AGGLOMÉRATION DE CHAUMONT

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

imaginer la ville

1 - NOTICE DE PRESENTATION

Projet de modification du rapport de présentation consécutif à la délibération du 20 mai 2025 prescrivant la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Chaumont

S O M M A I R E

PREAMBULE 3

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION 4
2. OBJET DE LA MODIFICATION 6

EXPOSE DE LA MODIFICATION 8

1. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE 9
2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT 14

PREAMBULE

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION

1.1 Le Plan Local d'Urbanisme de Chaumont

Le Plan Local d'Urbanisme de Chaumont a été approuvé par délibération du conseil municipal de la Ville de Chaumont le 21 octobre 2010, modifié par délibération du conseil communautaire du 22 novembre 2016, du 19 décembre 2017, du 28 octobre 2021 et du 27 juin 2023, ainsi que mis en compatibilité par délibération du conseil communautaire du 25 novembre 2019 et du 7 novembre 2023.

Depuis la modification statutaire entérinée par arrêté préfectoral du 04 avril 2016, l'Agglomération est compétente pour « l'élaboration, l'approbation, le suivi et la révision d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu et de carte communale ».

Désormais, et au nom du principe d'exclusivité qui régit les établissements publics de coopération intercommunale, l'évolution des documents communaux relève désormais de la seule compétence intercommunale, dès lors qu'elle est initiée postérieurement au transfert de la compétence.

La Ville de Chaumont souhaite que son Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2010 évolue sous la forme d'une procédure dite de « modification droit commun » codifiée par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.
Cette procédure a été prescrite par délibération de l'Agglomération du 20 mai 2025.

1.2 Identification de la procédure

Comme le prévoit le code de l'urbanisme, cette évolution du PLU peut être réalisée par l'intermédiaire d'une modification étant donné qu'elle n'a pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle relève en outre d'une procédure de modification soumise à enquête publique (dite de droit commun) lorsqu'elle a pour effet de :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

La présente modification ayant pour objet de réduire la surface de deux zones à urbaniser, elle relève donc du champ de la modification de droit commun.

1.3 La procédure de modification de droit commun et le contenu du PLU

Le code de l'urbanisme encadre le formalisme de cette procédure de modification dite « de droit commun » dont le contenu (pièces du PLU modifiées) :

1) Doit faire l'objet d'un examen au cas par cas de la part de l'autorité environnementale de la Région (MRAE) afin qu'elle rende un avis sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. *Après la réception de l'avis conforme de l'autorité environnementale, le conseil communautaire devra prendre la décision de réaliser ou non une évaluation environnementale* ;
2) Doit être notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) prévues aux articles L132-7 et 9 du code de l'urbanisme.
3) Doit faire l'objet d'une enquête publique pendant une durée d'un mois selon les modalités qui seront définies par arrêté de l'Agglomération. A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur désigné remettra son rapport dans un délai maximum d'un mois.
4) Après modifications éventuelles du projet pour prise en compte des observations déposées et des conclusions du commissaire enquêteur, la modification sera soumise à l'approbation du conseil communautaire.

❑ Le contenu du dossier de modification simplifiée numéro 3 du PLU

D'un point de vue formel, le projet de modification du PLU de Chaumont contient plusieurs documents dont le contenu et la portée juridique sont définis par le code de l'urbanisme :

- <u>La notice de présentation</u> expose la nature des modifications envisagées.
- <u>Le règlement et les documents graphiques</u> délimitant les différentes zones et fixent les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles. Les pièces graphiques et écrites du règlement sont complémentaires, elles constituent un tout indissociable qui est opposable aux tiers.

➢ *Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne sont impactés par cette procédure.*

2. OBJET DE LA MODIFICATION

2.1 Les objectifs généraux de la modification

Cette modification vise en premier lieu à assurer le développement économique du territoire :

- En permettant le confortement du camping Sainte-Marie dans le cadre d'un projet de reprise de son exploitation ;
- En permettant le confortement et le développement d'une exploitation agricole située à Brottes,
- En élargissant les destinations pouvant être implantées à Plein Est afin d'améliorer l'attractivité de cette zone.

Elle vise plus généralement à assurer la modernisation de ce PLU approuvé en 2010 en adaptant les règles aux besoins et objectifs actuels : évolutions des secteurs prévus pour un développement futur, des besoins de stationnement associés aux véhicules motorisés et aux vélos, du linéaire commercial, …

2.2 Liste et objectifs des amendements prévus

1) Adapter le zonage au niveau du site du camping Sainte-Marie situé route des tanneries. Le développement de ce secteur initialement envisagé lors de l'approbation du PLU en tant que nouveau quartier résidentiel (AU2hd) n'est aujourd'hui plus d'actualité, la Ville et l'Agglomération souhaitant permettre le confortement du camping existant.

2) Adapter le zonage du secteur AUh situé à Brottes, rue de Chaumont. Le développement de ce secteur également envisagé lors de l'approbation du PLU en tant que nouveau quartier résidentiel, n'est aujourd'hui plus d'actualité, la Ville et l'Agglomération souhaitant permettre le maintien de la vocation agricole de ce secteur ainsi que le confortement de l'exploitation agricole existante.

3) Adapter le linéaire commercial aux évolutions du parcours marchand du centre-historique constatées depuis l'approbation du PLU et corriger quelques incohérences de délimitation. Les règles associées au linéaires sont en outre assouplies afin de permettre une plus grande diversité de services (banques, assurances, …).

4) Au niveau du quartier Lafayette (ancien lotissement américain), des souhaits d'assouplissements des modalités d'encadrement des clôtures ont été exprimés. Le règlement n'autorisant aujourd'hui que les implantations de haies au sein de ce secteur, la Ville et l'Agglomération souhaitent qu'une plus grande diversité de clôtures puissent être autorisée, sous réserve de la compatibilité de ces dernières avec les enjeux de préservation des spécificités de ce quartier qui ont fondé son classement au sein d'un secteur dédié (UDc).

5) Au sein de la zone d'activités Plein Est, permettre l'accueil d'activités complémentaires à la vocation économique et notamment industrielle de la zone (secteur UXe). Il s'agit en effet de permettre l'accueil de commerces, restaurants, services et activités de loisirs directement utiles aux salariés de la zone.

