, lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, cette règle ne trouvera à s'appliquer qu'à une seule des limites concernées. En effet, la règle générale est difficilement applicable lorsque des futures emprises publiques bordent un terrain ou un lot sur 2 voire 3 limites séparatives (sur rue et en fond de parcelle jouxtant un parc public par exemple). Ceci permettra une certaine marge de liberté lorsque les projets de construction se situent dans une configuration particulière de plusieurs emprises publiques en périphérie des terrains concernés.

Les éventuels reculs graphiques (emplacements réservés par exemple) sont naturellement à respecter.

Les autres dispositions sont issues de préoccupations équivalentes à celles des autres zones où elles ont été employées. A noter que pour les édicules à container de déchets ou à poubelle, ou à vélo, des dispositions spécifiques sont prises à l'article 11 par rapport aux secteurs d'entrée de ville et rappelées ici.

2.2. Article 7 IAU - Implantation par rapport aux limites séparatives

La logique du PLU est ici la même que pour les voies : on cherche à faciliter l'optimisation du foncier. En conséquence, s'agissant d'un secteur d'urbanisation future où les préoccupations de préservation du cadre de vie et des vues des voisins sont sans objet, on a admis les implantations sur limite. C'est aussi l'occasion de mettre en œuvre une disposition d'implantation spécifique pour les constructions qui seraient en recul.

ETAT INITIAL

563

Ci-après figurent les surfaces des zones du PLU :

Superficie des zones du Plan Local d'urbanisme

Zones	surfaces (ha)
Total zones UA	61,59
Total zones UB	13,07
Total zones UC	582,37
Total zones UD	76,41
Total Zones UE	367,59
Total zones UG	5,64
Total zones UL	10,29
Total zones UR	66,48
Total zones UX	404,2
TOTAL ZONES U	1587,64
Total zones I AU	85,83
Total zones I AUX	67,96
Total zones II AU	65,72
TOTAL ZONES urbanisation futures	219,51
Total zones A	56,05
Total zone N	16470,6
TOTAL ZONES NATURELLES	16526,65

Nota pour la lecture du tableau:

(1) : Les zones UX incorporent désormais les zones de carrières précédemment classées en zone NC spécifique (sans changement de périmètre).

(2) : Les zones agricoles inconstructibles du POS sont désormais classées en N au lieu de NC, les zones A étant intégralement constructibles pour les exploitations agricoles.

(3) : le total des surfaces communales ne correspond pas à celui du POS.

Il s'agit d'un biais technique non maîtrisable et non volontaire introduit par le passage aux techniques informatiques et les systèmes d'information géographiques pour l'élaboration des PLU.

MODIFICATIONS PROPOSEES

563

Ci-après figurent les surfaces des zones du PLU :

Superficie des zones du Plan Local d'Urbanisme

Zones	surfaces (ha)	Proposition de modification n°3
Total zones UA	61,59	61,66
Total zones UB	13,07	13,07
Total zones UC	582,37	582,37
Total zones UD	76,41	76,41
Total zones UE	367,59	367,52
Total zones UG	5,64	5,64
Total zones UL	10,29	10,29
Total zones UR	66,48	66,48
Total zones UX	404,20	404,20
TOTAL ZONES U	1587,64	1587,64
Total zones I AU	85,83	85,83
Total zones I AUX	67,96	67,96
Total zones II AU	65,72	65,72
TOTAL ZONES urbanisation futures	219,51	219,51
Total zones A	56,05	56,05
Total zones N	16470,60	16470,60
TOTAL ZONES NATURELLES	16526,65	16526,65

Nota pour la lecture du tableau:

(1) : Les zones UX incorporent désormais les zones de carrières précédemment classées en zone NC spécifique (sans changement de périmètre).

(2) : Les zones agricoles inconstructibles du POS sont désormais classées en N au lieu de NC, les zones A étant intégralement constructibles pour les exploitations agricoles.

(3) : le total des surfaces communales ne correspond pas à celui du POS.

Il s'agit d'un biais technique non maîtrisable et non volontaire introduit par le passage aux techniques informatiques et les systèmes d'information géographiques pour l'élaboration des PLU.