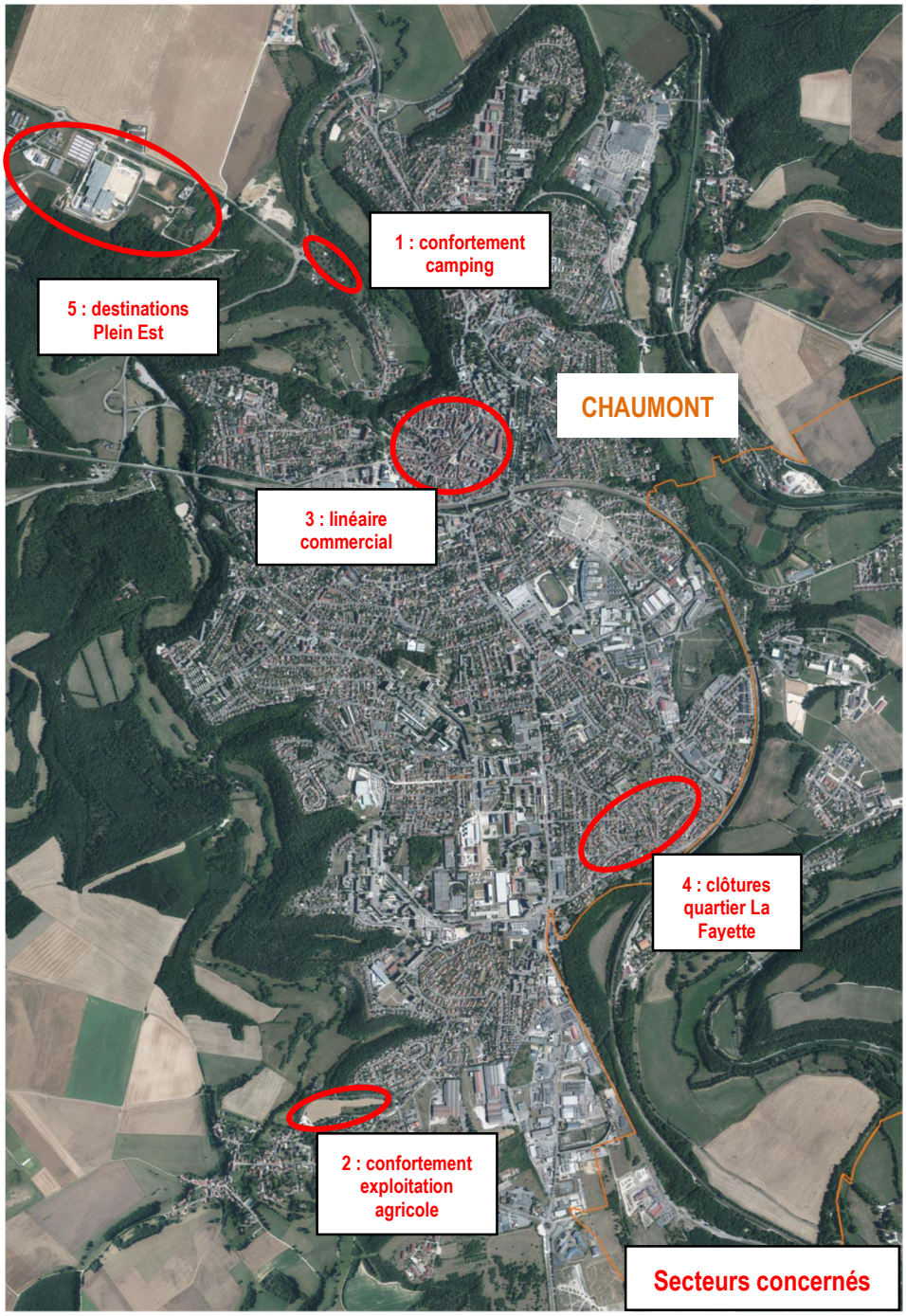
6) Améliorer les règles de stationnement (véhicules motorisés) qui ne répondent pas ou plus aux besoins associés à certaines destinations ou sous destinations. Des obligations de stationnement renforcées sont introduites pour la sous-destination « restauration » afin de compléter la règle plus générale de stationnement propre aux commerces, cette dernière ne permettant pas de répondre aux besoins spécifiques générés par ce type d'activités (public important accueilli au sein d'une surface restreinte, besoins liés aux nombres de couverts et non à la surface de plancher, …). Une règle de stationnement propre aux entrepôts et commerces de gros est également introduite afin d'assurer un encadrement plus contextuel pour ce type d'implantation (besoins liés aux personnels, aux livraisons, à la clientèle, …). En effet la règle encadrant le stationnement en fonction de la surface de plancher tend à créer des obligations disproportionnées au regard du faible nombre de personnes accueilli au sein de ce type d'activités. Des règles alternatives sont en outre introduites afin de permettre une réduction des exigences lorsque l'offre de stationnement ouvert au public ou la desserte en transport collectif le justifie ainsi que pour les changements de destinations portant sur une surface réduite.

7) Adapter les règles de stationnement propres aux 2 roues au contexte actuel : distinction des règles applicables aux vélos et aux deux-roues motorisés, mise en compatibilité des règles avec les nouvelles dispositions prévues par le Code de la construction et de l'habitation ; supprimer l'obligation systématique de création d'un local dédié en permettant pour certaines destinations l'aménagement de simples abris ; …

8) Modification des règles d'encadrement des réseaux. Les modifications relatives aux règles applicables en matière de réseaux (eaux usées et pluviales principalement) relèvent, outre quelques clarifications apportées, de la simple mise à jour (adaptation aux documents et normes actuellement applicables, …).

9) Modification des règles d'implantation des piscines.

Localisation des secteurs concernés par la modification :



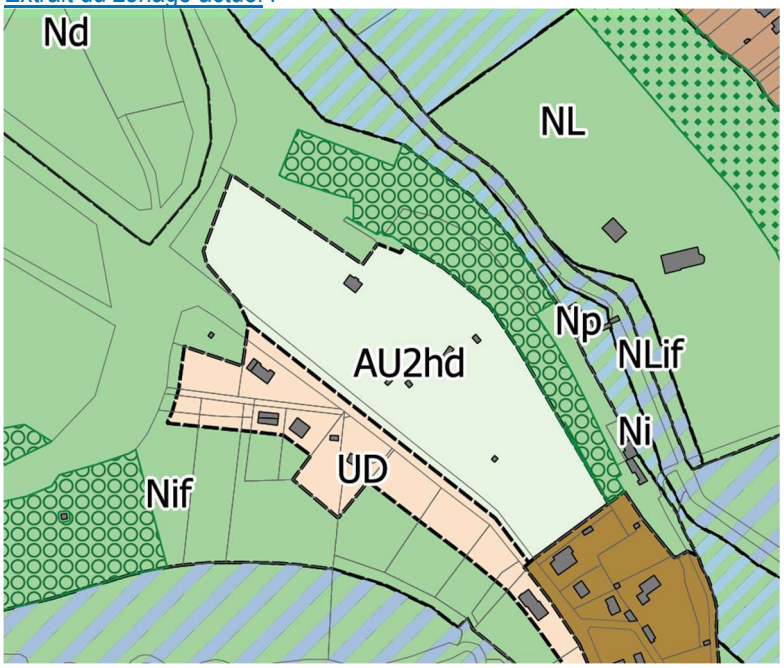
EXPOSE DE LA MODIFICATION

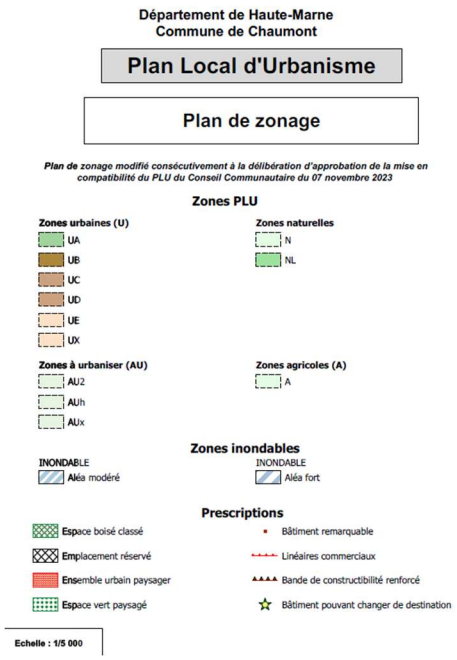
1. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

1) Confortement camping Sainte-Marie :

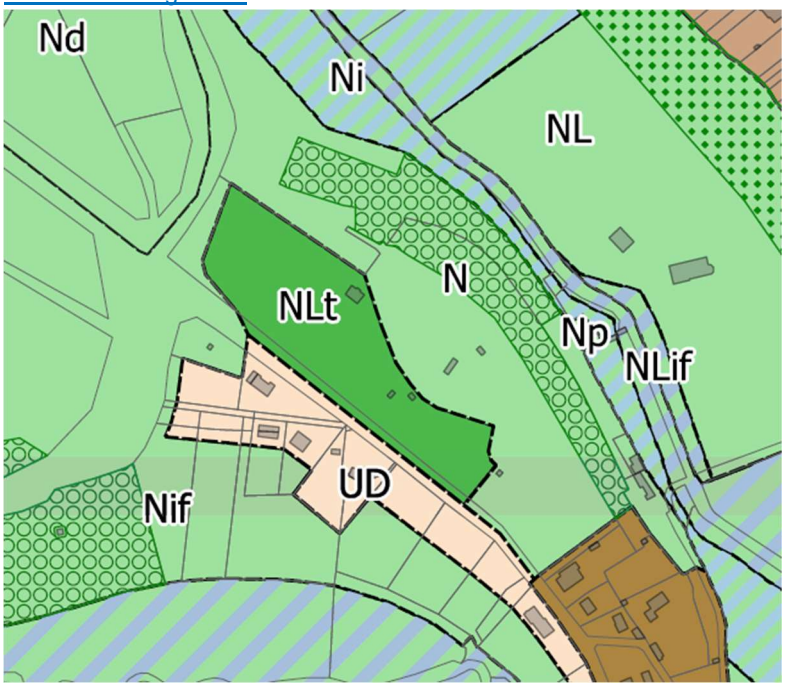
- Suppression de la zone AU2hd sur l'intégralité de son périmètre,
- Création en lieu et place d'un STECAL **NLt** permettant le confortement de l'activité de camping sur une partie de l'emprise,
- Création d'une zone **N** afin d'assurer la préservation du caractère naturel de ce secteur sur le reste de l'emprise.

Extrait du zonage actuel :





Extrait du zonage futur :

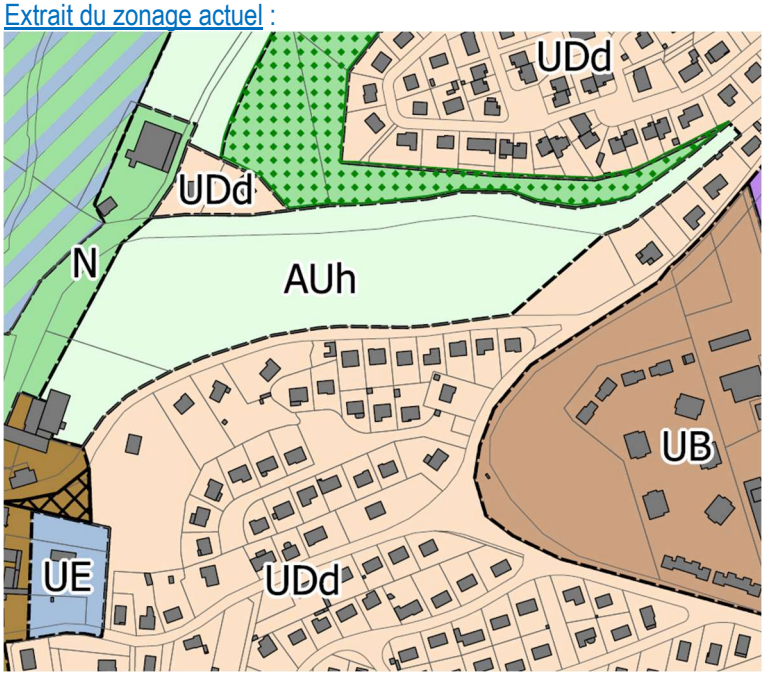


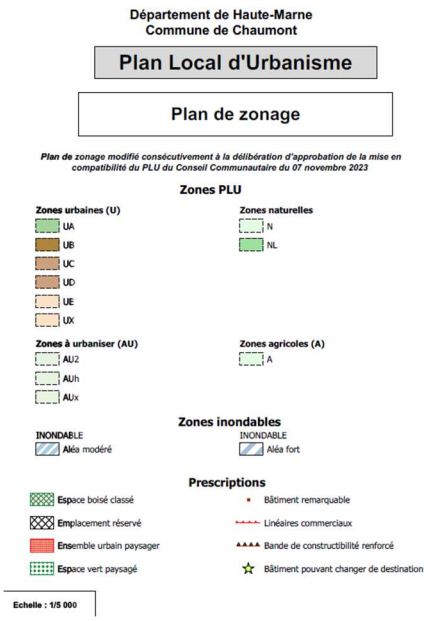
Cette modification du zonage vise à permettre le confortement du camping déjà existant. La création d'un STECAL NLt permettra d'assurer le maintien de la qualité paysagère du site tout en limitant les impacts sur l'environnement des nouvelles constructions pouvant être accueillies (voir partie 2 modification du règlement écrit). Le périmètre de ce STECAL est basé sur celui du camping existant auquel a été rajoutée au sud-est une extension légère afin de permettre l'accueil d'un parking dédié à la clientèle de l'activité de restauration.

2) Confortement d'une exploitation agricole :

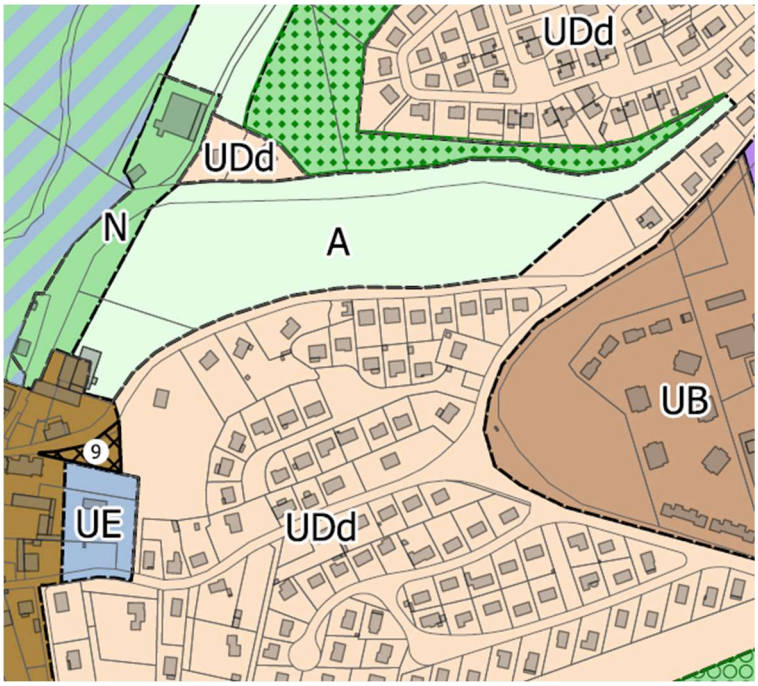
- Suppression de la zone AUh sur l'intégralité du secteur visé dont l'usage est exclusivement agricole,
- Création en lieu et place d'une zone agricole permettant le confortement de cet usage actuel.

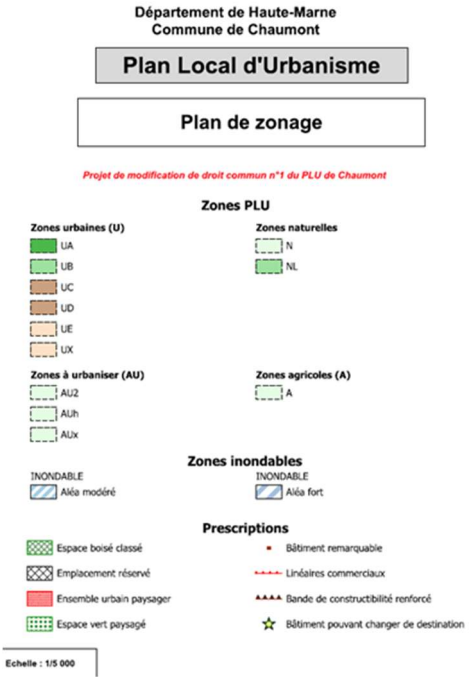
Extrait du zonage actuel :





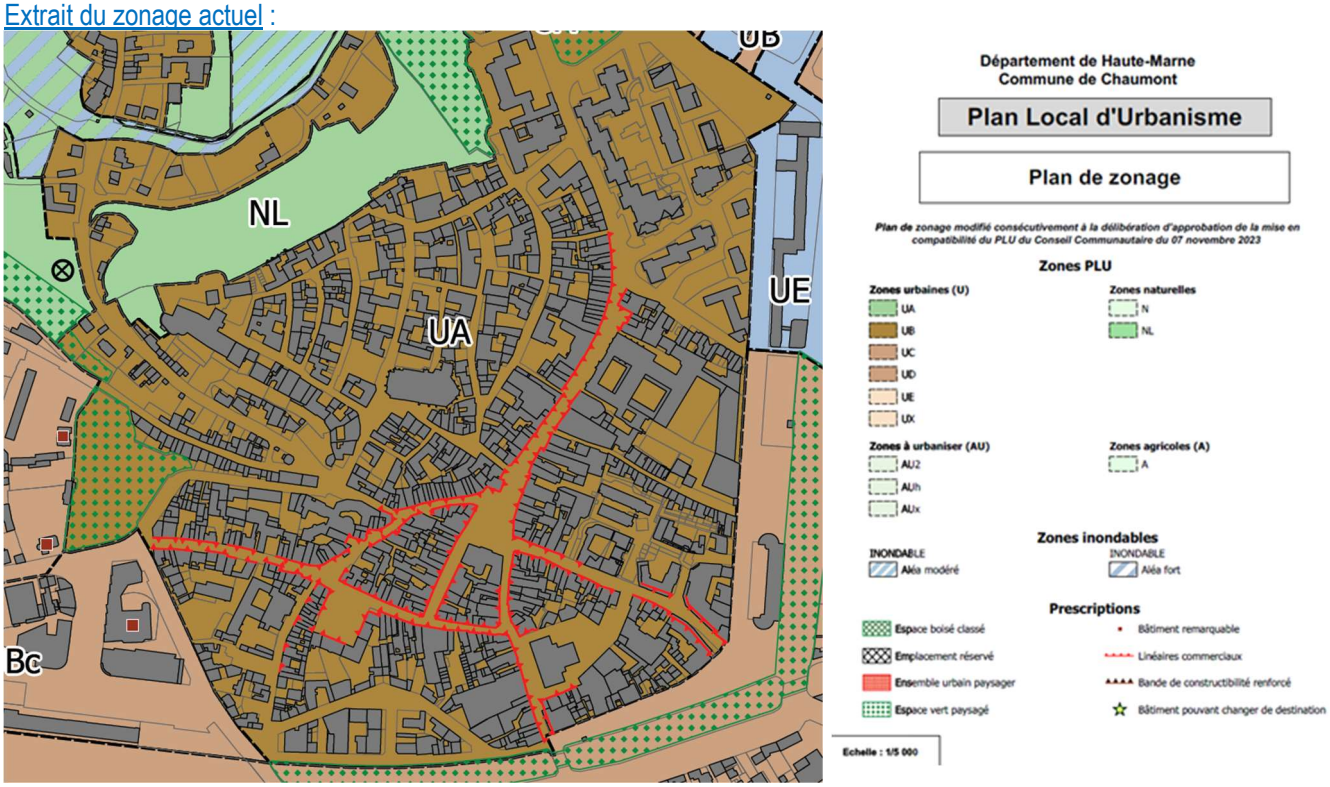
Extrait du zonage futur :



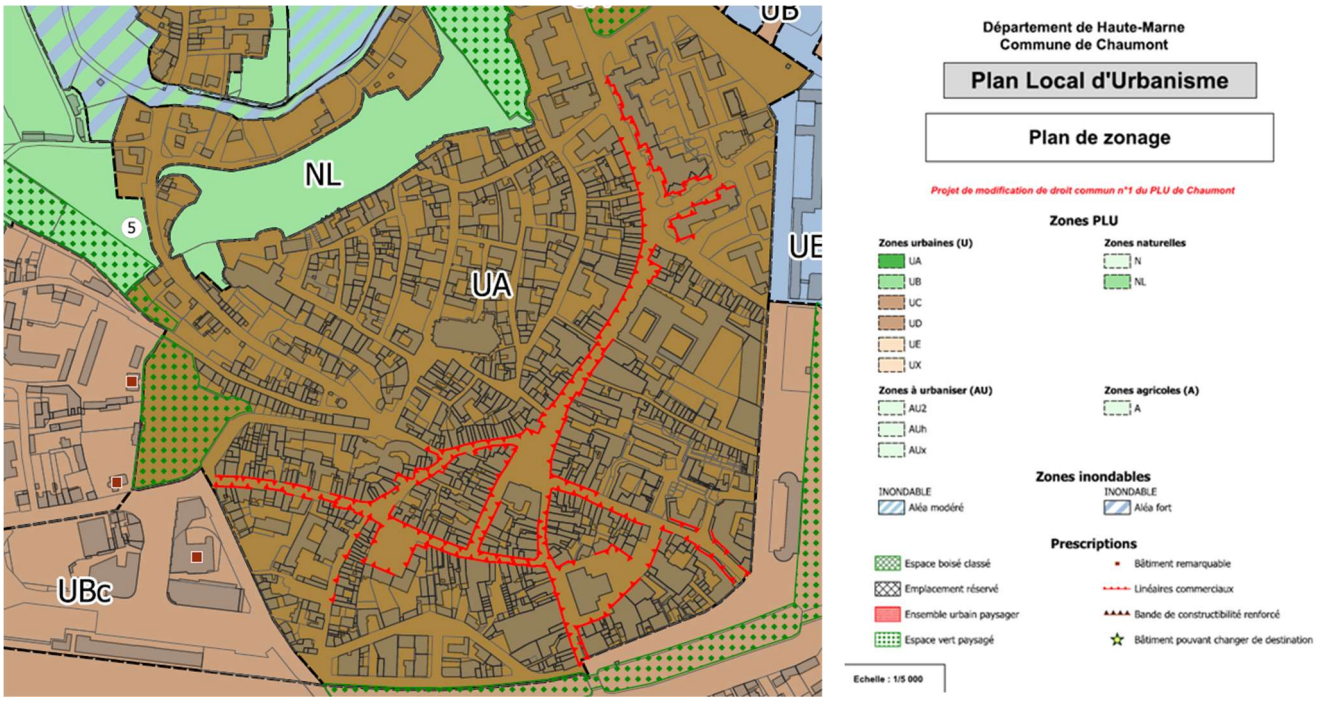


3) Modification du linéaire commercial :

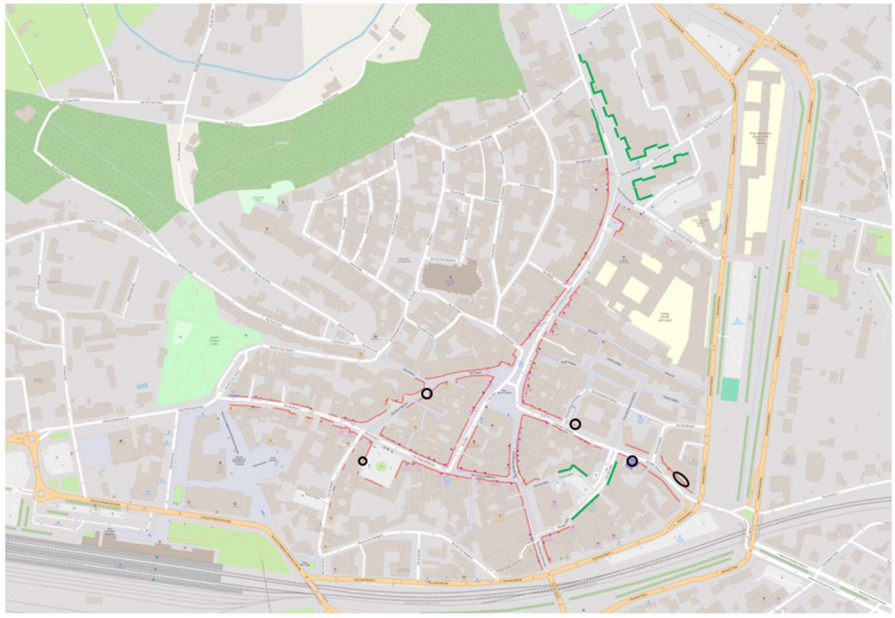
Extrait du zonage actuel :



Extrait du zonage futur :



Plan illustrant des modifications apportées :



Linéaire à supprimer

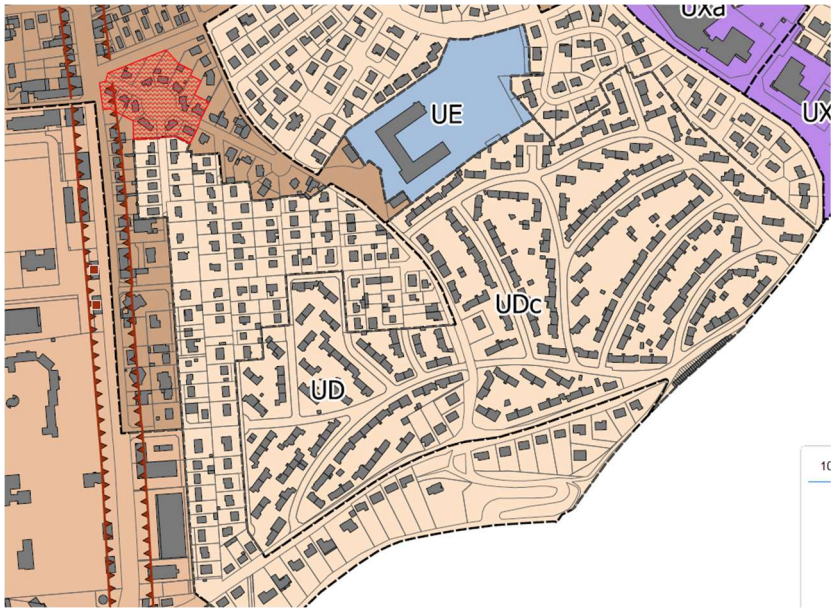
Linéaire à rajouter

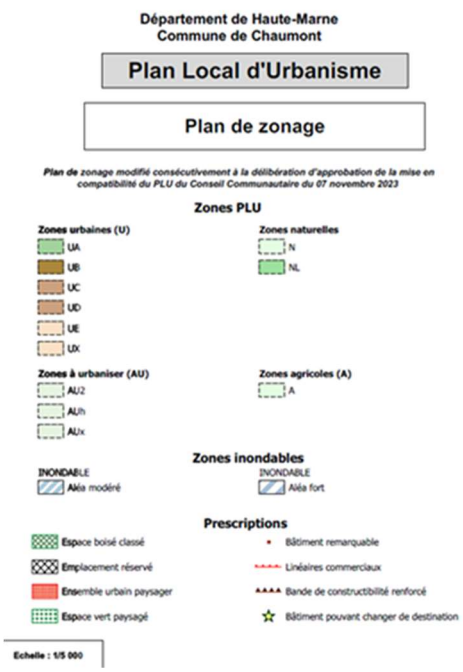
Des tronçons du linéaire situés dans des secteurs qui ne bénéficient plus d'une réelle dynamique commerciale ou qui concernent des rez-de-chaussée qui n'accueillent pas ou plus de locaux commerciaux sont supprimés. D'autres tronçons sont ajoutés afin d'intégrer au linéaire des secteurs bénéficiant d'un bon dynamisme commercial ou de services (place des Halles, tronçon nord de la Rue Victoire de la Marne).

4) Création d'un secteur spécifique au quartier Lafayette :

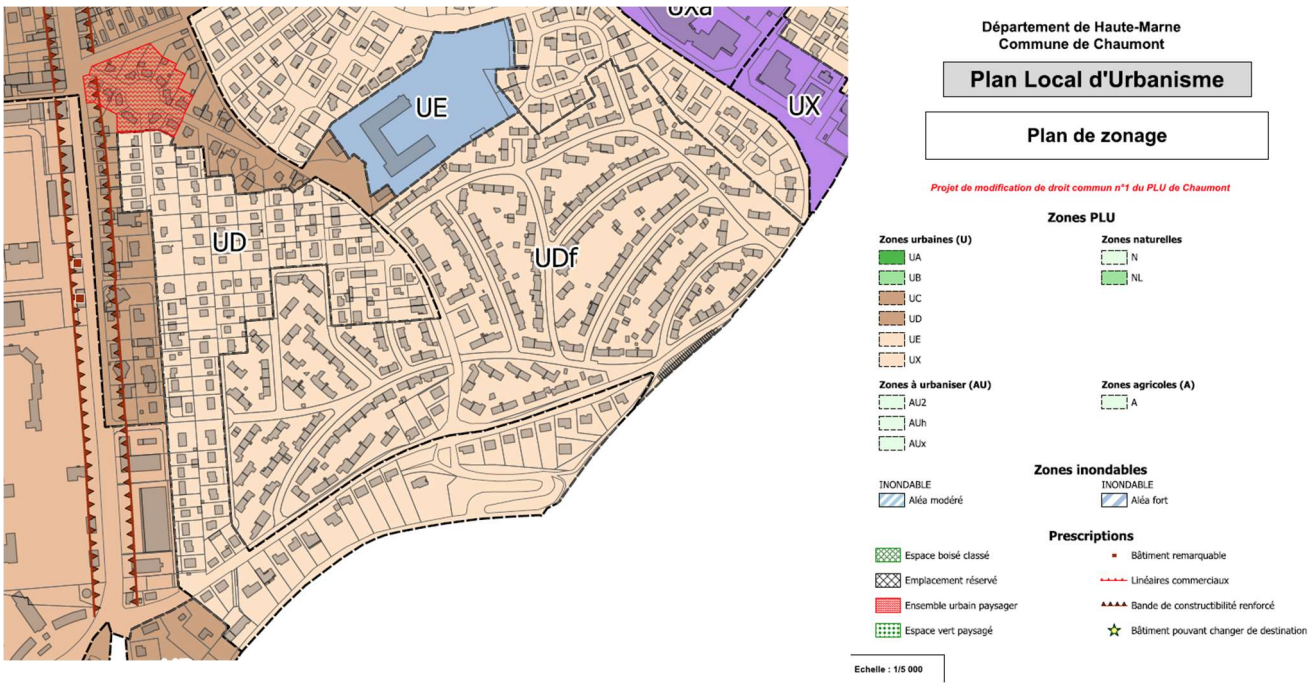
- Au niveau de l'emprise du quartier Lafayette, suppression du secteur UDc, propre aux quartiers Lafayette et Pershing (anciens lotissements américains),
- Création en lieu et place d'un secteur UDf propre au quartier Lafayette uniquement.

Extrait du zonage actuel :





Extrait du zonage futur :



2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

La présente notice de présentation vise à synthétiser et justifier les modifications apportées au règlement écrit. Pour plus de détails sur les modifications apportées, le règlement écrit modifié peut être consulté (en rouge barré : les passages du règlement écrit supprimés ; en vert : les passages ajoutés).

1) Confortement camping Sainte-Marie :

➢ Zone concernée : NL

Un nouveau secteur NLt est dédié au camping Sainte Marie afin de permettre son confortement, dans le respect de la qualité paysagère et environnementale de ce site.

Des règles propres à ce STECAL sont introduites :

- **Destinations et sous destinations interdites ou soumises à condition :** ajout de règles autorisant au sein du secteur la destination « autre hébergement touristique » ainsi que de la restauration et la création d'un logement de fonction, sous réserve que ces derniers constituent un complément à la vocation touristique de ce secteur. Outre l'objectif principal de permettre la reprise et le confortement du camping, la Ville et l'Agglomération souhaitent autoriser une activité de restauration, cette dernière constituant un complément intéressant à l'activité touristique permettant de renforcer l'attractivité du site. Dans la même logique, l'autorisation d'un logement de fonction semble pertinente afin de faciliter l'exploitation du site et ainsi sa pérennité sur le long terme.
- **Desserte par les réseaux :** outre les modifications plus générales apportées à l'encadrement des réseaux (cf partie 8 du présent chapitre), un paragraphe dédié à l'encadrement des lieux de stockage des déchets est introduit au sein du secteur NLt afin de garantir leur dimensionnement suffisant, leur bonne intégration dans le paysage et une accessibilité satisfaisante.
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et limites :** le site étant majoritairement constitué d'emplacements de camping, un allégement de la règle de recul vis-à-vis de la voie est introduit afin de permettre les implantations des habitations légères de loisirs sur les emplacements situés en bordure de la route des Tanneries. Pour les mêmes raisons et étant donné l'absence de construction dans les terrains jouxtant le site du camping, la règle de recul obligatoire depuis les limites séparatives est également supprimée.
- **Emprise au sol des constructions :** l'emprise au sol est fortement limitée sur le site afin d'assurer la préservation de sa qualité paysagère et environnementale. Un seuil global de 10% s'applique à l'ensemble des constructions et est complété par un seuil de 300m² dont sont exonérées les implantations techniques indispensables au fonctionnement du camping ainsi que les habitations légères de loisirs (étant donné leur plus faible impact et les besoins associés à l'accueil des campeurs).
- **Hauteur des constructions :** la hauteur maximum de 5m prévue par la zone NL étant jugée trop contraignante, elle est, au sein du secteur NLt, rehaussée à 7m à l'égout et 11m au total afin de répondre aux éventuels besoins liés au confortement du camping (logement de fonction notamment).
- **Aspect extérieur des constructions :** les règles prévues par la zone NL sont adaptées pour l'encadrement d'un développement urbain usuel (constructions en dur sur fondation, …) mais ne répondent pas aux besoins associés aux implantations susceptibles d'être accueillies au sein du camping (mobil-homes, hébergements légers de loisirs, …). Des règles propres au STECAL sont à ce titre introduites afin d'assurer la bonne insertion des constructions au sein du site en limitant les impacts paysagers : architecture sobre ; aspects de matériaux et couleurs compatibles avec le caractère naturel du site ; interdiction des matériaux précaires ; discrétion et bonne insertion des éléments techniques (climatiseurs, antennes, …) ; interdiction des clôtures pleines ; …
- **Stationnement :** les obligations spécifiques au nombre de places à créer pour la destination « restauration » introduites dans une partie des autres zones (voir partie 6 du présent chapitre) sont également intégrées au sein du secteur NLt. Il s'agit d'adapter les règles de stationnement aux destinations autorisées dans le secteur afin d'éviter un report du stationnement privé sur le domaine public. L'activité de restauration est en effet susceptible de générer des besoins de stationnement importants. Une règle imposant au sein du secteur la perméabilité du stationnement créé (sauf exceptions justifiées) est également introduite afin d'assurer la préservation du caractère naturel prédominant du site et limiter l'artificialisation des sols.

- **Espaces libres, plantations :** outre les règles de limitation de l'imperméabilisation des sols déjà prévues par la zone NL, est introduite au sein du secteur NLt une règle plus générale de limitation des espaces artificialisés et imperméabilisés complétée par des exigences en matière d'aménagements paysagers, de plantations de végétaux d'essences locales et ce afin de garantir la bonne insertion des constructions au sein du site. En effet, la qualité particulière du site nécessite que des exigences renforcées soient introduites sur ce sujet.

2) Confortement d'une exploitation agricole :

Aucune modification du règlement écrit.

3) Modification du linéaire commercial :

➢ Zones concernées : UA, UBb

En complément de l'élargissement du périmètre couvert par le linéaire commercial au sein du règlement graphique, le règlement écrit est également modifié afin d'assouplir un peu les destinations permises. L'encadrement par l'intermédiaire d'une liste restrictive de codes APE est supprimé et remplacé par l'autorisation des destinations et sous destinations suivantes : artisanat et commerces de détail ; activités de service ; restauration ; cinéma ; hôtels ; équipements d'intérêt collectif et services publics. Ce changement permet notamment d'ouvrir le linéaire commercial à certaines activités de service, telles que les banques, assurances, ou cabinets médicaux. L'objectif est de permettre l'installation de toutes les activités susceptibles de contribuer, directement ou indirectement, à la vitalité commerciale et de favoriser la fréquentation du centre-ville.

4) Modification des règles de clôture du quartier Lafayette

➢ Zones concernées : UD, UDc

Le lotissement américain La Fayette constitue avec celui de Pershing, un héritage historique et une spécificité patrimoniale de la Ville qu'il convient de préserver. Contrairement au quartier Pershing qui est couvert par le Site Patrimonial Remarquable (SPR), les caractéristiques d'origine du « village » La Fayette (absence de clôture, prédominance du blanc, maisons de plain-pied, …) ont été assez largement remises en question. Sur le sujet des clôtures, le PLU n'autorisant actuellement que les haies, la Ville et l'Agglomération souhaitent introduire un peu plus de souplesse afin d'établir un meilleur équilibre entre la préservation des spécificités historiques du lotissement et la prise en compte des principales caractéristiques actuelles du quartier. A ce titre, dans la continuité des tendances dominantes constatées au sein de ce quartier, il est prévu :

- De n'autoriser que les clôtures de teintes claires et de proscrire les couleurs sombres. Le blanc constitue la couleur historique du quartier et les façades de la majorité des constructions sont encore aujourd'hui de couleurs claires. Il convient donc d'assurer la préservation de cette spécificité ainsi que de garantir une harmonie entre les clôtures et les constructions principales.
- En limite sur voie, d'autoriser une certaine diversité de clôtures (haies, muret, claire voie, grillages, ...) sous condition que ces dernières soient de faible hauteur (1m30 maximum) et ne soient pas constituées par des matériaux pleins occultant les vues dans leur partie supérieure (matériaux pleins d'une hauteur de 0.8m maximum). Bien que les jardins non clôturés soient aujourd'hui devenus très minoritaires, le quartier conserve un caractère relativement « ouvert » en comparaison des autres quartiers. Encore une fois, la Ville et l'Agglomération souhaitent ainsi conforter cette spécificité du quartier tout en assurant une cohérence entre la hauteur des clôtures et celles des constructions principales, exclusivement de plain-pied.
- En limites séparatives, les clôtures ne sont pas règlementées étant donné leur faible visibilité depuis le domaine public. Une recommandation est néanmoins introduite afin de faciliter l'entretien des réseaux, ces derniers présentant la particularité d'être pour partie situés à l'arrière des habitations et non sur la voie publique. A ce titre, il est recommandé d'éviter les clôtures en dur sur fondation ainsi que les essences de végétaux dont les systèmes racinaires sont susceptibles de complexifier l'atteinte des réseaux voir d'engendrer une dégradation de ces derniers.

5) Modifications des destinations autorisées au sein du secteur UXe

- **Secteur concerné : UXe**

Le secteur UXe est un secteur dédié à la zone d'activité Plein Est dont la vocation est exclusivement industrielle. Il autorise néanmoins des activités à usage de commerce sous réserve que ces derniers constituent un complément ou qu'ils apportent des services communs à des activités industrielles. La Ville et l'Agglomération souhaitent aujourd'hui que des activités indépendantes mais apportant des services (restauration, garde d'enfants, loisirs, …) nécessaires au quotidien des salariés de la zone Plein Est puissent être implantées afin de favoriser le bon fonctionnement et l'attractivité de cette dernière. Ces services aux salariés incluent les destinations « commerce de détail et artisanat », « activité de service », « restauration ». Cet amendement répond à un objectif global de l'Agglomération qui souhaite renforcer l'attractivité de ses zones d'activités dites stratégiques.

6) Modification des règles de stationnement des véhicules motorisés

Les modifications générales apportées aux règles de stationnement visent à améliorer la corrélation des exigences quantitatives de places à créer avec les besoins réels générés par les différentes destinations (restauration, commerce de gros, entrepôt). Ces amendements constituent également une opportunité de remplacer les anciennes destinations par les nouvelles destinations et sous destinations introduites par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme afin de faciliter l'instruction des demandes.

<u>Destinations concernées par la modification :</u>

- **Zones concernées : toutes les zones à l'exception des zones A, N, NL et AU2. Le secteur NLt est également concerné.**

Le paragraphe dédié aux activités artisanales et aux entrepôts est supprimé. Les activités artisanales ne bénéficient en effet plus aujourd'hui d'une destination propre mais sont subdivisées entre la sous destination « commerces de détail et artisanat » et la sous destination « industrie », cette dernière comprenant les activités artisanales de production des bâtiments et travaux publics (BTP). La Ville et l'Agglomération considèrent en outre qu'il est plus pertinent de prévoir une règle commune aux entrepôts et commerces de gros, ces activités générant des besoins de stationnement relativement similaires.

L'ancienne destination « commerce » est remplacée par la nouvelle destination « commerce et activité de service ». La règle applicable pour cette destination demeure inchangée mais est complétée par des règles spécifiques aux sous destinations « restauration » et « commerce de gros ».

- **Restauration :**

La surface de plancher ne constituant pas un critère pertinent pour prendre en compte les besoins de stationnement liés à la destination restauration, la modification vise à assurer un dimensionnement du stationnement basé sur le nombre de couvert ou la surface de salle de restauration : 1 place pour 5 couverts ou 10m² de salle de restauration. Les exigences sont donc ici majorées en comparaison de la règle initiale qui prévoit 1 place pour 50m² de surface de plancher. Les activités de restauration génèrent en effet des besoins de stationnement assez nettement supérieurs à ceux habituellement constatés pour les autres types de commerces.

Cette nouvelle règle quantitative est complétée par une règle plus contextuelle imposant un nombre de place adapté aux besoins (personnel, livraisons, clientèle et public accueilli, …). Ce complément est introduit afin de couvrir l'ensemble des types de restauration susceptibles de s'implanter, certaines ne générant pas ou peu de surface de salle de restauration ou de couverts (snacking, restauration à emporter).

- **Entrepôt et commerce de gros :**

Les besoins associés à ce type d'activités différent de ceux propres aux commerces ou à l'artisanat. La surface de plancher ne constituent pas ici non plus un critère pertinent. Les entrepôts et commerces de gros étant majoritairement constitués d'espaces dédiés à l'accueil et au stockage de marchandises, les besoins en stationnement sont estimés comme faibles.

Il y a en effet peu de personnels ou de clientèle accueillis en comparaison de la surface. Les besoins de stationnement pour ces activités spécifiques sont en outre variables et difficiles à quantifier. La Ville et l'Agglomération souhaitent pour ces raisons remplacer la règle initiale basée sur la surface de plancher par une règle contextuelle prévoyant l'adaptation de l'offre de stationnement aux besoins (personnel, clientèle, public accueilli).

Des besoins spécifiques pour la livraison des marchandises existent néanmoins. A ce titre, la règle déjà existante prévoyant pour les activités artisanales ou d'entrepôt la création d'un emplacement de livraison pour les constructions de plus de 250m² est réintroduite ici.

Autre modification des règles de stationnement :

Adaptation du stationnement au contexte urbain :

- **Zones concernées : UB et UC.**

Pour les sous destinations « artisanat et commerce de détail », « activités de services » et « restauration », est en outre introduite une règle plus générale prévoyant que le nombre de places de stationnement à créer peut faire l'objet d'une réduction de 25% maximum lorsqu'il est démontré que la capacité effective de stationnement ouvert au public à proximité directe (200m maximum) et/ou la desserte en transport collectif justifie cette réduction. Cet assouplissement est prévu dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols ainsi que pour améliorer l'adéquation des normes quantitatives de stationnement au contexte urbain. Il est établi en continuité directe de l'article R151-44 du code de l'urbanisme prévoyant que les obligations de stationnement fixées par le PLU « tiennent compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité ». L'implantation de plusieurs commerces et services dans un secteur peut en effet générer des obligations disproportionnées vis-à-vis des besoins effectifs à l'échelle du dit secteur ainsi qu'au regard de la sous-mobilisation souvent constatée des parkings déjà existants.

Stationnement applicable aux réhabilitations et changements de destination :

- **Zones concernées : UB, UC, UD, UE.**

La règle préexistante n'impose pas de création de stationnement au sein de ces zones lorsque les travaux sont réalisés dans un volume existant. Cette exonération ne s'applique néanmoins pas aux travaux qui ont pour effet de créer des logements ou de changer la destination d'un bâtiment. Dans ces derniers cas, la règle prévue pour les constructions neuves est applicable. Les solutions pour créer des places de stationnement n'étant pas toujours évidentes à trouver lorsque les projets portent sur des constructions déjà existantes, souvent dans des secteurs déjà urbanisés (parfois densément), la Ville et l'Agglomération souhaitent que soit ajoutée une exception pour les changements de destination ne créant pas de logement et d'une surface inférieure ou égale à 50m². Cette exception est prévue afin d'encourager la remobilisation des volumes existants (plutôt que les constructions neuves) en réduisant les contraintes pour des projets à faible impact sur les besoins de stationnement.

7) Modification des règles de stationnement des deux-roues

Stationnement des vélos :

- **Zones concernées : toutes les zones à l'exception des zones AU2 et A.**

La version initiale du règlement prévoit pour les nouvelles constructions la création systématique d'un local sécurisé pour les deux-roues d'une superficie qui équivaut à 1% de la surface de plancher créée.

Cette obligation de création de local ne se justifie néanmoins pas réellement lorsqu'il s'agit de créer du stationnement vélos pour la clientèle, l'accueil du public, les visiteurs. A ce titre, les amendements proposés limitent cette obligation de local aux emplacements à créer pour les constructions à destination d'habitation et de bureau. Pour les autres destinations, il est prévu que ce stationnement puisse simplement prendre la forme d'emplacements couverts.

Des modalités de réalisation de ces emplacements sont néanmoins introduites pour l'ensemble des destinations. Elles sont établies en continuité des obligations prévues par le code de la construction et l'habitation (R113-11 à 18 notamment) :

- 1.5m² minimum par emplacement (0.75m par 2m),
- Les emplacements devront permettre de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre,
- Les emplacements devront être facilement accessibles depuis l'espace public et, sauf impossibilité technique avérée, être prévus en rez-de-chaussée.

L'encadrement du stationnement des « deux-roues » ne permettant pas de distinguer clairement les vélos des deux-roues motorisés, ce terme est supprimé et remplacé dans l'ensemble des zones par le terme « vélo » défini par le code de la construction et de l'habitation ainsi que par le code de la route. Une règle spécifique aux deux-roues motorisés est en contrepartie introduite.

<u>Stationnement des deux-roues motorisés :</u>

- **Zones concernées : UB, UC, UD, UE, UX, AUH, AUX**

Une règle prévoyant la création de minimum 4 places de stationnement dédiées aux deux-roues motorisés par tranche complète de 30 places classiques de stationnement est ajoutée afin de prendre en compte les besoins associés à ce type de véhicules.

8) Modification des règles d'encadrement des réseaux.

- **Zones concernées : toutes les zones**

Les modifications relatives aux règles applicables en matière de réseaux (eaux usées et pluviales principalement) relèvent, outre quelques clarifications apportées, de la simple mise à jour (adaptation des règles aux documents et normes actuellement applicables, …).

- Voir le projet le règlement écrit modifié pour plus de détail (parties « 4-2 assainissement » et « 4-3 électricité et télécommunication » de l'ensemble des zones).

9) Modification des règles d'implantation des piscines.

- **Zones concernées : ensemble des zones à l'exception des zones AU2, A, N, NI.**

Les piscines constituant des constructions, elles sont soumises aux règles générales d'implantation vis-à-vis des limites et des autres constructions ce qui pose des difficultés d'application. Le règlement est à ce titre modifié afin :

- De supprimer les obligations ou possibilités d'implantation des piscines à l'alignement de voie ou sur limites séparatives (zones UA, UB, …) et de les remplacer par des règles imposant un retrait.
- Les obligations de retrait minimum depuis les limites séparatives (zone UD, UX, …) sont en outre assouplies (recul de minimum de 1 ou 2m en fonction de la densité des zones),
- Une règle exonérant les piscines des obligations de distance minimum entre les constructions d'une même unité foncière est également introduite.